

## OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2024

### Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal:

**Zastupitelstvo obce Ostrata**

Datum nabytí účinnosti:..... **30. 03. 2024**

Pořizovatel: Magistrát města Zlína

Jméno a příjmení: Jana Surovcová

Funkce: pořizovatel územního plánu

Podpis:

Razítko:

**Jana Surovcová**



Digitální podpis:  
19.04.2024 08:04

**Zastupitelstvo obce Ostraty** jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále je „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s částí šestou - § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 54 odst. 2 stavebního zákona, za použití ustanovení § 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 OSTRATA S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

#### Obsahující:

- *textovou část: I.A Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu*, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako *příloha č. 1*
- *grafickou část: I.B Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu*, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako *příloha č. 2* a skládá se z výkresů:

I.B1	Základní členění území	1:5 000
I.B2	Hlavní výkres	1:5 000
I.B3	Veřejně prospěšné stavby	1:5 000

## ČÁST II.

# Odůvodnění

#### Obsahující:

- *textovou část: II.A Odůvodnění - Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu*, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako *příloha č. 3*.
- *grafickou část: II.B Odůvodnění - Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu*, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako *příloha č. 4* 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
- *grafické části odůvodnění – předpokládaná podoba grafické části ÚP po změně*

A.II.1	Základní členění území	1:5 000
	předpokládaná podoba po změně č. 1	
A.II.2	Hlavní výkres	1:5 000
	předpokládaná podoba po změně č. 1	
A.II.3	Veřejně prospěšné stavby	1:5 000
	předpokládaná podoba po změně č. 1	

## ČÁST III.

### ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE ČÁSTI § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA PŘÍSLUŠEJÍCÍ POŘIZOVATELI

#### OBSAH:

I.	POSTUP PROJEDNÁNÍ .....	4
	<b>A. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>4</b>
	<b>B. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>4</b>
	B.1 Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí.....	4
	B.2 Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu.....	5
	B.3 Posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem.....	5
	B.4 Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.....	5
	B.5 Vyhodnocení veřejného projednání.....	6
	B.6 Řízení o změně územního plánu – opakované veřejné projednání.....	6
	B.7 Posouzení návrhu změny územního plánu krajským úřadem.....	6
	B.8 Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.....	6
	B.9 Přezkoumání souladu návrhu změny územního plánu.....	7
	B.10 Vydání změny územního plánu.....	7
II.	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODS. 4 A 5 PÍSM. A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	8
	<b>C. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 ODS. 4.....</b>	<b>8</b>
	C.1 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
	C.2 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	8
	C.3 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	8
	C.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	8
	<b>D. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>30</b>
	<b>E. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>30</b>
	<b>F. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....</b>	<b>30</b>
III.	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU.....	31
	<b>G. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>31</b>
	<b>H. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>45</b>
	<b>I. POKYNY ZASTUPITELSTVA OBCE NA ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>45</b>

## I. POSTUP PROJEDNÁNÍ

### A. POŘIZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení Změny č. 1 Územního plánu Ostrata schválilo Zastupitelstvo obce Ostrata v souladu s ust. § 44 písm. a) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, dne 5. června 2019 usnesením č. 3.6 a to na základě projednané a schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostrata v uplynulém období 2014 - 2017 (dále jen „Zpráva“). Zpráva byla schválena zastupitelstvem obce dne 16. 05. 2018 a obsahovala pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.

Dne 18. 06. 2019 č. j. 063721/2019 obec Ostrata požádala pořizovatele územně plánovací dokumentace tj. Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování (dále jen „pořizovatel“) v souladu ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů o pořízení změny Územního plánu Ostrata.

Dále Zastupitelstvo obce Ostrata usnesením č. 2.5 ze dne 06. 03. 2019 pověřilo po celé volební období určeným zastupitelem ke spolupráci s pořizovatelem ve smyslu ust. § 6 odst. 5 písm. f) ve spojení s § 47 odst. 1) a 4), § 51 odst. 1) a 3), § 53 odst. 1) a 67 odst. 4) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, a to po dobu celého volebního období, starostu obce pana Ing. Miroslava Garguláka.

Dne 5. června 2019 usnesením č. 3.6 v souladu s ust. § 55a odst. 1) stavebního zákona, Zastupitelstvo obce Ostrata rozhodlo o pořízení změny územního plánu a dále rozhodlo, že Změna č. 1 Územního plánu Ostrata bude pořizována zkráceným způsobem a dále dle § 43 odst. 3) stavebního zákona s prvky regulačního plánu.

A uložilo pořizovateli územně plánovací dokumentace v souladu s ust. § 55a odst. 3) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, aby zajistil 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 zajistil stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo obce Ostrata usnesením č. 6.13 ze dne 26. února 2020 pověřilo po celé volební období určeným zastupitelem ke spolupráci s pořizovatelem ve smyslu ust. § 6 odst. 5 písm. f) ve spojení s § 47 odst. 1) a 4), § 51 odst. 1) a 3), § 53 odst. 1) a 67 odst. 4) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, a to po dobu celého volebního období, starostu obce pana Arnošta Horáka.

### B. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### B.1 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU OCHRANY PŘÍRODY A STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU JAKO PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU Z HLEDISKA POSOUZENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Pořizovatel v souladu s ust. § 55a odst. 3) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, dne 02. 05. 2019 požádal dopisem č. j. MMZL 063774/2019 Krajský úřad Zlínského kraje, jako příslušný orgán ochrany přírody, o stanovisko podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny z hlediska významného vlivu na EVL a nebo ptačí oblast a dále požádal krajský úřad jako příslušný úřad o stanovisko k navrhovanému obsahu změny z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí.

**Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik dne 11. 06. 2019 pod č. j. 28848/2019 zaslal pořizovateli koordinované stanovisko ve kterém uvedl:**

- jako orgán ochrany přírody podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), v souladu s § 45i odst. 1 zákona, že **uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti,**
- 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 změnu územního plánu Ostrata **není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Podrobně uvedeno viz níže kapitola D.

## **B.2 ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU – VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce zajistil pořizovatel zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu (dále jen „Změna č. 1“).

Veřejné projednání, které bylo vypsáno dne 05. 02. 2020 a mělo se konat dne 25. 03. 2020 na Obecním úřadě Ostrata - Veřejná vyhláška č. j. MMZL 017119/2020, bylo zrušeno dne 13. 03. 2020 - Veřejná vyhláška č. j. MMZL 039238/2020 v souvislosti s vyhlášením stavu nouze vládou ČR.

Nově bylo veřejné projednání vypsáno dne 21. 07. 2020. V souladu s ustanovení § 52 stavebního zákona pořizovatel doručil návrh Změny č. 1 a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou č. j. MMZL 102581/2020. Veřejné projednání se konalo nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizval oznámením č. j. MMZL 102358/2020 jednotlivě obec, pro kterou je Změna č. 1 pořizována, dotčené orgány, krajský úřadu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Veřejné projednání se konalo v kulturním domě v obci Ostrata dne 31. 08. 2020. Pořizovatel zajistil, aby byl návrh Změny č. 1 po dobu 30-ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, tj. v době od 21. 07. 2020 do 07. 09. 2020, vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele na Magistrátu města Zlína, středisko územního plánování a na Obecním úřadě Ostrata, pro kterou je Změna č. 1 pořizována. Návrh byl také vystaven na elektronické úřední desce obou institucí, v sekci úřední deska: [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu) a <https://urednideska.alis.cz/obec-ostrata>.

Námítky proti návrhu Změny č. 1 mohly podat pouze dotčené osoby - vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohly uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek byly na tuto skutečnost upozorněny.

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

## **B.3 POSOUZENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU KRAJSKÝM ÚŘADEM**

V souladu s ust. § 55b odst. (4) stavebního zákona pořizovatel dne 27. 10. 2020 zaslal pod č. j. MMZL 162952/2020 krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu návrh změny územního plánu spolu se stanovisky dotčených orgánů k vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Krajský úřad jako nadřízený orgán vydal dne 02. 12. 2020 souhlasné stanovisko pod č. j. KUZZL 79529/2020 (MMZL 178086/2020) k návrhu Změny č. 1 z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – viz *podrobně kapitola C.4.1.*

## **B.4 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu dne 05. 02. 2021 pod č. j. MMZL 019638/2021 a dne 12. 03. 2021 pod č. j. MMZL 042893/2021 doplnění návrhů a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatnily stanovisko v uvedené lhůtě, mělo se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Dotčené orgány a krajský úřad k návrhům uplatnily stanoviska – viz *podrobně kapitola C.4.1.1.*

*Zastupitelstvo obce Ostrata nesouhlasilo s návrhem Změny č. 1 a dne 08. 20. 2023 předalo pořizovateli pokyny pro úpravu návrhu pod č. j. MMZL 176483/2023 – viz podrobně kapitola G.1.*

*Dne 01. 06. 2023 Zastupitelstvo obce Ostrata předalo pořizovateli pokyny pro úpravu návrhu pod č. j. MMZL 176486/2023 – viz podrobně kapitola G.1.*

## B.5 VYHODNOCENÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a na základě vyhodnocení projednání a pokynů zastupitelstva obce, zjistil úpravu návrhu změny územního plánu. Jednalo se o:

- aktualizováno zastavěné území k **1. 6. 2023** – zastavěna již celá plocha BI č. 13 a část BI č. 17 (úprava změnových lokalit L04 a L08)
- plocha pro bydlení **BI č. 101** a související plocha veřejného prostranství **P\* č. 100** jsou nově vymezeny po celé délce zastavěného území (kompletní druhá řada zástavby) – úprava změnových lokalit L18, L19
- plocha výroby a skladování (V) odcloněna od plochy BI č. 101 nově navrženou plochou **K č. 105** (změnová lokalita **L41**)
- vypuštění zbývající části plochy BI č. 7 a větší části plochy BI č. 17 (zastavitelné plochy v severovýchodní části území) - viz změnové lokality **L44** a **L45**
- plocha **BI č. 4** nově řešena jako plocha pro hromadné bydlení (**BH**) s prvky regulačního plánu – změnová lokalita **L15** ... dle zpracované územní studie je stanovena podrobnější regulace pro novou zástavbu
- plocha **BI č. 6** nově řešena jako plocha pro hromadné bydlení (**BH**) – změnová lokalita **L42**
- plocha **BI č. 5 ponechána dle účinného ÚP** (tj. vypuštěno zmenšení prostřednictvím změnové lokality L17) – zároveň je vymezena navazující krajinná zeleň a výroba dle stavu v území (změnová lokalita **L43**)
- doplněny byly zájmy Ministerstva obrany do textové části odůvodnění a koordinačního výkresu
- doplněny byly dle požadavků dotčeného orgánu podkapitoly 4.2.2, 4.2.3 a 5.3

## B.6 ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU – OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Upravený a posouzený návrh změny územního plánu a oznámení o konání opakovaného veřejného projednání v souladu s ustanovením § 52 pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou č. j. MMZL 177670/2023 dne 12. 09. 2023. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 12. 09. 2023 do 01. 11. 2023 na Magistrátu města Zlína, středisko územního plánování - kancelář č. 404, na Obecním úřadě Ostrata a na internetových stránkách obou institucí: [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu) a [www.ostrata.cz](http://www.ostrata.cz) v sekci úřední deska.

Opakované veřejné projednání o návrhu Změny č. 1 se konalo nejdříve 15 dnů ode dne doručení tj. 25. 10. 2023 v zasedacím sále Obecního úřadu Ostrata. K opakovanému veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě obec, pro kterou je změna pořizována, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem oznámením č. j. MMZL 177747/2023.

Nejpozději do 7 dnů od opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky k měněným částem řešení, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námítkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnily ve stejné lhůtě stanoviska k měněným částem řešení, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se po uvedené lhůtě nepřihlíželo.

## B.7 POSOUZENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU KRAJSKÝM ÚŘADEM

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR pořídilo Aktualizaci č. 6 PÚR ČR, která byla schválena usnesením vlády č. 542/2023 a je závazná ke dni 01. 09. 2023.

Z výše uvedeného důvodu pořizovatel zajistil úpravu návrhu změny územního plánu s touto aktualizací. Takto upravenou dokumentaci zaslal pořizovatel v souladu s ust. § 55b odst. (4) nadřízenému orgánu krajskému úřadu dne 02. 11. 2023 s žádostí o posouzení č. j. MMZL 063721/2023 z hlediska souladu s aktualizovanou politikou územního rozvoje.

Dne 27. 11. 2023 zaslal Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování v souladu s ust. § 55b odst. (4) stavebního zákona, souhlasné stanovisko pod č. j. MMZL 230341/2023, ve kterém posoudil návrh změny územního plánu z hlediska souladu s politikou územního rozvoje – viz *podrobně kapitola C.4.3.*

## B.8 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu.

Návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu dne 28. 11. 2023 pod č. j. MMZL 231198/2023 a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatnily stanovisko v uvedené lhůtě, mělo se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Dotčené orgány a krajský úřad k návrhům uplatnily stanoviska – viz *podrobně kapitola C.4.2.1.*

#### **B.9 PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 4) a 5) stavebního zákona přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 zejména s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy a požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů - viz níže kapitola: *II. Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 4) a 5) písm. a) až d) stavebního zákona, podrobně příloha č. 3 - textová část Odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu.*

#### **B.10 VYDÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Pořizovatel v souladu s § 54 odst. 1) stavebního zákona předložil dne 02. 01. 2024 č. j. MMZL 000198/2024 Zastupitelstvu obce Ostrata návrh na vydání Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu s jeho odůvodněním.

Zastupitelstvo obce Mysločovice vydalo změnu územního plánu po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a se stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu.

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

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

#### C.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

- Změna č. 1 byla zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění závazná ke dni 01. 09. 2023, tak jak je popsáno podrobně viz **příloha č. 3: Odůvodnění - Změny č.1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu, textová část bod A.1.1.**
- Změna č. 1 byla zpracována v souladu s nadřazenou dokumentací - Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 s účinností ode dne 22. 03. 2022, jak je podrobně popsáno viz: **příloha č. 3: Odůvodnění - Změny č.1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu, textová část bod A.1.2.**

#### C.2 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 byla zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, tak jak je popsáno viz **příloha č. 3: Odůvodnění - Změny č.1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu, textová část bod A.2.**

#### C.3 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Dokumentace Změny č.1 ÚP Ostrata byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona v platném znění včetně znění novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb., která nabyla účinnosti 1. 1. 2018.

Lokální úpravy byly řešeny změnou územního plánu v rozsahu měněných částí a jevů a zpracovány v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Rozsah a obsah dokumentace byl upraven přiměřeně dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění včetně novely vyhlášky č. 13/2018 Sb., která nabyla účinnosti 29.1.2018 a dále přiměřeně v souladu s platným Územním plánem Ostrata.

Podmínky pro funkční využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny přiměřeně dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

#### C.4 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

##### C.4.1 STANOVISKA UPLATNĚNA K VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

- NADŘÍZENÝ ORGÁN

**Krajský úřad Zlínského kraje - Odbor stavebního řádu a životního prostředí – oddělení územního plánování**

dne 02. 12. 2020 pod č. j. KUZZL 79529/2020

z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů ust. § 55b odst. 1

jako nadřízený orgán územního plánování posoudil předloženou dokumentaci a **souhlasí** s návrhem Změny č. 1 ÚP Ostrata hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata z následujících hledisek:



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

Z hlediska širších vztahů nemá předložený návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata vliv na řešení koordinace využívání území s ohledem na sousední obce.

**b) soulad s politikou územního rozvoje**

Návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata **není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11. 09. 2020.** V návrhu změny ÚP jsou uplatňovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, a konkrétní požadavky z ní vyplývající:

- rozvojová oblast OB 9 Zlín - zpracováno
- rozvojová osa dle PÚR ČR OS 12 Zlín-hranice ČR/Slovensko-Púchov – zpracováno
- koridor dálnice D 49 – zpracováno
- Elektroenergetika E1 koridor pro vedení 400 kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko (Povážská Bystrica) zatím není zpracována územní studie krajem

**Návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11. 09. 2020.**

**c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zastupitelstvo Zlínského kraje vydalo usnesením č. 0454/Z15/18 ze dne 05. 11. 2018 Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje s nabytím účinnosti dne 27. 11. 2018 (dále též „ZÚR ZK po vydání aktualizace č. 2“)

Ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, po vydání aktualizace č. 2 pro řešené území vyplývá:

- priority územního plánování – zpracováno
- rozvojová oblast dle PÚR ČR OB 9 Zlín - zpracováno
- ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot - zpracováno
- požadavky vyplývající ze stanovené cílové „kvality“ krajiny:  
krajinný celek Zlínsko krajinný prostor Slušovicko – vlastní krajina zemědělská harmonická - zpracováno
- Plochy a koridory VPS:  
**PK 01 dálnice D 49 Hulín – Střelná úsek Dolní Ves-Zádveřice – zpracováno**

**Návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata není v rozporu se ZÚR ZK po vydání aktualizace č. 2.**

**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 následující nepřesnosti, které doporučujeme znovu zvážit či vyhodnotit a ještě před opakovaným veřejným projednáním upravit:

- od 11. 09. 2020 je platná Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky. V celé dokumentaci je třeba upravit název v současné době platného dokumentu na **Politika územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11. 09. 2020.** V celé dokumentaci používat název „dálnice D 49“.

**Řešení:**

Vzhledem ke schválení Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky, která byla schválena až v průběhu řízení o změně č. 1 ÚP Ostrata, byl požadavek zpracován do dokumentace v rámci úprav po veřejném projednání – v dokumentaci bylo uvedeno vyhodnocení vůči **Politice územního rozvoje ČR ve znění závazném od 11. 09. 2020.**

Dokumentaci Změny č. 1 ÚP Ostrata v souvislosti s novelou zákona o pozemních komunikacích byla upravena, v návrhu ÚP název rychlostní silnice R49 na dálnice II. třídy D49 – nicméně zůstal ještě použit termín „rychlostní komunikace R 49“ v kap. 2. Návrhu – byl rovněž upraven na „**dálnice II. třídy D 49**“.

Upozorňujeme, že pojem „rychlostní silnice R49“ je však nadále obsažen i v úplném znění PÚR ČR a při vyhodnocování požadavků PUR ČR se může v rámci jejich citace v dokumentaci tento pojem objevit.

- v opatření obecné povahy v popisu postupu projednání pořizovatele není uvedeno první oznámení o Řízení o návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata ze dne 05. 02. 2020

**Sdělení:**

V souvislosti s vládou ČR, která vyhlásila stav nouze, došlo v souvislosti s tímto opatřením zrušení veřejné projednání o Řízení o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata, které bylo vypsáno 05. 02. 2020 a mělo se konat 25. 3. 2020 v 17.00 hodin v obci Ostrata. Z tohoto důvodu jej pořizovatel nezminil v opatření obecné povahy.

**Řešení:**

Pořizovatel do opatření obecné povahy doplnil: „Veřejné projednání, které bylo vypsáno dne 05. 02. 2020 a mělo se konat dne 25. 03. 2020 na Obecním úřadě Ostrata - Veřejná vyhláška č. j. MMZL 017119/2020 bylo zrušeno dne 13. 03. 2020 - Veřejná vyhláška č. j. MMZL 039238/2020 v souvislosti s vyhlášením stavu nouze vládou ČR.“

- v této části odůvodnění pořizovatele je uvedeno, že Zastupitelstvo obce Ostrata schválilo pořízení změny zrychleným postupem a s prvky regulačního plánu. V další kapitole B. 2 píše pořizovatel, že dotčené osoby uvedené v ust. § 85 odst.1

a 2 stavebního zákona, oprávněné k podání námitek budou na tuto skutečnost upozorněny. Změna obsahuje prvky regulačního plánu, ale nemá náležitosti stanovené stavebním zákonem a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (dále jen Vyhlášky). V Oznámení o Řízení o návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata není informace o tom, že by změna tyto prvky obsahovala. Dále zde není informace o tom, že ke změně lze podávat námítky dle ust. § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Část odůvodnění neobsahuje povinnou kapitolu Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení. V případě jejich návrhu ve změně je nezbytné je v odůvodnění specifikovat a odůvodnit, proč byly vymezeny. Tím by bylo zřejmé, které prvky regulačního plánu územní plán vymezuje a důvody, které k jejich vymezení vedly. Při absenci výše uvedených náležitostí platí, že územní plán, tj. textová část i odůvodnění, včetně definice použitých pojmů, nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, např. omezení výměry staveb plochou, vzdálenost staveb od ploch veřejných prostranství, druh oplocení, jeho dočasnost, tvar zastřešení, apod.

**Řešení:**

Změna č. 1 ÚP Ostrata byla po veřejném projednání na základě pokynů nového Zastupitelstva obce Ostrata upravena a v dokumentaci byla za plochu bydlení BI č. 4 vymezena nová návrhová plocha hromadného bydlení BH č. 4, pro kterou byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které obsahují i prvky regulačního plánu. Takto upravená dokumentace bude nově projednána v rámci opakovaného veřejného projednání a název Změny č. 1 bude upraven takto: „Změna č. 1 územního plánu s prvky regulačního plánu.“

- v oznámení je dále mylně uvedena informace, že „krajský úřad, jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě, tj. nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, stanovisko“. Stejná informace je v opatření obecné povahy v postupu projednání v kap. B.2. Správně o stanovisko nadřízeného orgánu požádá pořizovatel samostatně dle ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, tak jak učinil dopisem ze dne 27. 10. 2020.

**Řešení:**

Pořizovatel v opatření obecné povahy dal toto na pravou míru – viz podrobně kapitola B.3. Dokumentace nicméně byla, jak sám nadřízený orgán uvádí, bez ohledu na tuto mylnou informaci, zaslána krajskému úřadu dle ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona dne 27. 10. 2020, pod č. j. MMZL 162952/2020.

- změnil-li se výměra plochy sloučením s jinou nebo oddělením části plochy je třeba jí přidělit nové číslo v souladu s metodikou Zlínského kraje. Např. plocha č. 51 pro technickou infrastrukturu, sběrný dvůr, plocha pro silniční dopravu č. 22, plochy pro bydlení č. 4 až 7, a jiné jsou plošně upravené, ale číslování zůstalo původní z ÚP

**Sdělení:**

Princip nového číslování je dodržen pro zcela nově navrhované zastavitelné plochy (v číselné řadě změny) - u slučování, oddělení či využití částí zastavitelných ploch není nově vzniklé či zbývající ploše přiřazováno nové číslo, poněvadž se územně jedná o tytéž plochy. Tento princip je používán jednotně s ohledem na vazby odůvodnění apod., přestože může vyvstat celá řada úprav, kdy je vzhledem k technickému řešení ÚP nutné přiřadit týmž plochám jiné číslo – i v těchto případech je však dodržován jednotný princip. Zároveň by byl v případě přečíslování všech dotčených ploch změn jednak neopodstatněně zatěžován obsah změny (zejm. grafická část), a zároveň by docházelo ke ztrátě vazby na zdůvodnění. Požadavek na přidělování nových čísel částí ploch změnou nedotčených jsou neopodstatněné a nevyplývají exaktně ani z „metodiky Zlínského kraje“ – viz Postup zpracování změn na adrese <https://www.kr-zlinsky.cz/postup-zpracovani-zmen-uzemnich-planu-v-metodice-zlinskeho-kraje-sjednoceni-digitalniho-uzemniho-planu-cl-513.html>

- schémata jsou pro potřeby územního plánu řešena v § 2 Vyhlášky, tj. výkres, ve kterém se zjednodušenou formou zobrazují jevy v měřítku menším, než je stanoveno pro jednotlivé nástroje územního plánování. Do textové části (str. 7) Schéma č. 1 urbanistická koncepce nepatří

**Sdělení:**

„Schéma č. 1: urbanistická koncepce“ je doplňujícím zobrazením textově stanovených zásad urbanistické koncepce. Stavební zákon ani prováděcí vyhlášky použití grafických zobrazení v textové části ÚP nevyklučují a jsou běžně používány.

- do textové části nepatří uvádění norem, na základě kterých je možné upravovat trasy místních komunikací, silnic a dálnic viz Kap. 4.1.1 textové části

**Sdělení:**

výše uvedené je součástí účinného územního plánu – není řešeno touto změnou. Požadavky na úpravu nebyly v rámci Zprávy ze strany dotčených orgánů ani nadřízeného orgánu uplatněny.

- změnou byla zcela přepracována kapitola 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití....., s tím, že dosavadní znění se nahrazuje novým zněním. Nové znění jednotlivých způsobů využití ploch není v souladu s metodikou Zlínského kraje Vzorové regulativy-sjednocení. Např. v ploše pro bydlení individuální BI je umožněno využití pro občanské vybavení, drobnou zemědělskou výrobu, individuální rekreaci (bez věcné podmínky), pro bytové domy, výrobní služby. V podmíněně přípustném využití je třeba vždy uvést věcnou podmínku. U ploch zemědělských je v nepřipustném využití řešeno oplocení a technická opatření a stavby ....., s výjimkou přípustného

využití, ale v přípustném využití není uvedeno. U ploch W plochy vodní a vodohospodářské je chybně uvedené hlavní využití „vodní toky a toky“. Doporučujeme upravit dle metodické příručky Vzorové regulativy-sjednocení.

**Řešení:**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití navazuje na účinný územní plán (přestože jsou změnou tyto podmínky vzhledem ke komplikovanému dílčímu srovnávacímu znění nahrazeny novými) a vychází z povahy řešeného území a stanovených zásad koncepce. Znění tak nemůže vycházet z žádných „vzorů“, základní rámec je dán požadavky na vymezení ploch dle vyhl. č. 501/2006 Sb.

Plochy individuálního bydlení (BI) - občanské vybavení související s hlavním využitím, bytové domy i individuální rekreaci v plochách bydlení výslovně umožňuje vyhl. 501 (§ 4). S ohledem na charakter obce a povahu bydlení (individuální – BI) bylo uvedeno, že bytové domy pouze nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě. Individuální rekreace je připouštěna pouze v zastavěném území (věcná podmínka) – je vyloučena v zastavitelných plochách BI určených výhradně k naplnění hlavního využití, tj. bydlení. V plochách zemědělských (Z) je podmíněčně přípustné oplocení pro chov hospodářských zvířat za podmínky nezhodnocení krajinného rázu a zachování prostupnosti území. Ostatní oplocení je ve smyslu § 18 odst. 5 SZ vyloučeno – bude uvedeno oplocení s výjimkou „podmínečně“ přípustného využití. U ploch vodních bude hlavní využití upraveno na „vodní plochy a toky“.

Ve výkresech návrhu úplného znění UP po vydání změny zůstaly prvky, které jsou změnou rušené. Ve výkrese veřejně prospěšných staveb a opatření je plocha č. 20 s označením OS2 stále ponechána pro předkupní právo, včetně znázornění v legendě. V textové části již nejsou žádné plochy pro předkupní právo navrženy. Ve stejném výkrese je pro právo vyvlastnění navržena plocha č. 62 v tabulce pro záměr ze ZÚR ZK pro dálnici D 49, ale ve výkrese a v textové části jde o plochu č. 61

**Řešení:**

Grafická a textová část změny územního plánu Ostrata byla dána do souladu – z předpokládané podoby výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací bylo vypuštěno VPS č. 20 s ozn. OS2 vč. předkupního práva (v souladu s provedenou změnou – viz změnová lokalita L25), v tabulce na výkrese bylo číslo plochy u VPS s ozn. D49 (ZÚR) opraveno z „62“ na „61“.

- v registračním listu Změny č. 1 ÚP Ostrata v evidenci územně plánovací činnosti na stránkách Ústavu územního rozvoje Brno doplnit katastrální území, které změna řeší a změnit zpracovatele dle předložené dokumentace změny projektantem ALFINVEST Zlín, spol. s r.o., IČ 07058543.

**Řešení:**

Registrační list byl upraven.

• DOTČENÉ ORGÁNY

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

dne 25. 08. 2020 Sp. zn. 1003003/2020-1150-OÚZ-BR

1/ Z hlediska zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ust. § 6 odst. 1 písmene h), ve znění pozdějších předpisů),

2/ Z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ust. § 175 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o zajišťování obrany ČR") a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydal ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu 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 1. 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".**

**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.

**Sdělení:**

Z vyhlášky č. 500/2006 Sb. nevyplývá, že by textová část Odůvodnění měla obsahovat kapitolu s názvem Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Principiálně je odůvodnění odůvodněním návrhu změny územního plánu, nikoli odůvodněním limitů území, které vyplývají ze zákona. V případě, že by v odůvodnění byly odůvodněny zájmy Ministerstva obrany, musely by být stejně odůvodněny i zájmy ostatních dotčených orgánů, což není předmětem odůvodnění změny územního plánu.

**Řešení:**

V koordinačním výkresu pod legendu byla zapracována následující textová poznámka: "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".

**Krajský úřad Zlínského kraje - Odbor životního prostředí a zemědělství – oddělení zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti a rybářství**

dne 25. 08. 2020 č. j. KUZL 48635/2020 vydal koordinované stanovisko

Krajský úřad Zlínského kraje 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 (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 „Územního plánu Ostrata“ vydává podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ust. § 4 odst. 7 v platném znění, koordinované stanovisko k ochraně veřejných zájmů podle jednotlivých zvláštních právních předpisů:

1/ z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu podle ustanovení § 17a písmene a), ve znění pozdějších předpisů,

jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Ostrata, podle ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, **uplatňuje souhlasné stanovisko.**

**Odůvodnění:**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudil předloženou dokumentaci k návrhu změny č. 1 ÚP Ostrata a s navrhovanými změnami souhlasí. Nově je do ÚP Ostrata navržena jedna zastavitelná plocha pro bydlení vyžadující zábor pozemků náležejících do ZPF a to plocha č. 101. Plocha je vymezena v přímé návaznosti na zastavěné a zastavitelné územím obce v celkovém rozsahu 1,48 ha. Pro obhajitelnost návrhu z pohledu dodržení zásad ochrany ZPF dané ustanovením zákona o ochraně ZPF (povinnost přednostně využít vymezených schválených zastavitelných ploch v obci), bylo současně navrženo vypuštění části stávající zastavitelné plochy pro bydlení BI č. 5 a BI č. 4. Dle údajů z předložených podkladů v rozsahu 1,1 ha a dalších 1,5 ha bylo již pro účel individuálního bydlení využito – zastavěno a je zahrnuto do zastavěného území.

Dále je nově navržena plocha veřejných prostranství P\* č. 100 pro realizaci veřejné infrastruktury (zábor ZPF 0,28 ha, IV, třídy ochrany) a plocha lesní L č. 104 pro zalesnění (zábor 0,22 ha, IV. třídy ochrany). Lze konstatovat, že obě plochy respektují zásady plošné ochrany ZPF, navrhovaným řešením nedojde k narušení organizace ZPF a nebude ztíženo

obhospodařování okolních ploch zemědělského půdního fondu. Plochy jsou vymezovány v nejnужnějším rozsahu pro požadovaný účel, plocha pro zalesnění navazuje na pozemky vedené dle katastru nemovitostí jako lesní pozemek.

2/ z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. e), v platném znění, jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Ostrata, podle ust. § 11 odst. 2 a) zákona o ochraně ovzduší **vydává souhlasné stanovisko,**

Odůvodnění:

Samotné vymezené plochy nemohou negativně ovlivnit kvalitu ovzduší, případné umístění a provedení staveb vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší je posuzováno vždy individuálně s přihlédnutím na konkrétní technologii a vzdálenost od obytné zástavby.

3/ z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích podle ust. § 40 odst. 3 písm. f), ve znění pozdějších předpisů,

jako příslušný správní orgán na úseku dopravy k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Ostrata (VP), **vydává souhlasné stanovisko.**

Odůvodnění:

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě příspěvkové organizace Ředitelství silnic Zlínského kraje, se sídlem K Majáku 5001, 761 23 Zlín, procházejí řešeným územím silnice č. III/4913, která je v území i v ÚP stabilizována. Nejsou navrhovány úpravy ani nové plochy, které by byly s touto silnicí ve střetu.

**Z hlediska silnic II. a III. třídy nemáme k návrhu změny č. 1 ÚP Ostrata žádné připomínky, s návrhem souhlasíme.**

**Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Ostrata, ve fázi veřejného projednání, kladné koordinované stanovisko.**

#### **Magistrát města Zlína - Odbor životního prostředí a zemědělství**

dne 07. 09. 2020 č. j. MMZL 103863/2020

jako dotčený orgán vydává ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata, a to k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:

1/ z hlediska zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, ust. § 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 Ostrata souhlasíme, požadujeme však doplnit do textu kap. 4.2.2 Odkanalizování větu: „Za účelem snížení odtoku dešťových vod do jednotné kanalizace budou v zastavitelných plochách využívány materiály, stavební prvky a opatření umožňující jejich přednostní akumulaci, retenci a vsakování.“

**Řešení:**

Požadavky na řešení změny měly být ze strany dotčeného orgánu primárně uplatňovány v rámci projednávání Zprávy o uplatňování – řešená změna do koncepce odkanalizování nezasahuje. Nicméně do kapitoly 4.2.2 Odkanalizování byla doplněna věta: „Za účelem snížení odtoku dešťových vod do jednotné kanalizace budou v zastavitelných plochách využívány materiály, stavební prvky a opatření umožňující jejich přednostní akumulaci, retenci a vsakování.“

Zároveň upozorňujeme na nepřesnosti v textu:

- v kapitole 2 na str. 6 na konci prvního odstavce zůstalo neopraveno původní označení „rychlostní komunikace R49“;
- v kapitole 4.2.3. Vodní toky a nádrže se neuvádí, že územní plán vymezuje plochu č. 102 pro vodní nádrž, tuto skutečnost však uvádí v kap. 5.4, rovněž nazvanou Vodní toky a nádrže. Vzhledem k zaměření kapitoly 4 (Technická infrastruktura) doporučujeme kap. 4.2.3 vypustit a ponechat jen kap. 5.4, která odpovídá obsahu kap. 5 (Koncepce uspořádání krajiny).
- V kap. 5.3 Protierozní opatření není uvedena plocha T\* č. 26 (hráz poldru).

**Řešení:**

Původní označení „rychlostní komunikace R49“ v kap. 2 na str. 6 bylo opraveno na „komunikace D 49“.

Do kapitoly 4.2.3. Vodní toky a nádrže bylo doplněno: „Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod byla vymezena plocha č. 102.“ Členění Koncepce technické infrastruktury obsahující i kapitolu „Vodní toky a nádrže“ zůstane zachováno.

Do kapitoly 5.3 Protierozní opatření bylo doplněno: „Pro zajištění územní ochrany proti povodním, pro rozliv a zadržování vody v krajině byla vymezena plocha T\* č. 26 (hráz poldru).“

Odůvodnění:

Návrh změny ÚP Ostrata 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. V obci se nachází jednotná kanalizace zakončena ve vodním toku Ostraty, z toho důvodu počítá územní plán v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje s vybudováním obecní ČOV v jižní části obce na ploše technické infrastruktury (T\*) č. 27 a s doplněním kanalizace v plochách T\* č. 29-44. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající kanalizační sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. V této souvislosti je pro využití nově navrhované plochy individuálního bydlení č. 101 uplatněna podmínka předchozí realizace dopravní a technické infrastruktury v ploše P\* č. 100 v parametrech a kapacitě odpovídající řešení pro celou lokalitu; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu. Toto omezení vodoprávní úřad podporuje, neboť tak bude vyloučena možnost nekonceptčního způsobu odkanalizování, tj. každého domu samostatnou domovní ČOV.

Vodoprávní úřad však přesto uplatnil jednu připomínku, a to za účelem zpřesnění způsobu nakládání s dešťovými vodami, kdy konkretizoval možnost jejich přednostního využití v místě vzniku. Důvodem je jednak nutnost systematicky omezovat odtok dešťových vod jednotnou kanalizací, kdy při jejím zahlcení dochází k nežádoucímu odlehčení naředěných splašků do vodního toku, ale také potřeba hospodaření s dešťovými vodami v době současných klimatických změn. V katastrálním území Ostrata není stanoveno záplavové území a z Plánu dílčího povodí Morava a přítoku Váhu nevyplývají žádné požadavky, které by bylo potřeba řešit změnou ÚP obce Ostrata. Z důvodu ochrany zastavěného území před přívalovými extraviánovými vodami zachovává navrhovaná změna ÚP plochu T\* č. 26 pro hráz poldru.

Součástí stanoviska vodoprávního úřadu je rovněž upozornění na několik drobných nepřesností a chyb v textové části návrhu změny ÚP.

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

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

- Z hlediska ochrany krajinného rázu požadujeme doplnit jednoznačně regulativy pro plochy BI a SO.3 stran vesnického charakteru zástavby včetně max. výšky objektů zejm. v nových plochách směrem na východ od obce, které stoupají) a tvarů střech (sedlová se štítí) a orientace hřebene v uliční zástavbě – doplnit i do definice pojmů „vesnický charakter“, včetně sklonu (35-45°), vyloučit bungalovy, sruby apod. V okrajových částech jednopodlažní RD, pouze v návaznosti na sousední RD dvoupodlažní. U plochy č. 4 pouze RD u hlavní komunikace par. Č. 92/8. Upravit u zastavitelných ploch č. 7, 8, 16 novou výstavbu pro bydlení umisťovat do vzdálenosti 30m od ploch veřejných prostranství vymezených v hlavním výkrese – stavby by měly být umístěny co nejbližší komunikaci a tvořit ulici. Jak je řešena plocha č. 17? Doplnit. U všech ploch BI a SO.3 snížit poměrově koeficient zastavěnosti – např. 50% u ploch BI nevychází ze současných staveb a neodpovídá vesnickému řešení, na okraji vesnice by se měl tvořit spíše pozvolný přechod do krajiny a nikoliv zintenzivnit zástavbu. Je nutno vyloučit plošnou kobercovou.

**Řešení:**

Pro plochy **bydlení individuální (BI)** byly nastaveny následující podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

**Výšková regulace zástavby**

- v zastavěném území: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
- v zastavitelných plochách: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

**Charakter a struktura zástavby**

- zástavba v prolukách zastavěného území a v zastavitelných plochách č. 8, 16, 101 bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství
- u zastavitelných ploch č. 8, 16 novou výstavbu pro bydlení umisťovat do vzdálenosti 30m od ploch veřejných prostranství vymezených v hlavním výkrese
- nová zástavba bude respektovat vesnický charakter zástavby dle zásad urbanistické koncepce a kompozice a dále výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby

**Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků**

- při vymezení stavebních pozemků (resp. při dělení pozemků) nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 700m<sup>2</sup> (u plochy č. 5 pak 600m<sup>2</sup>), koeficient zastavění max. 50%

Pro plochy **smíšené obytné vesnické (SO.3)** byly nastaveny následující podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

**Výšková regulace zástavby** - s ohledem na okolní zástavbu, max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní

**Charakter a struktura zástavby**

- novostavby či přestavby stávající zástavby budou respektovat urbanistickou a architektonickou strukturu převládající okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku, objemovými parametry zástavby, sklonem a tvarem střechy...  
- nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících plochách zahrad – viz zásady urbanistické koncepce a schéma č. 1

**Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků**

- při vymezení stavebních pozemků (resp. při dělení pozemků ve stávající zástavbě) nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 900m<sup>2</sup>, koeficient zastavění max. 30%

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce byla plocha bydlení BI č. 4 vymezena nově jako plocha pro **bydlení hromadné (BH) č. 4**. Pro tuto plochu byl zpracován: „Posudek vlivu záměru na krajinný ráz“ a podle tohoto posouzení, které bylo také projednáno s orgánem ochrany krajinného rázu, byly pro tuto plochu stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

**Výšková regulace zástavby** - max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní

**Charakter a struktura zástavby**

- nová zástavba bude respektovat vesnický charakter zástavby dle zásad urbanistické koncepce a kompozice  
- pro plochu č. 4 max. 3 bytové domy, sedlová střecha o sklonu 35°

**Byla doplněna kapitola 6.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny stanovenými zásadami urbanistické koncepce a kompozice, vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (např. vymezení přípustného, podmíněně přípustného a nepřipustného využití včetně vyloučením jednotlivých druhů staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona), zejména stanovením základní prostorové regulace a charakteru zástavby.

**Do kapitoly 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot** bylo doplněno:

Koncepčním záměrem je tedy zachovat a dále rozvíjet v nejvyšší možné míře stávající ráz sídla dle těchto pravidel:

- posilovat především funkci obytnou, umožnit i rozvoj jiných funkcí slučitelných s hlavním využitím v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, zejména veřejnou infrastrukturu při naplňování udržitelného rozvoje území
- vytvořit podmínky pro realizaci dálnice II. třídy D49 s veřejnou prospěšností ze ZUR ZK
- maximálně využít plochy ve vymezeném zastavěném území a v přímé návaznosti na něj (nenavrhopvat zastavitelné plochy pro zástavbu ve volné krajině)
- respektovat krajinný ráz a charakter historické půdorysné stopy sídla s navazujícími sady a zahradami (plochy SO.3)
- v řešení zohlednit technickou i ekonomickou dostupnost veřejné infrastruktury
- respektovat v maximální možné míře stávající limity v území (krajinný ráz, OP sítě atd.) a zajistit ochranu hodnot území
- respektovat jednotlivé urbanistické funkce v území a při jejich vzájemných střetech tyto eliminovat návrhem vhodných opatření
- umožnit rozvoj výroby a občanského vybavení jako zdroje pracovních příležitostí
- eliminovat nebezpečí přírodních katastrof, podporovat retenční schopnost krajiny a její přírodní diverzitu, vytvořit podmínky pro realizaci funkčního územního systému ekologické stability

Ochrana a rozvoj hodnot urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních je zajištěna vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami jejich využití včetně regulace a opírá se o následující zásady:

- respektovat celkovou urbanistickou strukturu a charakter sídla i okolní krajiny
- respektovat při dostavbách v zastavěném území charakter okolní zástavby, uliční linie, charakter střešní krajiny; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ zahrad stávající zástavby
- respektovat i novou zástavbou v zastavitelných plochách stávající převažující charakter a strukturu zástavby
- podporovat vysoký podíl zeleně v zastavěných plochách (zejm. zahrady a sady) i liniové zeleně v nezastavěném území
- nepovolovat umísťování staveb na pohledově exponované horizonty a v pohledových osách, v zastavěném území respektovat výškovou hladinu zástavby a lokální dominanty
- neumísťovat v krajině stavby, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením vytvářejí negativní pohledové dominanty a bariéry

**Do kapitoly 3.1. Urbanistická koncepce vč. urbanistické kompozice** bylo doplněno:

Koncepčním záměrem je zachovat ráz sídla a vytvořit podmínky pro rozvoj dle následujících pravidel:

- posilovat funkci obytnou s odpovídající vybaveností veřejnou infrastrukturou
- respektovat stávající venkovský typ osídlení a historický půdorys sídla
- stanovit prostorovou regulaci zástavby v zastavitelných plochách i v zastavěném území – respektovat převažující a charakteristické znaky zástavby
- nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, maximálně využít plochy v zastavěném území a v návaznosti na něj
- nerozvíjet dále hromadnou a rodinnou rekreaci
- stabilizovat a doplnit plochy zeleně zahrad a sadů
- stabilizovat plochy ÚSES a zvýšit diverzitu krajiny

#### Zásady urbanistické koncepce:

- vytvořit rámec pro povolování budoucích záměrů při respektování urbanistické struktury sídla; obytnou funkci navrhovat s cílem doplnění stávající urbanistické struktury při respektování urbanistické kompozice
- obytnou zástavbu přednostně umísťovat do proluk v zastavěném území při zachování zeleně zahrad (zejména v SO.3) – nepřipouštět umístění obytné zástavby do nezastavěných ploch zeleně (zachovat vysoký podíl zeleně zahrad a strukturu zástavby dle schématu č. 1)
- nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině
- rozvíjet sídlo do kompaktního tvaru, neprodlužovat průjezdní úseky komunikace III. tř.
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu
- zachovat stávající krajinný ráz a dále posílit ekostabilizační funkci kulturní krajiny

Schéma č. 1: urbanistická koncepce



#### Zásady urbanistické kompozice:

- urbanistická kompozice vychází z charakteru sídla a jeho polohy v krajině a cílem územního plánu je zajistit ochranu vzájemných harmonických vztahů urbánních a krajinných prvků
- zachovat zeleň zahrad a rozvíjet dále zeleň zahrad a sadů kolem sídla v přechodu do volné krajiny
- pozemky pro obytnou zástavbu musí být přístupné ze stávajícího nebo navrženého veřejného prostranství; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby
- respektovat charakter zástavby vyznačující se rodinnými domy zastřešenými sedlovými střechami – neumísťovat rodinné domy s rovnými nebo pultovými střechami
- neumísťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním, prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby; nevychléňovat novou zástavbu výškou a objemem ze stávající zástavby
- další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu nesmí svým měřítkem, prostorovými parametry a výškovou hladinou negativně ovlivňovat a narušovat stávající obytnou zástavbu v bezprostředním okolí
- při dostavbě v prolukách a u ostatních stabilizovaných ploch zachovat jednotnou uliční linii

Na základě výše definovaných zásad urbanistické koncepce a zásad urbanistické kompozice jsou stanoveny dále v kap. 6 konkrétní podrobnější podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového



uspořádání, vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

- V použitých pojmech požadujeme upravit definici „staveb pro zemědělství v nezastavěném území“ (souv. s přípustným využitím na plochách Z), tak, aby se jednoznačně jednalo o stavby pro zemědělskou prvovýrobu, seníky a přístřešky pro chov hospodářských zvířat, nikoliv o posklizňovou úpravu a sklady. Příklad z jiného schváleného ÚP: dle regulativu ploch Z přípustné: Stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (přístřešky pro zvířata, seníky apod.) po vyhodnocení z hlediska ovlivnění krajinného rázu.

**Řešení:**

Pojem „stavby pro zemědělství“ byl upraven takto: „stavby pro zemědělskou prvovýrobu, přístřešky pro hospodářská zvířata, seníky v tradičním tvarosloví a včelíny s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce, o ploše menší než 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5 m, za předpokladu, že nenaruší krajinný ráz.“

- U ploch RI stanovit max. velikost staveb (plošně a výškově) a zastavitelnost, stavby v rekreační kolonii by měly vycházet z charakteru stávající zástavby a jejího měřítka.

**Řešení:**

Stanovení regulací v plochách RI není předmětem změny, a dotčený orgán ani neuplatnil požadavek na řešení ve změně v rámci projednávání Zprávy o uplatňování (viz § 47 odst. 2 SZ: dotčené orgány mohou uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů). Zároveň je třeba konstatovat, že v rámci řešeného území se nachází pouze stabilizované (existující) plochy RI s cca 10 stavbami pro individuální rekreaci, zcela pohledově skrytými v lesích – regulace byla nastavena dle platného ÚP pouze výškovým omezením na max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, další regulace je vzhledem k povaze zastavěných stavebních pozemků bezpředmětná.

- U ploch K a P a možnosti zde realizovat dočasné oplocení prvků ÚSES doplnit dřevěné kůly, lesnické uzlové pletivo a na dobu nezbytnou k zapěstování výsadby v případě, že bude doloženo, že individuální ochrana dřevin je významně neekonomická.

**Řešení:**

Dne 16. 9. 2009 bylo ústředními správními úřady podepsáno společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva zemědělství a Ministerstva životního prostředí, z něhož vyplývá tento závěr: „V případě prostředků individuální, skupinové a plošné ochrany lesních porostů a dřevin pro účely zakládání územního systému ekologické stability proti zvěři se z hlediska územního plánování a rozhodování jedná o nevýznamná, často mobilní (přenosná) zařízení, která nejsou stavbou ve smyslu ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, ani zařízením ve smyslu ust. § 3 odst. 2 stavebního zákona a ani oplocením pro lesnické účely ve smyslu ust. § 103 odst. 1 písm. d) bod 7 stavebního zákona, a nevyžadují proto územní rozhodnutí nebo územní souhlas, ani stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu. Vzhledem k tomu, že se tedy stavby tohoto typu oplocení ze strany stavebního úřadu nikterak nepovoluje, je irrelevantní jakákoli jeho regulace. Stanovování zcela konkrétního materiálu oplocení je navíc podrobnost mimo územní plán.“

- U ploch Z rovněž upravit formu oplocení (vyloučit trvalá klasická oplocení drátěným pletivem apod. – pouze pastevecké ohrady a ohradníky max. výšky dle chovaných zvířat, zapěstování sadů možno v případě, že individuální ochrana dřevin je vzhledem k jejich počtu významně neekonomická, dočasné oplocení formou – dřevěné kůly, lesnické uzlové pletivo).

**Sdělení:**

V plochách zemědělských (Z) bylo v podmíněně přípustné uvedeno pouze oplocení pro chov hospodářských zvířat za podmínky neznehodnocení krajinného rázu a zachování prostupnosti území. V rámci definice pojmu bylo pak uvedeno, že oplocení pro chov hospodářských zvířat je oplocení pouze ohradníky nebo pasteveckými ohradami (zapracováno do dokumentace dle požadavku pořizovatele). Posouzení „ekonomičností“ jiného oplocení nelze na úrovni územního plánu stanovovat, zároveň např. ohradník není ani stavbou ve smyslu stavebního zákona (nepovoluje se a nelze nikterak regulovat). Územní plán stanovuje dostatečně podrobně přípustný účel a další parametry konkrétní stavby oplocení (např. výška, charakter „pastevecké ohrady“ atd.) budou posuzovány až v územním řízení ve vztahu ke konkrétním okolnostem stavby.

V případě, že nedojde k jednoznačnému stanovení regulativů, orgán ochrany přírody upozorňuje, že budou jednotlivé záměry na katastru obce včetně těch v zastavěném a zastavitelném území posuzovány až v navazujících řízeních pro stavební úřad – nedochází k dohodě ve smyslu § 12 odst. 4.

**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 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. Stanovisko je zpracováno dle Metodického pokynu k uplatňování § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny: A) v procesu umísťování a povolování záměrů podle stavebního zákona, B) v rámci pořizování a vydávání územních, případně regulačních plánů, publikovaný ve věstníku MŽP 9/2017).

Orgán ochrany přírody vycházel z těchto preventivních studií jako podkladů pro své stanovisko: Krajinný ráz Zlínského kraje (Arvita P 2005), Územně analytické podklady ORP Zlín, Jevy 17 a 18 Oblast a Místo krajinného rázu (LOW a spol. 2015).

Obec Ostrata je kompaktní, relativně dobře dochovaná ves se soustředěným osídlením podél vodního toku (resp. silnice), který tvoří osu území. Jedná se o kratší formu lánové vsi se záhumenicovou plužinou, z nichž část nenavazuje na sídlo a má pásové uspořádání. Matrici tvoří převážně pozdně středověká lesozemědělská krajina plošin a plochých pahorkatin s převahou zemědělských ploch. V rámci zemědělských kultur dominuje velkoplošně obhospodařovaná orná půda. Reliéf je poměrně plochý s mírnými táhlými svahy, širokými mělkými údolními a plochými temeny. U obce Ostrata je třeba uplatňovat zvýšenou ochranu z hlediska krajinného rázu.

V územním plánu je za účelem ochrany krajinného rázu třeba především:

- Dodržovat soustředěný charakter osídlení v kompaktním vesnickém sídle a volnou, nezastavěnou krajinou v okolí,
- Nepřipouštět novostavby ve volné krajině ani v odtržené poloze od zástavby.
- Nevystupovat s novou zástavbou ne pohledově exponované lokality (zejm. plochý hřbet mezi Velikovou a Ostratou i východně od Ostraty).
- Nepřipouštět plošný rozvoj, zejména městského kobercovového charakteru.
- Respektovat při rozvoji obce urbanistickou strukturu obce.
- Navrhnout regulaci ploch k výstavbě tak, aby objekty nenarušovaly cizorodým charakterem nebo např. nepřirozenou barevností ráz obce a nevytvářely negativní vizuální dominanty, upřednostňovat stavby, které svým charakterem, barevností a použitým materiálem harmonizují s okolím.
- Popsat základní znaky urbanistické struktury a charakteru zástavby a zachovat charakter a strukturu zástavby ve svém charakterem ucelených plochách. Specifikovat žádoucí způsob uspořádání zástavby vůči veřejným prostranstvím pro jednotlivé, svým charakterem ucelené, plochy. Specifikovat zde půdorysné formy zástavby a objemové parametry zástavby v návaznosti na měřítko stávajících staveb v dané lokalitě včetně převažujícího tvaru střech jako dominantního znaku zástavby a stanovit přípustné formy zástavby a tvaru a charakter staveb. Stanovit rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzitu jejich využití, výškovou regulaci zástavby vycházející ze stávající výšky.
- Alespoň na okraji vesnického sídla zachovat tradiční zahrady s ovocnými, příp. místně původními listnatými stromy, tradičně ohraničující sídlo od volné krajiny. Při plánování nových stavebních celků a obnově stávajících podporovat jejich přirozenější začlenění do krajiny, např. výsadbami zeleně apod.
- K rozvojovým záměrům výroby přednostně využívat stávající průmyslové areály, příp. plochy na ně navazující, nikoli zbývající volnou krajinu. V rámci jedné vsi by se mělo jednat o jednu lokalitu, kde se výroba soustředí, nikoli areálů několik okolo obytného jádra.
- Výsadbou místních druhů dřevin po obvodu či v okolí zemědělských a výrobních areálů alespoň částečně snižovat jejich pohledové uplatnění tak, jak je tomu v případě na JV Ostraty.
- Mimo zástavbu zachovat, příp. revitalizovat drobné vodní toky a nedopustit další zastavování jejich údolních niv.
- Účinně chránit ZPF, zejm. I – II. třídy ochrany, a obhospodařovat zemědělské bezlesí s respektováním zbylého členění plužin. Erozně ohroženou ornou půdu vhodně rozčlenit, neohroženější příp. i zatravnit.
- Obnovovat a udržovat převážně ovocné aleje podél silnic a cest.
- Podporovat maloplošné způsoby obhospodařování a obnovu tradičních vysokokmenných sadů.
- Lesní porosty obhospodařovat šetrným způsobem a v jejich druhové skladbě postupně zvyšovat podíl původních listnatých dřevin.
- Omezit nebo vyloučit u nezastavitelných ploch umístění oplocení a podmíněně přípustné využití podmínit nenarušením krajinného rázu, např. doplnit „... a za předpokladu, že nedojde k negativnímu ovlivnění krajinného rázu“.

Výše uvedené požadavky jsou v souladu s celkovou koncepcí z hlediska krajinného rázu.

3/ Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech, ust. § 79 odst. 1 písm. k)

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

Odůvodnění:

Navrhovanou změnou nedojde k ovlivnění zájmů chráněných předpisy na úseku odpadového hospodářství v působnosti Magistrátu města Zlína.

4/ Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, § 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 Ostrata žádných připomínek.**

Navrhovanými změnami nejsou dotčeny zájmy státní památkové péče.

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

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

Odůvodnění:

Lokalita L11 – rozšířením plochy T51 je dotčena část lesního pozemku.

V případě realizace stavby rozšíření stávající kompostárny podléhá stavba řízení o trvalém odnětí pozemku určeného k plnění funkcí lesa. Na pozemku je trvale odstraněn lesní porost z důvodu ochranného pásma vedení vysokého napětí.

Lokalita L20 – část plochy L se mění na zastavitelnou plochu WT 102.

V případě realizace stavby, která nebude sloužit lesnímu hospodářství, podléhá stavba řízení o trvalém odnětí pozemku určeného k plnění funkcí lesa. Na části pozemku je trvale odstraněn lesní porost, neboť slouží jako manipulační a odvozní plocha dřevní hmoty.

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, Odpor stavebních a dopravních řízení, jako příslušný orgán na úseku dopravy **vydává souhlasné stanovisko.**

Odůvodnění:

Navrhovanou změnou nedojde k ovlivnění zájmů chráněných předpisy na úseku dopravy v působnosti silničního správního úřadu MMZ.

**Závěr:**

Magistrát města Zlína na základě výše uvedených dílčích stanovisek vydaných podle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem Změny č. 1 ÚP Ostrata souhlasí za předpokladu zapracování požadavků a připomínek uplatněných ve stanovisku vodoprávního a orgánu ochrany přírody.

**Ředitelství silnic a dálnic ČR**

---

dne 20. 08. 2020 č. j. 1471/11130/2020

Ředitelství silnic a dálnic ČR jako majetkový správce dálnic a silnic I. třídy, resp. Oprávněný investor, podává k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata následující vyjádření:

K územně plánovací dokumentaci obce Ostrata jsme se naposledy vyjadřovali spisem č. j. 85/11300/2018, ze dne 16.1.2018, k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP v období 2014-2017, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování změny ÚP v rozsahu zadání změny č. 1 Územního plánu.

Předmětem Změny č. 1 ÚP Ostrata je aktualizace zastavěného území a návrh řešení souboru požadavků na úpravu ÚP a změn funkčního využití území.

Území obce Ostrata je dotčeno vedením stavby dálnice D 49 4902.2 v úseku Fryšták - Lípa. Pro její realizaci jsou v ÚP Ostrata vymezeny plochy pro silniční dopravu DS 22, 60 a 61.

V rámci předloženého návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata je trasa připravované dálnice D 49, včetně vymezeného koridoru pro její realizaci, respektována. Změnou č. 1 byla provedena úprava označení nové komunikace z „rychlostní silnice R 49“ na platné označení D 49, resp. dálnice II. třídy č. 49.

Vzhledem k uvedenému konstatujeme, že jsou naše **zájmy v území respektovány.**

**Proti návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata proto nemáme námítky.**

---

#### **C.4.1.1 STANOVISKA UPLATNĚNÁ K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A K NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ**

##### **1/ Krajský úřad Zlínského kraje - Odbor stavebního řádu a životního prostředí – oddělení územního plánování**

dne 17. 02. 2021 pod č. j. KUZL 12069/2021

- z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) podle ust. § 53 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů

jako nadřízený orgán územního plánování posoudil a souhlasí s Návrhem rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění:

Krajský úřadu Zlínského kraje, odbor stavebního řádu a životního prostředí, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata z těchto hledisek:

##### a) Zajištění koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata nemá vliv na řešení koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy se sousedními obcemi.

##### b) Soulad s politikou územního rozvoje

Od 11. 09. 2020 je platná Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky. Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata není v rozporu se záměry a požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11. 09. 2020.

##### c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 2.

##### **2/ Krajský úřad Zlínského kraje - Odbor stavebního řádu a životního prostředí – oddělení územního plánování**

dne 24. 03. 2021 pod č. j. KUZL 20308/2021

- z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) podle ust. § 53 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů

Krajskému úřadu Zlínského kraje, odboru stavebního řádu a životního prostředí, jako nadřízenému orgánu územního plánování bylo dne 12.3.2021 ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, předloženo doplnění Návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata (dále jen ÚP) o výroky rozhodnutí u námitek podatele č. 3 na str. 3 a 4, k vydání stanoviska podle ustanovení § 53 odst. 1 tohoto zákona.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor stavebního řádu a životního prostředí, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona **souhlasí**.

S doplněným Návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění:

Krajský úřadu Zlínského kraje, odbor stavebního řádu a životního prostředí, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil doplněný Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata z těchto hledisek:

##### a) Zajištění koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy

Doplněný návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata nemá vliv na řešení koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy se sousedními obcemi.

##### b) Soulad s politikou územního rozvoje

Od 11. 09. 2020 je platná Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky. Doplněný návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata není v rozporu se záměry a požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11. 09. 2020.

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Doplňný návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 2.

**Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně**

dne 09. 02. 2021 č. j. KHSZL 02586/2021

Dne 4. 2. 2021 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena žádost Magistrátu města Zlína, Oddělení prostorového plánování, Střediska územního plánování, náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, č.j.: MMZL 063721/2019, ze dne 13. 1. 2021, o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Ostrata v rámci veřejného projednání, který byl zpracován dle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně toto stanovisko: S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Ostrata v rámci veřejného projednání **se souhlasí.**

Odůvodnění:

Dne 4. 2. 2021 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena žádost Magistrátu města Zlína, Oddělení prostorového plánování, Střediska územního plánování, náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, č.j.: MMZL 063721/2019, ze dne 13. 1. 2021, o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Ostrata v rámci veřejného projednání.

S ohledem na to, že se námitky uplatněné při projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Ostrata v rámci veřejného projednání netýkají přímo zájmů chráněných orgány ochrany veřejného zdraví podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně nemá k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Ostrata v rámci veřejného projednání připomínky.

**Proti návrhu změny č. 1 územního plánu Ostrata v rámci veřejného projednání nebyly podány žádné připomínky.**

**Ministerstvo životního prostředí**

dne 24. 02. 2021 č. j. MZP/2021/570/196

Dne 4. 2. 2021 jsme obdrželi Vaši výzvu zn.: MMZL 063721/2019 k uplatnění stanoviska k Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata v rámci veřejného projednání (dále jen „Návrh“). K záměrům vymezeným ve Změně č. 1 jsme udělili stanovisko č.j. MZP/2020/570/228 ze dne 24. 2. 2020.

- z hlediska zákonem č. 44/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“)

za státní správu geologie z hlediska evidence zájmů chráněných jsme ve výše citovaném stanovisku uvedli, že porovnáním mapových zákresů, které máme k dispozici, nezasahují do řešeného území výhradní ložiska nerostných surovin, na která se vztahují zásady ochrany podle horního zákona. Z uvedeného důvodu jsme neměli k projednávané územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, tento závěr platí i pro posouzení Vámi předloženého „Návrhu“.

- z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, podle ustanovení § 5 odst. 2, v platném znění,

za ochranu zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je k posouzení předloženého „Návrhu“ příslušným orgánem ochrany ZPF Krajský úřad Zlínského kraje.

**C.4.2 STANOVISKA UPLATNĚNA K OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

**AI NADŘÍZENÝ ORGÁN**

**Krajský úřad Zlínského kraje - Odbor stavebního řádu a životního prostředí – oddělení územního plánování**

dne 30. 10. 2023 pod č. j. KUZL 94187/2023

- **z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů ust. § 52 odst. 1**

jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona **souhlasí** s návrhem Změny č. 1 ÚP Ostrata s prvky regulačního plánu v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### Odůvodnění

jako nadřízený orgán územního plánování posoudil Změnu č. 1 ÚP Ostrata s prvky regulačního plánu v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny z následujících hledisek:

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

Návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny, nemá vliv na koordinaci využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy.

##### b) Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata s prvky regulačního plánu není v částech řešení, které byly od veřejného jednání 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/Z09/22 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 Ostrata s prvky regulačního plánu není v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny, v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen ZÚR ZK). Na záměry či požadavky vyplývající ze ZÚR ZK nemají změny provedené po veřejném jednání vliv.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu změny č. 1 územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata s prvky regulačního plánu znovu přezkontrolován a před vydáním nebo opakovaným veřejným projednáním upravený:

Vzhledem k tomu, že stanovisko nadřízeného orgánu č. j. KUZL 79529/2020 ke Změně č. 1 ÚP Ostrata s prvky regulačního plánu bylo vydáno dne 02. 12. 2020, tj. před nabytím účinnosti Aktualizace č. 4 a Aktualizace č. 6 PÚR ČR, musí být před vydáním Změna č. 1 ÚP Ostrata s prvky regulačního plánu posouzena i z hlediska ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona, tj. souladu Změny č. 1 ÚP Ostrata s prvky regulačního plánu s Aktualizací č. 4 a č. 6 PÚR ČR. Upozorňujeme např. na změnu záměru SD5 dálnice D49 na úsek Fryšták – Zlín - Vizovice, která se promítne i v posouzení záměru PK01 ze ZÚR ZK. Stejně tak bylo stanovisko nadřízeného orgánu č. j. KUZL 79529/2020 ke Změně č. 1 ÚP Ostrata vydáno před nabytím účinnosti Aktualizace 4 ZÚR ZK s nabytím účinnosti dne 22. 3. 2022. Požadujeme návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata před vydáním předložit krajskému úřadu k posouzení podle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona i vzhledem k Aktualizaci č. 4 ZÚR ZK.

#### **Sdělení:**

*Vzhledem k Aktualizaci č. 6 PÚR ČR, která byla schválena usnesením vlády č. 542/2023 a je závazná ke dni 01. 09. 2023 a dále k Aktualizaci č. 4 ZÚR ZK s nabytím účinnosti dne 22. 3. 2022, byla dokumentace ještě před opakovaným veřejným projednáním posouzena a upravena v souladu s těmito aktualizovanými dokumenty.*

#### **Řešení:**

*Dokumentace byla předložena nadřízenému orgánu k posouzení podle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona dne 15. 11. 2023 s žádostí o posouzení pod č. j. MMZL 215986/2023 z hlediska souladu s aktualizovanou dokumentací: politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.*

*Dne 27. 11. 2023 zaslal Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování v souladu s ust. § 50 odst. 7) stavebního zákona, souhlasné stanovisko pod č. j. KUZL 102118/2023, ve kterém posoudil návrh územního plánu z hlediska souladu s politikou územního rozvoje – viz podrobně kapitola C.4.4 Opatření obecné povahy č. 1/2023.*

V odůvodnění je dostačující uvést v současné době platné dokumenty Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2023 a Zásady územního rozvoje Zlínského kraje s nabytím účinnosti dne 22. 3. 2022. Není důvodné popisovat průběh pořizování všech aktualizací PÚR ČR a ZÚR ZK.

Upozorňujeme, že územní plán se nezabývá dočasností staveb ani oplocení (viz. funkční využití ploch krajinné zeleně a ploch přírodních).

Doporučujeme v části odůvodnění v kap. C.5 u vizualizace bytových domů v ploše BH č. 4 uvést, zda se jedná o zobrazení max. výškové regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní.

## B/ DOTČENÉ ORGÁNY

### *Ministerstvo životního prostředí*

dne 19. 09. 2023, č. j.: MZP/2023/240/1676

- **z hlediska zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, ust. § 29, ve znění pozdějších předpisů („horní zákon“) evidenci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území („CHLÚ“).**

vydalo ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“) a podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů („správní řád“), v souladu se svojí působností následující stanovisko:

Za dotčený orgán na úseku ochrany a využití nerostného bohatství ve smyslu ustanovení § 15 horního zákona sdělujeme, že porovnáním veřejně dostupných údajů v „Surovinovém informačním systému (SuriS)“, který je součástí Geologického informačního systému České geologické služby, nezasahuje do řešeného území výhradní ložisko, na něž se vztahuje územní ochrana ve smyslu horního zákona.

V řešeném území se nacházejí oblasti svahových nestabilit přírodního původu (sesouvání).

K oznámení o společném jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu – opakované veřejné projednání **nemáme další připomínky.**

### *Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně*

dne 05. 10. 2023, č. j.: KHSZL 26787/2023

- **z hlediska zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ust. § 82 odst. 1 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. i) a § 77 ve znění pozdějších předpisů,**
- **z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ust. § 4 odst. 2 písm. b) ve znění pozdějších předpisů.**

posoudila návrh Změny č. 1 Územního plánu Ostrata. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydala stanovisko: **S upravenými částmi návrhu změny č. 1 Územního plánu Ostrata pro opakované veřejné projednání se souhlasí.**

Odůvodnění:

Předmětem projednávání změny č. 1 ÚP Ostrata pro 1. opakované veřejné projednání jsou:

- aktualizováno zastavěné území k 1. 6. 2023 – zastavěna již celá plocha BI č. 13 a část BI č. 17
- plocha pro bydlení BI č. 101 a související plocha veřejného prostranství P\* č. 100 jsou nově vymezeny po celé délce zastavěného území – úprava změnových lokalit L18, L19
- plocha výroby a skladování (V) odcloněna od plochy BI č. 101 nově navrženou plochou K č. 105
- vypuštění zbývající části plochy BI č. 7 a větší části plochy BI č. 17
- plocha BI č. 4 nově řešena jako plocha pro hromadné bydlení (BH) s prvky regulačního plánu – změnová lokalita L15
- plocha BI č. 6 nově řešena jako plocha pro hromadné bydlení (BH) – změnová lokalita L42
- plocha BI č. 5 ponechána dle účinného ÚP – zároveň je vymezena navazující krajinná zeleň a výroba dle stavu v území (změnová lokalita L43)
- doplněny byly zájmy Ministerstva obrany do textové části odůvodnění a koordinačního výkresu
- doplněny byly dle požadavků dotčeného orgánu podkapitoly 4.2.2, 4.2.3 a 5.3

Upravené části návrhu změny č. 1 Územního plánu Ostrata pro opakované veřejné projednání **nejsou v rozporu** s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

### *Krajský úřad Zlínského kraje - Odbor životního prostředí a zemědělství – oddělení zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti a rybářství*

dne 23. 10. 2023 č. j. KUZL 91313/2023

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 (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 „Územního plánu Ostrata“ vydává podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ust. § 4 odst. 7 v platném znění, koordinované stanovisko k ochraně veřejných zájmů podle jednotlivých zvláštních právních předpisů:

- **z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 17a písmene a)**

jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF k předloženému návrhu změny č. 1 Územního plánu Ostrata, podle ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudil navrhované úpravy, které jsou projednávány v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Ostrata a s navrhovaným řešením souhlasí. Podstatnou úpravou je návrh nové plochy pro bydlení BI č. 101. Dle předloženého vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond se jedná o zásadní plochu pro rozvoj bydlení v řešeném území. Urbanisticky se jedná o záměr nové ulicové zástavby navazující na stávající strukturu sídla. Návrh plochy byl současně řešen s redukcí původně odsouhlasených zastavitelných ploch pro bydlení (L44, L45: část ploch BI č. 7 a 17 se mění na stabilizovanou plochu Z).

Dokumentace obsahuje odůvodnění navrhovaných změn dle § 4, 5 zákona o ochraně ZPF, s ohledem na prostorové umístění záměru lze považovat navrhované řešení za akceptovatelné.

- **z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, podle § 77a odst. 4 písm. o)**

jako správní orgán na úseku ochrany přírody k předloženému návrhu změny č. 1 Územního plánu Ostrata, kde je příslušným zdejší orgán ochrany přírody, uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

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

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

- **z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, ustanovení § 27 odst. 1 písm. e)**

jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší k předloženému návrhu změny č. 1 Územního plánu Ostrata, podle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší vydává **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Krajský úřad prostudoval předloženou dokumentaci ke změně č. 1 územního plánu obce Ostrata připravenou k opakovanému veřejnému projednání a konstatuje následující: Z hlediska ochrany ovzduší upozorňujeme na umístění nové plochy pro bydlení č. 101 v blízkosti stávající plochy pro výrobu. Vzdálenost mezi nově navrhovanou plochou pro bydlení a stávající plochou výroby nemusí být z hlediska možných negativních vlivů výroby na kvalitu bydlení dostačující i přes to, že je mezi nimi navrhována plocha krajinné zeleně (č. 105). V budoucnu může dojít na stávající ploše výroby k umístění zdroje obtěžujícího zápachem (např. zdroje nakládajícího s těžkými organickými látkami) a tím bude snížena kvalita bydlení na nově navrhované ploše bydlení. Pokud není plocha výroby historicky opatřena vhodnými regulativy, nelze zabránit umístění těchto zdrojů výroby a může docházet ke konfliktům obyvatel s provozovateli výrobního areálu. Z hlediska historické anabáze však nejsou stížnosti z pohledu obyvatel vymahatelné, neboť plocha výroby byla umístěna dříve. Doporučujeme zvážit větší odstup od plochy výroby.

- **z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 40 odst. 3 písm. f)**

jako příslušný správní orgán na úseku dopravy k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Ostrata (VP), **vydává souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě příspěvkové organizace Ředitelství silnic Zlínského kraje, se sídlem K Majáku 5001, 761 01 Zlín (ŘSZK), prochází řešeným územím silnice č. III/4913 a okrajově silnice II/491. Silnice jsou v území stabilizovány, nejsou navrhovány úpravy ani nové plochy, které by byly s těmito silnicemi ve střetu.

Z hlediska silnic II. a III. třídy nemáme k návrhu změny č. 1 ÚP Ostrata **žádné připomínky, s návrhem souhlasíme**.

Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 1 ÚP Ostrata, **kladné koordinované stanovisko**.

---

### **Magistrát města Zlína - Odbor životního prostředí a zemědělství**

dne 01. 11. 2023 č. j. MMZL 183586/2023

jako dotčený orgán vydává ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata, a to k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:



- **z hlediska zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, ust. § 106 odst. 2**

K předloženému návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný vodoprávní úřad vydává **souhlasné** stanovisko.

Odůvodnění:

Připomínky vodoprávního úřadu vznesené v předchozím projednání byly do návrhu beze zbytku zapracovány. Nové úpravy navržené na základě veřejného projednání návrhu nemají dopad na koncepci zásobování vodou a odkanalizování obce (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje) ani na ostatní zájmy chráněné předpisy na úseku vodního hospodářství.

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

Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody nemá k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu žádných zásadních připomínek a s tímto návrhem **souhlasí**.

Odůvodnění:

Měněné části územního plánu zahrnují požadavky orgánu ochrany přírody vznesené v předchozím projednání návrhu. Doporučujeme však ještě zvážit u navrhované plochy č. 101, která ve většině navrhované délky púlí vlastnické parcely, zahrnutí zbývající plochy vlastnických parcel do ploch zahrad s možností oplocení. U takto navrhovaných ploch bydlení se těžko vymáhá využití zbývající vlastnické plochy jako plochy zemědělské – viz novější zástavba na protějším kopci, kde by podobná úprava v nějaké šíři také byla vhodná.

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

S předloženým návrhem Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství **souhlasí**.

Odůvodnění:

V návrhu je nově vymezena plocha (T18) 51 pro skládku bioodpadu. Je třeba specifikovat tento pojem pro tuto plochu na: Skládku bioodpadu - dočasné shromažďování biologicky rozložitelných komunálních odpadů s případnou úpravou k transportu za dalším zpracováním. **V takovém případě pak lze s návrhem ÚP souhlasit.**

**Sdělení:**

*Požadavek se netýká měněných částí po veřejném projednání, dotčený orgán se má vyjadřovat pouze k tomu, co bylo od posledního veřejného projednání změněno. Definice pojmu pro plochu č. 51 je navržena pro technickou infrastrukturu. Obec chce plochu využívat pro dočasné shromažďování biologicky rozložitelných komunálních odpadů s případnou úpravou k transportu za dalším zpracováním. Proto není potřeba úprava regulativů.*

- **z hlediska zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, § 29 odst. 2 písm. c)**

Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní správy na úseku památkové péče, nemá k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu žádných připomínek a s tímto návrhem **souhlasí**.

Odůvodnění:

Nové úpravy navržené na základě veřejného projednání návrhu nemají dopad na zájmy chráněné předpisy na úseku státní památkové péče.

- **z hlediska zákona č. 289/1995 Sb. o lesnách 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 neuplatňuje žádné připomínky a s upraveným návrhem ÚP **souhlasí**.

Odůvodnění:

Nové úpravy navržené na základě veřejného projednání návrhu nemají dopad na zájmy chráněné předpisy na úseku státní správy lesů.

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

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

Odůvodnění:

Nové úpravy navržené na základě veřejného projednání návrhu nemají dopad na zájmy chráněné předpisy na úseku dopravy v působnosti silničního správního úřadu Magistrátu města Zlína.

**Závěr:**

Magistrát města Zlína na základě výše uvedených dílčích stanovisek vydaných podle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem Změny č. 1 ÚP Ostrata **souhlasí**.

**Doporučení k provedení některých upřesnění v textu uvedl ve svém stanovisku orgán ochrany ZPF a orgán odpadového hospodářství.**

**C.4.2.1 STANOVISKA UPLATNĚNÁ K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

**AI NADŘÍZENÝ ORGÁN**

**Krajský úřad Zlínského kraje - Odbor stavebního řádu a životního prostředí – oddělení územního plánování**

dne 11. 12. 2023 pod č. j. KUZL 105818/2023

- **z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů ust. § 53 odst. 1**

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 Ostrata 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 rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata:

**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 Ostrata nedotýká zajištění koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy.

**b) Soulad s politikou územního rozvoje**

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01. 09. 2023.

**c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Ostrata nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, po vydání Aktualizace č. 4, s nabytím účinnosti 22. 03. 2022.

**Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v návrhu územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže), proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata znovu přezkontrolován a upravený, neboť státní dozor může být vykonán i v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace:**

- pouze připomínáme, že v návrhu rozhodnutí o námitce č. 1 paní Ireny Morbicerové, podané k veřejnému projednání dne 01.11. 2023 je třeba zohlednit obsah priority č. 24a) z Politiky územního rozvoje ČR ve znění platném od 1. 9. 2023, kde je uvedeno, že „Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů“. V případě nesouhlasu vlastníka pozemků s návrhem plochy zeleně K č. 105 na jeho pozemcích pro odclonění navržených ploch pro bydlení BI č. 101 (jde o rozšíření plochy BI č. 101 po 1. veřejném jednání tak, že se přiblížila ke stávající ploše zemědělské výroby a na pozemcích vlastníka je navržena plocha pro odclonění plochy bydlení BI č. 101), je třeba zohlednit poslední větu priority a upravit (omezit) plochu bydlení tak, aby byl zachován dostatečný odstup od zemědělského areálu. Dále upozorňujeme na ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ohledně bydlení BI 101 v souvislosti s návrhem plochy veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Plocha bydlení BI č. 101 je k opakovanému veřejnému projednání navržena o výměře 2,57 ha, proto je třeba současně vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>.

**Sdělení:**

- ochranné pásmo

PHO farmy není součástí ÚAP ORP Zlín, proto zpracovatel dokumentace nemůže tento údaj o území sám vytvářet, dle § 27 odst. 3 SZ „údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury (dále jen „poskytovatel údajů“) v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Grafická část se poskytuje ve vektorové formě v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální.“ Pokud budou relevantní údaje o PHO farmy předány, může je zpracovatel zohlednit. Z výše uvedeného nelze ochranné pásmo farmy PHO vymezit v Koordinčním výkrese.

Ochranné pásmo bylo zřízeno po vybudování areálu někdy v 60. letech a mělo své opodstatnění z důvodu živočišné výroby, která zde byla v areálu provozována (chov skotu, prasat, drůbeže apod.) Po roce 1989 došlo k transformaci zemědělského družstva, kdy byly části areálu vydány v rámci restitucí soukromým osobám, a tím došlo k ukončení výše zmiňovaných chovů. Budovy prošly oficiální změnou užívání, byly jednotlivými majiteli rekonstruovány a přestavěny pro zcela jiný druh činnosti. V dnešní době se v areálu nachází výroba plastových výrobků, autoservis, výroba řeziva, skladové prostory apod. Plánovaný chov skotu paní Morbicerové, se netýká areálu bývalého zemědělského družstva, pro který bylo historicky zřízeno ochranné pásmo, ale pouze přilehlých pozemků v okolí tohoto areálu, které jsou v jejím vlastnictví.

V současné době se v areálu nachází výroba plastových výrobků, autoservis, výroba řeziva a skladové prostory, dle katastru nemovitostí se na pozemcích k. ú. Ostrata nachází:

- p. č. 443/1 vedena budova č. p. 161 - stavba občanského vybavení,
- p. č. 446 vedena budova č. p. 164 - stavba občanského vybavení,
- p. č. 449 vedena budova č. p. 158 - stavba občanského vybavení,
- p. č. 455 vedena budova č. p. 168 - stavba občanského vybavení,
  
- p. č. 445 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti,
- p. č. 450 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti,
- p. č. 451/2 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti,
- p. č. 453/1 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti,
- p. č. 454 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti,
  
- p. č. 444/1 vedena budova č. p. 159 - stavba pro výrobu a skladování
- p. č. 461/40 vedena budova č. p. 160 - stavba pro výrobu a skladování
  
- p. č. 460/1 vedena budova č. p. – zemědělská stavba
  
- p. č. 461/3 ostatní plocha
- p. č. 461/14 ostatní plocha
  
- p. č. 456/3 – stavba č. p. 139, zde se nachází výroba dřevěných výrobků a zpracování surového dřeva.

Z výše uvedeného je zřejmé, že nejde v současné době již o zemědělskou výrobu typu chovu skotu, který by mohl mít negativní vliv z provozu na okolní zástavbu. Současné využití areálu, kde převládá občanská vybavenost (skladování), se nepředpokládá překročení hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Jediný objekt, který by mohl mít za následek zvýšení hladiny hluku je dřevařská výroba, která se však nachází až v zadní části areálu v odstupové vzdálenosti cca 180 m od navržené plochy bydlení BI č. 101. Aby však nedošlo k jejich překročení, byly v územním plánu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky – navržena plocha krajinné zeleně (K) č. 105 k odclonění budoucího bydlení od existující plochy výroby a skladování (V). Tato plocha zeleně by měla spíše plnit izolační funkci a to zejména pohledovou a lze ji také řešit v rámci plochy individuálního bydlení (BI), tedy i v ploše č. 101, kde je přípustná. Dále v ploše výroby a skladová (V) je „výroba s výraznějším negativními vlivy (např. hluk, zápach apod.) na okolní zástavbu“ nepřipustným využitím.

- veřejné prostranství

Návrhová plocha pro bydlení BI č. 101 včetně související plochy veřejného prostranství P\* č. 100 byla navržena jako druhá řada zástavby, za zahradami stávajících rodinných domů. Vzhledem k tomu, že se jedná o zástavbu v jedné linii pouze podél přístupové komunikace, bude veřejné prostranství řešeno v rámci veřejně právního řízení.

V územním plánu byly pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky jejich využití, to se týká i ploch individuálního bydlení (BI), kde jsou veřejná prostranství a zeleně přípustné.

## B/ DOTČENÉ ORGÁNY

### *Ministerstvo životního prostředí*

dne 30. 11. 2023, č. j.: MZP/2023/240/2314

- **z hlediska zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, ust. § 29 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů („horní zákon“) evidenci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území („CHLÚ“).**

vydalo ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“) a podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů („správní řád“), v souladu se svojí působností následující stanovisko:

Na úseku ochrany a využití nerostného bohatství ve smyslu ustanovení § 15 horního zákona MŽP OVSS IV konstatuje, že z veřejně dostupných údajů v „Surovinovém informačním systému (SurlS)“, který je součástí Geologického informačního systému České geologické služby, plyne, že do řešeného území nezasahuje výhradní ložisko, na něž se vztahuje územní ochrana ve smyslu horního zákona. V řešeném území se nacházejí oblasti svahových nestabilit přírodního původu (sesouvání).

K oznámení o návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci projednání návrhu Změny č.1 Územního plánu Ostrata v rámci opakovaného veřejného projednání **nemáme připomínky.**

### *Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně*

dne 30. 11. 2023, č. j.: KHSZL 33210/2023

- **z hlediska zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ust. § 82 odst. 1 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. i) ve znění pozdějších předpisů,**
- **z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ust. § 4 odst. 2 písm. b) ve znění pozdějších předpisů.**

posoudila návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Ostrata. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydala Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně toto stanovisko: **S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Ostrata se souhlasí.**

#### Odůvodnění:

Dne 15. 9. 2023 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena žádost Magistrátu města Zlína, Oddělení prostorového plánování, Střediska územního plánování, náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, č. j.: MMZL 231198/2023 ze dne 28. 11. 2023, o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Ostrata.

S ohledem na to, že se námitky uplatněné při veřejném projednání návrhu územního plánu Ostrata netýká přímo zájmů chráněných orgány ochrany veřejného zdraví podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně nemá k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání návrhu územního plánu Ostrata v rámci veřejného projednání připomínky.

V rámci veřejného projednání nebyla uplatněna žádná připomínka.

### **C.4.3 POSOUZENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU SE ZÚR ZK**

#### *Krajský úřad Zlínského kraje - Odbor stavebního řádu a životního prostředí – oddělení územního plánování*

dne 27. 11. 2023 pod č. j. KUZL 102118/2023

jako nadřízený orgán územního plánování obdržel dne 15. 11. 2023 Vaši žádost o posouzení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu (dále též „Změna č. 1 ÚP Ostrata“) dle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 01. 09. 2023 (dále též PÚR ČR, ve znění závazném od 01. 09. 2023) a z hlediska jeho souladu se ZÚR ZK, po vydání Aktualizace č.4.

#### Posouzení:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona **souhlasí** s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Ostrata z hlediska souladu s PÚR ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2023 a zároveň z hlediska souladu se ZÚR ZK po vydání aktualizace č. 4.

#### Odůvodnění

Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata podle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona bylo vydáno dne 02.12.2020 (KUZL 79529/2020).

Následně byla usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542 schválená Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností od 01. 09. 2023.

V současné době je tedy závazná Politika územního rozvoje ČR ve znění po Aktualizaci č. 6 (dále také PÚR ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2023).

Vzhledem k tomu, že stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata podle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona bylo vydáno před platností Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky, je z hlediska souladu s PÚR ČR neaktuální.

Z Aktualizace č. 6 PÚR ČR nevyplývají pro řešené území žádné požadavky. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Ostrata není v rozporu s PÚR ČR, ve znění závazném od 01. 09. 2023.

Současně bylo zjištěno, že stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata podle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona bylo vydáno dne 02. 12. 2020 (KUZZL 79529/2020), tj. před počátkem závaznosti ZÚR ZK, po vydání Aktualizace č.4.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování proto posoudil návrh Změny č. 1 Územního plánu Ostrata také z hlediska souladu s Aktualizací č. 4 ZÚR ZK, kterou dne 28. 2. 2022 vydalo usnesením č. 0277/Z09/22 Zastupitelstvo Zlínského kraje s nabytím účinnosti dne 22. 3. 2022. Dopusud platné ZÚR ZK přestaly v měněných částech platit a platí již ZÚR ZK, po vydání Aktualizace č. 4 (dále jen ZÚR ZK).

**Návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR ZK, po vydání Aktualizace č. 4. Návrh Změny č. 1 ÚP Ostrata není v rozporu se ZÚR ZK, po vydání Aktualizace č. 4.**

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

*Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik dne 11. 06. 2019 pod č.j. 28848/2019 zaslal pořizovateli koordinované stanovisko č. j. MMZL 083781/2019:*

**Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny:**

Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), po posouzení koncepce, sdělil v souladu s § 45i odst. 1 zákona, že **uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.**

Orgán ochrany přírody při vydávání stanoviska vycházel z předložených podkladů (Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostrata a přihlédl k povaze, celkovému rozsahu a umístění, a ke skutečnosti, že se v daném území nenachází evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast (území Natura 2000). Avšak řešeným územím, východní části k. ú. Ostrata, prochází dálkový migrační koridor (DMK), který je nutné v rámci koncepce a při případném stanovování nových návrhových ploch náležitě zohlednit a plně jeho existenci v daném území respektovat. (Pozn. Dálkové migrační koridory jsou základní jednotkou pro zachování dlouhodobě udržitelné průchodnosti krajiny pro velké savce a tedy i o předměty ochrany evropsky významných lokalit. Jsou to liniové krajinné struktury délky desítek kilometrů a šířky v průměru 500m, které propojují oblasti významné pro trvalý a přechodný výskyt velkých savců. Jejich základním cílem je zajištění alespoň minimální, ale dlouhodobě udržitelné konektivity krajiny i pro ostatní druhy, které jsou vázány na lesní prostředí).

Posouzením celkového rozsahu zprávy a s ohledem na změny, které jsou v rámci zprávy uplatňovány, lze konstatovat, že změny jsou malého rozsahu a vzhledem k jejich charakteru a umístění, v předmětném území, bylo možné vydat výše uvedené stanovisko.

**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 změnu územního plánu Ostrata **není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Odůvodnění:

Předložený návrh změny územního plánu Ostrata řeší požadavky uvedené v kap. E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Ostrata v rozsahu zadání změny projednané v rámci Zprávy o uplatňování ÚP Ostrata za uplynulé období 2014-2017, které krajský úřad již z hlediska vlivů na životní prostředí posoudil a neshledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) – viz Stanovisko ze dne 2. února 2018 (č. j. KUZZL 889/2018). 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).

**E. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo stanovisko vydáno.

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

Nebylo vydáno stanovisko krajského úřadu ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona, neboť vyhodnocení vlivů na životní prostředí ze stanovisek nevyplývalo a v řešeném území se nenachází lokality soustavy NATURA 2 000.

### III. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

#### G. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

##### G.1 VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

K veřejnému projednání byly podány níže uvedené námítky:

**1/ Martina Mikesková, podáno dne 07. 09. 2020, č. j. MMZL 129725/2020**

Podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona nesouhlasím s převedením pozemků č. 258, 259 LV 64, k. ú. Ostrata na převedení parcel z SO.3 na BI (bydlení individuální).

Odůvodnění:

Nesouhlasím s větší mírou zastavění na menší ploše parcely z důvodu svažitého terénu se špatným podložím, které se propadá a ujíždí a z tohoto důvodu by budoucí možná výstavba byla velmi problematická pro zastavěné plochy kolem parcel 258, 259, kde je velmi pravděpodobné narušení statiky budov.

Další dalším důvodem je také to, že toto území je často dotčeno bleskovou povodní a nemovitosti by rozvojem obce na tomto území ohrozili již stávající nemovitosti. Také větší míra zastavění na menší parcele neodpovídá rázu vesnice, která je charakteristická venkovskými domy doplněné rozsáhlejší hospodářským zázemím. Dle zákona č. 114/1992 Sb. Je také třeba myslet na ekologickou stabilitu, kdy okolní louky slouží živočichům, tak zadržují vodu v krajině, která je velmi důležitá a často v dnešní době diskutovaná.

Na veřejném zasedání dne 31. 08. 2020 v 16 hodin bylo řečeno, že není cílem zastavovat vnitřní plochy obce, ale rozvoj bude řešen na okraji obce, z toho důvodu je tedy také změna bezpředmětná, protože jediným rozdílem mezi změnou zařazení je míra zastavěnosti pozemku.

**Rozhodnutí o námitce: *Námítka se zamítá***

**Pozemky parc. č. 258 a 259 jsou v platném ÚP Ostrata součástí stabilizované plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) v zastavěném území** (malá část i pro vedení kanalizace jako zastavitelné plochy technické infrastruktury - T\* - ponecháno pro účely vyhodnocení námítky stanou), pro niž byly stanoveny tyto podmínky pro využití: Hlavní využití – bydlení, Přípustné využití - bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky, individuální rekreace, pěstitelství v souvislosti s bydlením, chovatelství v souvislosti s bydlením, obchod, služby, související dopravní a technická infrastruktura, plochy souvisejících veřejných prostranství, Podmíněně přípustné využití - živnostenská činnost neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu, bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě, Výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, Koeficient zastavění max. 0,6, Koeficient zeleně min. 0,3.

**V rámci projednávané změny jsou tyto pozemky spolu s okolními zastavěnými stavebními pozemky s novodobějším charakterem zástavby začleněny nově do stabilizovaných ploch individuálního bydlení- BI v zastavěném území** (viz změnová lokalita L32), pro něž platí následující podmínky využití: Hlavní využití - bydlení v rodinných domech, Přípustné využití- stavby a zařízení podmiňující a související s hlavním využitím, občanské vybavení a nevýrobní služby související s hlavním využitím, drobná zemědělská výroba, další neobtěžující a nerušící činnosti, které neovlivní pohodu bydlení, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň, Podmíněně přípustné využití- individuální rekreace v zastavěném území, bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě, výrobní služby slučitelné s hlavním využitím a bez negativního vlivu na obytnou zástavbu jako součást pozemků rodinných domů, Výšková regulace zástavby v zastavěném území max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, zástavba v prolukách zastavěného území bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství, nová zástavba bude respektovat vesnický charakter zástavby dle zásad urbanistické koncepce a kompozice a dále výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby. Při vymezování stavebních pozemků (resp. při dělení pozemků) nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 700m<sup>2</sup>, koeficient zastavění max. 50%.

**V rámci provedené úpravy tak není v žádném případě navrhováno „zastavění“ uvedených parcel, ty jsou nadále součástí stabilizovaných ploch bydlení v zastavěném území.** Z důvodu koncepčních jsou nastaveny nově charakter a struktura zástavby jako odraz respektování urbanistické koncepce a historického vývoje sídla. Plochy BI a SO.3 se od sebe odlišují jednak strukturou zástavby (BI - novodobější zástavba s menšími stavebními pozemky i menším podílem zeleně; SO.3 – historická zástavba s vysokým podílem zeleně zahrad, většími a nepravidelnými stavebními pozemky a vyšším podílem hospodářské zástavby) a pak také požadavky na další rozvoj a zástavbu, vyjádřené podmínkami pro využití daných ploch. Je stanoveno, že zástavba v prolukách zastavěného území a v zastavitelných plochách BI č. 7, 8, 16, 101 bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství. Nová zástavba má respektovat vesnický charakter zástavby

dle zásad urbanistické koncepce a kompozice a dále výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby. Snahou je aby nová zástavba vycházela z principů vesnické zástavby vyznačující se rodinnými domy zastřešenými sedlovými střechami – neumisťovat rodinné domy s rovnými nebo pultovými střechami. Rovněž v rámci zásad urbanistické koncepce je stanoven požadavek na nepřipouštění umístění obytné zástavby do nezastavěných ploch zeleně (zachovat vysoký podíl zeleně zahrad a strukturu zástavby). **Tímto bude respektována stávající struktura venkovského sídla, tj. nebude možné využívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, mimo stanovené linie zástavby (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku). Uvedené pozemky jsou tak fakticky nezastavitelné, tvoří na úrovni územního plánu součást plochy (zóny) bydlení, což se však změnou nemění.** Lokalita L32 tak představuje pouze úpravu typu stabilizované plochy bydlení, jež neodpovídá v platném ÚP stavu v území a podmínkám daným definicí zásad urbanistické koncepce a využití jednotlivých ploch.

Nesouhlas s „větší mírou zastavění na menší ploše parcely“ je chápán jako nesouhlas se stanoveným koeficientem zastavění. Koeficient zastavění je v rámci plochy individuálního bydlení (BI) stanoven na max. 50% - v platném ÚP u ploch SO.3 je stanoven na 60% (po změně č. 1 pouze 30%). Fakticky je tedy po změně možnost zastavění v dané ploše redukována o 10%.

Dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, podle § 2 odst. 1 tohoto zákona prosím o informaci o výběrovém řízení na projekt ke změně územního plánu společností Alfinvest Zlín a na jakém základě byla tato společnost vybrána.

**Sdělení:**

*Upozorňujeme, že těmito informacemi nedisponujeme vzhledem k tomu, že výběrové řízení bylo zcela v kompetenci obce.*

*Podle našich informací Vám obec Ostrata již odpověděla dopisem dne 16. 10. 2020.*

*Dále Vám sdělujeme, že vyhodnocení Vašich námitek bude vypořádáno formou opatření obecné povahy a zveřejněno na úřední desce obce Ostrata a Magistrátu města Zlína po vydání Změny č. 1 Územního plánu Ostrata – Sdělení ze dne 04. 11. 2020 č. j. 164051/2020.*

**2/ Ing. Pavel Kriegler, podáno dne 07. 09. 2020, č. j. MMZL 129728/2020**

Jsem vlastník pozemku p. č. 971/3 k. ú. Ostrata, který se nachází v ploše V – ploše výroby. Žádám o vypuštění koeficientu zastavění o této plochy „V“.

Odůvodnění:

Navrhovaný koeficient zastavění platný pro plochy typu „V“ tak jak je navržen, tzn. max. 70% je nevyhovující a z pohledu celkové plochy V, ve které je předmětný pozemek, ani nedosažitelný, protože okolní pozemky jsou zastavěny skoro v plném rozsahu. Ostatní plochy v obci typu V jsou stabilizované a již plně zastavěny.

**Rozhodnutí o námítce: Námítce se vyhovuje**

*Koeficient zastavění pro plochy výroby a skladování (V) vychází z platného územního plánu, kde je koeficient zastavění max. 0,6 a koeficient zeleně min. 0,2. Změnou č. 1 ÚP Ostrata je pro plochy výroby a skladování stanoven koeficient zastavění max. 70% (resp. zeleně min. 30%). Vzhledem k charakteru stávajících dvou ploch výroby, jež jsou jen s minimálním podílem zeleně již výrazně zastavěny (resp. s vysokým podílem zpevněných ploch), není stanovování koeficientu zastavění účelné ani reálně vymahatelné. Koeficient zastavění bude z podmínek pro využití ploch výroby a skladování vypuštěn.*

**3/ Irena Morbicerová, podáno dne 07. 09. 2020, č. j. MMZL 130365/2020**

Nejsem občan obce Ostrata, jsem vlastníkem nebo spoluvlastníkem pozemků, staveb, inženýrských sítí v ploše dotčené navrhovanou změnou - LV č. 224, 290, 297, 329.

Upřesnění námitek:

č. 1. K46, K45 – D49/61 DS – studna na p. č. 476, LV č. 1 k. ú. Ostrata a vedení vodovodu k budovám Farny Ostrata – zřízeno věcné břemeno pro spoluvlastníky: Ing. Ladislav Krajča - Slušovice, Bc. Ivana Vládíková - Zlín, Irena Morbicerová - Hvozdná.

Odůvodnění:

*Kapitola 7.2 – vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:*

Jedná se o plochu DS 61 ve které se nachází studna na p. č. 476 a vedení vodovodního řádu, který prochází po pozemcích p. č. 465/74, 465/73, 465/111, 465/12, 465/61, 465/55, 465/58, 465/87, 465/88, 465/89.

Jedná se o nedostatečné zjištění skutečného stavu, kde tato studna a vedení hlavního vodovodního řádu není zanesena v mapových podkladech a nachází se přímo pod stavbou mostu jednoho z pilířů. Studna je řádně povolena na p. č. 476,



LV č. 1, vlastník obec Ostrata, zřízeno věcné břemeno. Celý pozemek tvoří ochranné pásmo studny a je zapsán na k. ú. Zlín. Tyto studny jsou zapsány jako vodní plocha.

Nesouhlasím s vyvlastněním těchto staveb (inž. sítí) musí být respektovány, dodrženo ochranné pásmo a ochráněny během výstavby D49.

**Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá**

Předmětem změny č. 1 ÚP Ostrata nejsou úpravy týkající se ploch K č. 45, 46 a DS č. 61 – fakticky se tak i vzhledem k obsahu podání jedná o připomínku, nikoli námitku. Veřejná prospěšnost a právo vyvlastnění pro stavbu dálnice D49 v navržených plochách DS č. 22, 60 a 61 a označených ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací jako D49(ZÚR) vyplývá již ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje (PK01) – v platném územním plánu je tedy pouze upřesněno ze ZUR ZK. Pro plochu č. 61 je touto změnou ÚP Ostrata pouze vypuštěna možnost uplatnění předkupního práva (není třeba s ohledem na možnost vyvlastnění). Konkrétní podoba stavby D49 a její dopad na studnu a vodovod bude řešena v rámci územního řízení a nelze jej na úrovni územního plánu předvídat.

č. 2. D49/27-27/T1-28/E1-T14/41studna na p. č. 471, 472/1, LV č. 1 a vedení hlavního vodovodního řádu jek podél potoku Ostrata, od studny na p. č. 476, tak k farmě, vedení el. energie k obsluze těchto 3 studní: zřízeno věcné břemeno pro výše uvedené spoluvlastníky.

Odůvodnění:

*Kapitola 7.2 – vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:*

Jedná se o E1 č. plochy 28 vedení vysokého napětí a T1 č. plochy 27 čistírna odpadních vod a sběrný dvůr.

Jedná se opět o nedostatečné zjištění skutečného stavu, kde nejsou zakresleny studny na p. č. 471, 472/1 na LV č. 1 ve vlastnictví obce Ostrata a na k. ú. Zlín zapsáno věcné břemeno pro spoluvlastníky těchto studní (vedeno jako vodní plocha). Hlavní vedení řádu z těchto studní, elektrické rozvody ke studním zásobující areál Farmy je součástí navrhovaného věcného břemene a obec Ostrata má tento geometrický plán k dispozici, kdy byl přílohou k povolení vybudování hlavního řádu plynu ke stavbě p. Ing. Krajčí (ELKOPLAST Zlín) a zároveň přílohou k vybudování přípojky vodovodního řádu taktéž ke stavbě Elkoplast Zlín, kdy jsem se vyjadřovala jen k těmto stavbám, ale následně pak k vybudování 4 hal jako spoluvlastník inž. sítí (dešťová kanalizace, elek. rozvody) jsem byla opomenuta.

Nesouhlasím s vyvlastněním těchto staveb (inž. sítí) byly řádně zkolaudovány, musí být dle zákona respektovány. Taktéž dodržení ochranného pásma u studní při výstavbě ČOV, sběrného dvora a během výstavby D49, aby tyto stavby byly ochráněny.

**Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá**

Předmětem změny č. 1 ÚP Ostrata nejsou úpravy týkající se ploch T\* č. 27 a 28 – fakticky se tak i vzhledem k obsahu podání jedná o připomínku, nikoli námitku. Veřejná prospěšnost a právo vyvlastnění pro stavbu vedení vysokého napětí, čistírny odpadních vod a sběrný dvůr vyplývá již z platného územního plánu. Změnou je pouze vypuštěna možnost uplatnění předkupního práva u plochy č. 28 (není třeba s ohledem na možnost vyvlastnění). Konkrétní podoba staveb, pro které jsou plochy vymezeny, bude řešena v rámci územního řízení - nicméně vzhledem k povaze např. vedení VN není důvodné předpokládat dotčení stávajících inženýrských sítí.

č. 3. T14/41: pozemek p. č. 466/1, 466/3, LV č. 224; p. č. 466/2, LV č. 402; p. č. 67/3, LV č. 297 zatížený vedením el. vedení pro vodárnu na p. č. 447, LV č. 1, nyní el. zemním vedením pro p. Pavla Strnada, Prštné - Zlín a sloupem VN a vedením pro pana Ing. Krajču Ladislava, Štípa – Zlín, dešťovou kanalizací ve spoluvlastnictví pro Krejčí Jaroslav, Štípa – Zlín, Ing. Ladislav Krajča, Slušovice a Irena Morbicerová, Hvozdná.

Odůvodnění:

*Kapitola 7.2 – vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:*

Jedná se o T14 číslo 41 kanalizace, kdy se jedná opět o nedostatečné zjištění skutečného stavu, kdy se nenavrhuje kanalizace z prozatím nezastavěného území v místě, kde se nachází infrastruktura soukromých vlastníků areálu farmy viz v příloze někteří zde mají věcná břemena). Nesouhlasím se zařazením do staveb veřejně prospěšných, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a zároveň požadují respektovat nynější skutečnosti.

**Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá**

Předmětem změny č. 1 ÚP Ostrata nejsou úpravy týkající se plochy T\* č. 41 – fakticky se tak i vzhledem k obsahu podání jedná o připomínku, nikoli námitku. Veřejná prospěšnost a právo vyvlastnění pro stavbu kanalizace vyplývá již z platného územního plánu. Vymezení ploch vycházelo ze zpracované projektové dokumentace. Střety technické infrastruktury lze řešit na úrovni územního řízení, vyvlastnění má primárně povahu strpění uložení kanalizace.

č. 4. DS 103: pozemek p. č. 465/1, 465/10, LV č. 1 zatížení inž. sítěmi: dešťová kanalizace, vodovodní řád, telef. kabel ve spoluvlastnictví výše.

Odůvodnění:

*Kapitola 4.3 – pro výše uvedené lokality je navrhováno prodloužení místní komunikace. nově je navrhováno nové dopravní napojení výrobního areálu v jižní části obce.*

Nejedná se o napojení celého areálu farmy, ale jen parcely č. 447 a 461/3. Celý areál je řádně napojen na komunikaci p. č. 67/4, 67/3, 67/1, 461/12 a zkolaudován. Inženýrské stavby, oplocení, výsadba a asfaltové plochy povoleny na základě rozhodnutí ze dne 23. 2. 1983, vydaného MěNV v Gottwaldově, č. j. OÚPA 2915/82/83/Za/Ne/JZD Ostrata, rozhodnutím MMZL č. j. 57689/2007 OŽPaZ ze dne 22. 11. 2007. tyto sítě byly vydány oprávněným osobám jako přídatné spoluvlastnictví.

Budovu na p. č. 447 a pozemek p. č. 461/3 si obec zakoupila bez tohoto přídatného vlastnictví. byl vypracován geometrický plán č. 839/206 na žádost obce a spoluvlastníků, zároveň byl vypracován návrh smlouvy na zřízení věcných břemen vstupu a umístění inž. sítí. Vypracované smlouvy byly předloženy dne 22. 2. 2017 na zastupitelstvo a byly schváleny pod č. 15.5. Obec a spoluvlastníci se do dnešní doby na potvrzení těchto břemen nedohodli. Obec si v měsíci červenci 2020 zakoupila i pozemek p. č. 465/1 a 465/10 na kterém se nachází taktéž sítě farmy, přívod hlavního řádu vodovodu ze studní pro farmu, el. energie, hlavní řád plynu, telefonní přípojka, dešťová kanalizace farmy, přípojka obecního vodovodu pro p. Ing. Krajča.

Tento návrh umístění komunikace k budově na p. č. 447 na pohledově exponovaný horizont a v pohledové ose v zastavěném území nerespektuje výškovou hladinu zástavby. Dále je tento návrh v rozporu se skutečností, jelikož celý výrobní areál je již napojen na komunikaci včetně areálu obce Ostrata. Jedná se o nedostatečné zjištění skutečného stavu, nesrozumitelnost změny a nerespektování ochrany zemědělské půdy a nezastavěného území. Zde je navrhována v územním plánu kolem farmy výsadba, která zde je již od kolaudace farmy, ale b úseku podél p. č. 447 ji obec vykácela. Proto žádám, aby tato výsadba byla obnovena. Pozemek p. č. 465/1 je vhodný k přístupu k zemědělským pozemkům jiných vlastníků v podobě mlatové cesty.

**Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá**

*Plocha DS č. 103 je navrhována pro samostatný přístup do areálu výroby k technickému zázemí obce. Realizace nového dopravního napojení areálu není v rozporu s vedením technické infrastruktury (Ize zajistit funkčnost obojího). Plocha je navrhována zejména z důvodu plánovaných změn na pozemku par. č. 461/3, který slouží jako odstavná plocha pro obecní techniku. Změna se týká v možnostech parkování a uskladnění techniky, drobného stavebního materiálu apod. Obec počítá i s obnovou výsadby po obvodu nově zřízeného dopravního napojení k areálu technického zázemí. Vzhledem k tomu, že se nejedná o výstavbu budov, ale pouze komunikace, nemůže dojít k negativnímu dotčení krajinného rázu na horizontu, ani k nerespektování výškové hladiny zástavby. Zdůvodnění záborů zemědělského půdního fondu bylo řádné provedeno a odsouhlaseno ze strany příslušného dotčeného orgánu. Výsadba zeleně je umožněna ve všech plochách (resp. nepodléhá ani rozhodování správních orgánů o změnách v území).*

**4/ Emília Kateřina Oncirk, podáno dne 08. 09. 2020**

Údaje podle KN dokladující dotčená práva – čísla parcel: 320/1, 320/2, 321, 322, LV č. 7, k. ú. Ostrata.

Vymezení parcel dotčených námitkou: 323, 259, 260/1, LV č. 1, k. ú. Ostrata.

Námitka: podle ust. §52, odst. 2 183/2006 Sb., stavebního zákona, nesouhlasím s převedením pozemků č. 259, 260/1, LV č. 1 k. ú. Ostrata, na převedení parcel z plochy SO.3 na individuální bydlení a nesouhlasím s užíváním parcely 323, LV č. 1, k. ú. Ostrata, jako průjezdnou komunikaci.

Odůvodnění:

- větší míra zastavění ne menší parcele neodpovídá rázu vesnice, která je charakteristická venkovskými domy doplněné rozsáhlejším hospodářským zázemím,
- dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. je také třeba myslet na ekologickou stabilitu, kdy okolní louky slouží živočichům, tak i zadržují vodu v krajině, která je velmi důležitá a často v dnešní době diskutovaná,
- ochrana potoka je na těchto parcelách je nutná,
- ochrana parcely č. 323, LV č. 1v k. ú. Ostrata: průjezd těžkotónážních automobilů, stavební techniky, parcela 323 těsně přiléhající na můj dům, obrovské riziko narušení statiky domu, bezpečnost dětí je ohrožena, nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů a zeleně v případě staveb; riziko zhoršení mého zdravotního stavu - jsem astmatik a prach mi škodí (stavba domů); nestabilní podloží - budoucí stavby jsou s toto skutečností neslučitelné; terén na mých pozemcích ujíždí a stejně je to i zde úplně všude;

**Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá (je bezdůvodná)**

**Pozemky parc. č. 323, 259, 260/1 jsou v platném ÚP Ostrata součástí stabilizované plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) v zastavěném území (malá část i pro vedení kanalizace jako zastavitelné plochy technické infrastruktury- T\* - ponecháno pro účely vyhodnocení námitky stanou), pro niž byly stanoveny tyto podmínky pro využití: Hlavní využití –**

bydlení, Přípustné využití- bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky, individuální rekreace, pěstitelství v souvislosti s bydlením, chovatelství v souvislosti s bydlením, obchod, služby, související dopravní a technická infrastruktura, plochy souvisejících veřejných prostranství, Podmíněně přípustné využití- živnostenská činnost neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu, bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě, Výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, Koeficient zastavění max. 0,6, Koeficient zeleně min. 0,3.

**V rámci projednávané změny jsou tyto pozemky spolu s okolními zastavěnými stavebními pozemky s novodobějším charakterem zástavby začleněny nově do stabilizovaných ploch individuálního bydlení - BI v zastavěném území** (viz změnové lokality L31 a L32), pro něž platí následující podmínky využití: Hlavní využití - bydlení v rodinných domech, Přípustné využití - stavby a zařízení podmiňující a související s hlavním využitím, občanské vybavení a nevýrobní služby související s hlavním využitím, drobná zemědělská výroba, další neobtěžující a nerušící činnosti, které neovlivní pohodu bydlení, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň; Podmíněně přípustné využití - individuální rekreace v zastavěném území, bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě, výrobní služby slučitelné s hlavním využitím a bez negativního vlivu na obytnou zástavbu jako součást pozemků rodinných domů; Výšková regulace zástavby v zastavěném území max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, zástavba v prolukách zastavěného území bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství, nová zástavba bude respektovat vesnický charakter zástavby dle zásad urbanistické koncepce a kompozice a dále výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby. Při vymezování stavebních pozemků (resp. při dělení pozemků) nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 700m<sup>2</sup>, koeficient zastavění max. 50%.

**V rámci provedené úpravy tak není v žádném případě navrhováno „zastavění“ uvedených parcel, ty jsou nadále součástí stabilizovaných ploch bydlení v zastavěném území.** Z důvodu koncepčních jsou nastaveny nově charakter a struktura zástavby jako odraz respektování urbanistické koncepce a historického vývoje sídla. Plochy BI a SO.3 se od sebe odlišují jednak strukturou zástavby (BI- novodobější zástavba s menšími stavebními pozemky i menším podílem zeleně; SO.3 – historická zástavba s vysokým podílem zeleně zahrad, většími a nepravidelnými stavebními pozemky a vyšším podílem hospodářské zástavby) a pak také požadavky na další rozvoj a zástavbu, vyjádřené podmínkami pro využití daných ploch. Je stanoveno, že zástavba v prolukách zastavěného území a v zastavitelných plochách BI č. 7, 8, 16, 101 bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství. Nová zástavba má respektovat vesnický charakter zástavby dle zásad urbanistické koncepce a kompozice a dále výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby. Snahou je aby nová zástavba vycházela z principů vesnické zástavby vyznačující se rodinnými domy zastřešenými sedlovými střechami – neumisťovat rodinné domy s rovnými nebo pultovými střechami. Rovněž v rámci zásad urbanistické koncepce je stanoven požadavek na nepřipouštění umístění obytné zástavby do nezastavěných ploch zeleně (zachovat vysoký podíl zeleně zahrad a strukturu zástavby). **Tímto bude respektována stávající struktura venkovského sídla, tj. nebude možné využívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, mimo stanovené linie zástavby** (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku). **Uvedené pozemky jsou tak fakticky nezastavitelné, tvoří na úrovni územního plánu součást plochy (zóny) bydlení, což se však změnou nemění.** Lokality L31 a L32 tak představují pouze úpravu typu stabilizované plochy bydlení, jež neodpovídá v platném ÚP stavu v území a podmínkám daným definicí zásad urbanistické koncepce a využití jednotlivých ploch.

Nesouhlas s „větší mírou zastavění na menší ploše parcely“ je chápán jako nesouhlas se stanoveným koeficientem zastavění. Koeficient zastavění je v rámci plochy individuálního bydlení (BI) stanoven na max. 50% - v platném ÚP u ploch SO.3 je stanoven na 60% (po změně č. 1 pouze 30%). Fakticky je tedy po změně možnost zastavění v dané ploše redukována o 10%.

Ostatní části odůvodnění námítky nesouvisí s územním plánováním a projednávanou změnou č. 1ÚP Ostrata.

- prosím o informaci o výběrovém řízení na projekt ke změně územního plánu společností Alfinvest Zlín a na jakém základě byla tato společnost vybrána.

#### **Sdělení:**

*Upozorňujeme, že těmito informacemi nedisponujeme vzhledem k tomu, že výběrové řízení bylo zcela v kompetenci obce.*

*Podle našich informací Vám obec Ostrata již odpověděla dopisem dne 16. 10. 2020.*

*Dále Vám sdělujeme, že vyhodnocení Vašich námitek bude vypořádáno formou opatření obecné povahy a zveřejněno na úřední desce obce Ostrata a Magistrátu města Zlína po vydání Změny č. 1 Územního plánu Ostrata – Sdělení ze dne 04. 11. 2020 č. j. 164058/2020.*

**5/ Miroslav Mahdřák, podáno dne 09. 09. 2020**

Nesouhlasím s převedením pozemků č. 258, 259 LV 64, k. ú. Ostrata na převedení parcel z SO.3 na BI (bydlení individuální).

**Odůvodnění:**

Nesouhlasím se zastavěním parcely z důvodu svažitého terénu se špatným podložením, které se propadá, ujíždí a toto území je často dotčeno bleskovou povodní.

Nové nemovitosti by ohrozily již stávající nemovitosti a mohlo by dojít k narušení statiky budov. Je také třeba myslet na ekologickou stabilitu, kdy okolní louky slouží malým živočichům v travinách a zadržují vodu v krajině, která je velmi důležitá a často v dnešní době diskutovaná.

Na veřejném zasedání dne 31. 8. 2020 v 16 hodin, bylo řečeno, že není cílem zastavovat vnitřní plochy obce, ale rozvoj bude řešen na okrajích obce, z toho důvodu je tedy změna bezpředmětná, jediným rozdílem mezi změnou zařízení je míra zastavěnosti pozemku.

**Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá (je bezdůvodná)**

**Pozemky parc. č. 258 a 259 jsou v platném ÚP Ostrata součástí stabilizované plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) v zastavěném území**, pro níž byly stanoveny tyto podmínky pro využití: Hlavní využití – bydlení, Přípustné využití - bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky, individuální rekreace, pěstitelství v souvislosti s bydlením, chovatelství v souvislosti s bydlením, obchod, služby, související dopravní a technická infrastruktura, plochy souvisejících veřejných prostranství, Podmíněně přípustné využití - živnostenská činnost neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu, bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě, Výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, Koeficient zastavění max. 0,6, Koeficient zeleně min. 0,3.

**V rámci projednávané změny jsou tyto pozemky spolu s okolními zastavěnými stavebními pozemky s novodobějším charakterem zástavby začleněny nově do stabilizovaných ploch individuálního bydlení- BI v zastavěném území** (viz změnová lokalita L32), pro něž platí následující podmínky využití: Hlavní využití - bydlení v rodinných domech, Přípustné využití- stavby a zařízení podmiňující a související s hlavním využitím, občanské vybavení a nevýrobní služby související s hlavním využitím, drobná zemědělská výroba, další neobtěžující a nerušící činnosti, které neovlivní pohodu bydlení, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň, Podmíněně přípustné využití - individuální rekreace v zastavěném území, bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě, výrobní služby slučitelné s hlavním využitím a bez negativního vlivu na obytnou zástavbu jako součást pozemků rodinných domů, Výšková regulace zástavby v zastavěném území max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, zástavba v prolukách zastavěného území bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství, nová zástavba bude respektovat vesnický charakter zástavby dle zásad urbanistické koncepce a kompozice a dále výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby. Při vymezování stavebních pozemků (resp. při dělení pozemků) nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 700m<sup>2</sup>, koeficient zastavění max. 50%.

**V rámci provedené úpravy tak není v žádném případě navrhováno „zastavění“ uvedených parcel, ty jsou nadále součástí stabilizovaných ploch bydlení v zastavěném území.** Z důvodu koncepčních jsou nastaveny nově charakter a struktura zástavby jako odraz respektování urbanistické koncepce a historického vývoje sídla. Plochy BI a SO.3 se od sebe odlišují jednak strukturou zástavby (BI - novodobější zástavba s menšími stavebními pozemky i menším podílem zeleně; SO.3 – historická zástavba s vysokým podílem zeleně zahrad, většími a nepravidelnými stavebními pozemky a vyšším podílem hospodářské zástavby) a pak také požadavky na další rozvoj a zástavbu, vyjádřené podmínkami pro využití daných ploch. Je stanoveno, že zástavba v prolukách zastavěného území a v zastavitelných plochách BI č. 7, 8, 16, 101 bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství. Nová zástavba má respektovat vesnický charakter zástavby dle zásad urbanistické koncepce a kompozice a dále výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby. Snahou je aby nová zástavba vycházela z principů vesnické zástavby vyznačující se rodinnými domy zastřešenými sedlovými střechami – neumisťovat rodinné domy s rovnými nebo pultovými střechami. Rovněž v rámci zásad urbanistické koncepce je stanoven požadavek na nepřipouštění umístění obytné zástavby do nezastavěných ploch zeleně (zachovat vysoký podíl zeleně zahrad a strukturu zástavby). **Tímto bude respektována stávající struktura venkovského sídla, tj. nebude možné využívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, mimo stanovené linie zástavby** (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku). **Uvedené pozemky jsou tak fakticky nezastavitelné, tvoří na úrovni územního plánu součást plochy (zóny) bydlení, což se však změnou nemění.** Lokalita L32 tak představuje pouze úpravu typu stabilizované plochy bydlení, jež neodpovídá v platném ÚP stavu v území a podmínkám daným definicí zásad urbanistické koncepce a využití jednotlivých ploch.

Dále prosím o informaci o výběrovém řešení na projekt ke změně územního plánu společností Alfinvest Zlín na jakém základě byla tato společnost vybrána.

**Sdělení:**

*Upozorňujeme, že těmito informacemi nedisponujeme vzhledem k tomu, že výběrové řízení bylo zcela v kompetenci obce.*

*Podle našich informací Vám obec Ostrata již odpověděla dopisem dne 16. 10. 2020.*

*Dále Vám sdělujeme, že vyhodnocení Vašich námitek bude vypořádáno formou opatření obecné povahy a zveřejněno na úřední desce obce Ostrata a Magistrátu města Zlína po vydání Změny č. 1 Územního plánu Ostrata.*

## G.2 OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

V rámci opakovaného veřejného projednání byly uplatněny následující námítky:

**1/ Irena Morbicerová, podáno dne 01. 11. 2023**

dne 12. 9. 2023 vydal Příslušný úřad Veřejnou vyhlášku sp.zn.: MMZL 063721/2019/40, č. j.: 177670/2023 k řízení o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu (dále jen „Návrh změny ÚP“), v němž oznámilo opakované veřejné projednání návrhu Změny UP, které se konalo dne 25. 10. 2023 v 17:00 hod v zasedacím sálu Obecního úřadu Ostrata a jehož jsem byla osobně účastna.

Tímto v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon (dále jen „StZ“), podávám tyto námítky, jakožto účastník řízení o Návrhu změny ÚP vedeném pod sp. zn.: MMZL 063721/2019/40 dle ust. § 85 StZ, z titulu vlastnictví pozemků a staveb postavených na pozemcích parc. č. 442/2, 444/1, 449, 461/34, 461 /35, 461/40, 461 /44, 461 /47, 466/1, 466/3, 466/4, 466/5, 621 /28, 627/7, 627/8, 628/2, 628/3, 628/4, 629/1, 629/4, 629/5, 630/22, 631/45, v k. ú. Ostrata, obci Ostrata (dále společně jen „Nemovitosti“), zejména pak Návrhem změny UP přímo dotčených pozemků parc. č. 466/5, 466/4 a 466/1 a 442/2 v k. ú. Ostrata, obci Ostrata (dále společně jen „Dotčené pozemky“):

**1) Změna využití Dotčených pozemků**

Podstatou úpravu stávajícího Územního plánu obsažené v Návrh změny UP je vymezení nové plochy pro bydlení BI Č. 101, tj. nové ulicové zástavby (dále jen „Navrhovaná zástavba“) v bezprostřední blízkosti Nemovitostí, které společně s dalšími nemovitostmi tvoří zemědělský areál, kdy Nemovitosti, jakožto ucelená oblast, slouží provozu ekologického zemědělského podnikání, přičemž tyto Nemovitosti jsou využívány pro pěstování nejrůznějších plodin, chov dobytka a plemenníku po dobu více než 50 let (dále jen jako „Farma Ostrata“).

V souvislosti s Navrhovanou zástavbou, má být Farma Ostrata „odcloněna“ od Navrhované zástavby nově navrženou plochou K č. 105, čímž má dojít ke změně části stabilizované plochy Z — plochy zemědělské Dotčených pozemků na plochu K — plochu krajinné zeleně, což by představovalo zásadní zásah do mého vlastnického práva, jakožto práva ústavně zaručeného čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

S touto změnou využití Dotčených pozemků zásadně nesouhlasím. Na Dotčených pozemcích je Státním zemědělským intervenčním fondem evidováno umístění přístřešku pro dobytek a povolena stavba zemědělského ohrazení pastvin technickým opatřením. Změnou využití Dotčených pozemků by se tedy Příslušný úřad dostal do rozporu s jinými správními rozhodnutími a povoleními, v Čemž spatřuji zcela nepřipustný zásah do základních principů právního řádu České republiky, legitimního očekávání a právní jistoty.

Mám za to, že změna využití území navržená Návrhem změnu UP ohledně Dotčených pozemků neobstojí, jelikož jednak nezohledňuje aktuální zařazení Dotčených pozemků, jako čistě zemědělských ploch, podpořené reálným využitím a souvisejícími správními akty, jednak dlouhověkost a tradici provozu Farmy Ostrata, mé vlastnické právo a právo podnikat. Návrh na změnu UP zcela opomíjí hrozící negativní dopad na další fungování Farmy Ostrata, a současně i negativní vlivy zemědělského provozu na kvalitu bydlení v Navrhované zástavbě, když jako jedinou „pojistku“ pro pomyslné odklonění těchto vlivů navrhuje právě změnu využití Dotčených pozemků, přičemž však zcela ignoruje podstatný zásah do mých základních práv a svobod jako vlastníka Dotčených pozemků.

Návrh změny UP není řešen proporcionálně vzhledem k vlastnickým právům dotčených osob, když možný negativní vliv na vlastníky nemovitostí v oblasti Navrhované zástavby a případně budoucí obyvatele Navrhované zástavby kompenzuje zásahem do zaručených práv a svobod jiného vlastníka, tedy mě.

Upozorňuji, že Dotčené pozemky tvoří ucelený celek zemědělských ploch nezbytných k nerušenému provozu Farmy Ostrata. Shora popsaná změna využití území by chod Farmy Ostrata značně narušila a způsobila mně, jakožto vlastníkovi, újmu velkého rozsahu.

**Návrh rozhodnutí o námítce: námítka se zamítá**

*Plocha krajinné zeleně (K) č. 105 byla vymezena jako ochranná a izolační zeleň pro stávající a navrhovanou bytovou zástavbu. Územní plán neřeší vlastnické vztahy, pouze vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití. Vymezení pozemku v dané ploše je pouze další možností, jak lze pozemek využít.*

I nadále lze využívat pozemek pro chov dobytka. Vlastník pozemků není vymezením plochy krajinné zeleně dotčen na svých vlastnických právech ani mu není bráněno v podnikání. Primárně je úpravou řečeno, že na daném pozemku nebude rozvíjena funkce výroby zemědělské ani bydlení, protože se jedná o vzájemně neslučitelné činnosti – ideálně se navrhuje realizace zeleně, jež prostorově i např. pohledově zajistí izolaci daných funkcí.

Z vyhodnocení plochy výrobního areálu vyplynulo, že v současné době již nejde v areálu o zemědělskou výrobu typu chovu skotu, který by mohl mít negativní vliv z provozu na okolní zástavbu. Současné využití areálu, kde převládá občanská vybavenost (skladování) – viz níže vyhodnocení plochy výrobního areálu dle KN, nepředpokládá překročení hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. V areálu se nachází pouze jedna zemědělská stavba, a to v jižní části areálu, v odstupové vzdálenosti cca 239 m. Jediný objekt, který by mohl mít za následek zvýšení hladiny hluku je dřevařská výroba, která se však nachází až v zadní části areálu v odstupové vzdálenosti cca 180 m od navržené plochy bydlení BI č. 101. Aby však nedošlo ke zvýšení limitů, byly v územním plánu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky – byla navržena plocha krajinné zeleně (K) č. 105 k odclonění budoucího bydlení od existující plochy výroby a skladování (V). Tato plocha zeleně by měla spíše plnit izolační funkci a to zejména pohledovou a lze ji také řešit v rámci návrhové plochy individuálního bydlení (BI), tedy i v ploše č. 101, kde je přípustná. Dále v ploše výroby a skladování (V) je „výroba s výraznějším negativními vlivy (např. hluk, zápach apod.) na okolní zástavbu“ nepřipustným využitím.

#### Vyhodnocení stávajícího výrobního areálu:

V současné době se v areálu nachází výroba plastových výrobků, autoservis, výroba řeziva a skladové prostory. Dle katastru nemovitostí se na pozemcích k. ú. Ostrata nachází níže uvedené stavby včetně uvedení odstupové vzdálenosti od rozvojové plochy BI č. 101:

- p. č. 443/1 vedena budova č. p. 161 - stavba občanského vybavení, 25 m
- p. č. 446 vedena budova č. p. 164 - stavba občanského vybavení, 70 m
- p. č. 449 vedena budova č. p. 158 - stavba občanského vybavení, 107 m
- p. č. 455 vedena budova č. p. 168 - stavba občanského vybavení, 207 m
- p. č. 445 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti, 104 m
- p. č. 450 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti, 113 m
- p. č. 451/2 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti, 136 m
- p. č. 453/1 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti, 71 m
- p. č. 454 vedena budova bez č. p. - objekt občanské vybavenosti, 175 m
- p. č. 444/1 vedena budova č. p. 159 - stavba pro výrobu a skladování, 80 m
- p. č. 461/40 vedena budova č. p. 160 - stavba pro výrobu a skladování
- p. č. 460/1 vedena budova č. p. – zemědělská stavba, 239 m
- p. č. 461/3 ostatní plocha, 110 m
- p. č. 461/14 ostatní plocha, 121 m
- p. č. 456/3 – stavba č. p. 139, zde se nachází výroba dřevěných výrobků a zpracování surového dřeva, 191 m.

#### 2) Absence souhlasu vlastníka Cesty s vybudováním místní komunikace na její části

Jak již bylo shora uvedeno, mám ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. 442/2 o výměře 442 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, v k. ú. Ostrata, obci Ostrata (dále jen „Cesta“).

Dle Návrhu změny UP je v rámci Navrhované zástavby počítáno s využitím Části této Cesty jako příjezdové komunikace pro Navrhovanou zástavbu (dále jen „Nová komunikace“). Z Návrhu změny UP a ortografické mapy zveřejněné přílišným katastrem nemovitostí je zřejmé, že Nová komunikace má být zbudována částečně na Cestě v mém vlastnictví, dosud tvořené pouze nezpevněnou polní cestou bez jakéhokoliv silničního provozu, která zcela vyhovuje ekologickému formátu Farmy Ostrata, jakož určení bezprostředně sousedících pozemků k pasení hospodářských zvířat. Vzhledem k ekologické formě chovu hospodářských zvířat a obecně uznávaným požadavkům na bezpečnost lidí i zvířat se jeví jako zcela nevhodné vést příjezdovou cestu pro zajištění dopravní obslužnosti Navrhované zástavby v bezprostřední blízkosti pastvin. Zejména však ke zřízení pozemní komunikace na cizím pozemku je případný stavebník povinen získat předchozí souhlas vlastníka dotčeného pozemku, tedy mě. Můj souhlas ani mé stanovisko v dosavadním řízení o Návrhu změny UP dosud nebylo žádáno, a tudíž mně dosud nebylo umožněno, abych se ke zbudování Nové komunikace na části Cesty, a tudíž i k neodmyslitelnému zásahu do mého vlastnického práva, jakkoliv vyjádřila.

Z účelu Nové komunikace je přitom zřejmé, že by na části Cesty byla zbudována silnice pro motorovou dopravu, když v rámci Navrhované zástavby má být zbudována zcela nová ulice pro individuální bydlení, tedy pravděpodobně zejména výstavbu rodinných domů.

Podle § 184a odst. 1 StZ: „Není-li Žadatel vlastníkem Pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo zpráva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“ Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby k umístění nebo provedení stavebního záměru se dle § 184a odst. 3 StZ nedokládá výlučně tehdy, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem.

V ust. § 170 StZ jsou vymezeny účely, pro které lze podle StZ omezit nebo odejmout práva k pozemkům a stavbám, která jsou potřebná pro realizaci veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření atd., účely vyvlastnění jsou v StZ stanoveny taxativně. Vzhledem k tomu, že Navrhovaná zástavba má být zástavbou pro individuální bydlení, tedy nikoliv zástavbou obecně prospěšnou, přičemž v aktuálně platném Územním plánu obce Ostrata je již platně vymezena plocha pro individuální bydlení, a to ve zcela v jiných oblastech daného území, přičemž tato plocha (např. plocha BI 4, BI 7, BI 17 stávajícího Územního plánu obce Ostrata aj.) svojí rozlohou bezesporu vyhovuje rozšiřující se poptávce po bydlení a svojí vhodností a kvalitou s ohledem na shora popsané hravě předčí vlastnosti plochy pro Navrhovanou zástavbu, neexistuje na změně využití území, popř. na vyvlastnění Cesty či její části, veřejný zájem, či dokonce nevyhnutelnost takového rozhodnutí, tedy aspekty zcela nezbytné.

Stávající Územní plán obce Ostrata je neoddiskutovatelným důkazem, že změna využití území pro Navrhovanou zástavbu, není jakkoliv nezbytná. Obdobná plocha pro bydlení byla historicky již nalezena v oblastech pro bydlení vhodnějších, a tudíž změna využití Dotčených pozemků, či výstavba Nové komunikace na části Cesty neslouží veřejnému zájmu či obecně prospěšnosti, ale pouze zájmům soukromým, a to několika málo aktuálních vlastníků pozemků v oblasti Navrhované zástavby, kteří by byli v případě přijetí Návrhu změny ÚP v aktuálním znění, takovým rozhodnutím neoprávněně zvýhodněni, nadto na úkor vlastnictví jiného.

Pro úplnost doplňuji rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, SP. zn. 28 Cdo 1857 /2011: „ Veřejný zájem je třeba zjišťovat pro každý konkrétní případ, přičemž je nutno jej chápat jako zájem, který by bylo možno označit za obecně prospěšný. Zohlednit je tu třeba především skutečnost, že výstavba rodinného domu je soukromým zájmem žalobkyně, a nejedná se tedy o obecně prospěšnou stavbu, aby tak mohly být naplněny podmínky pro nucené omezení vlastnického práva žalovaných ve smyslu zákona.

#### **Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje**

*Upozorňujeme, že návrh územního plánu představuje koncepci rozvoje řešeného území, tj. řeší funkční a prostorové uspořádání území, nikoliv majetkové vztahy a konkrétní stavby. Územní plán návrhem zastavitelných ploch zakládá možnost využití území, nikoliv povinnost. Vlastník pozemku tak může i nadále využívat pozemek pro účely, pro které jej doposud využíval a realizaci veřejného prostranství lze řešit pouze se souhlasem vlastníka pozemku.*

*Obec Ostrata již delší dobu řeší rozvoj bydlení v obci. Má zájem, aby mladí lidé neodcházeli z důvodu malé nabídky ploch bydlení z obce, Doposud došlo k zastavění návrhových ploch určených pro bydlení v ÚP pouze z 25% a proto chce obec tento problém řešit návrhem vhodnějších ploch. Další plochy lze však navrhovat s ohledem na územní možnosti obce, které jsou však velice omezené, jsou ovlivněny charakterem území, typologií sídla, limity a hodnotami území, demografickou prognózou, související územními vztahy. Ale také v závislosti na požadavcích dotčených orgánů hájící veřejné zájmy podle platných zvláštních právních předpisů a dále na požadavcích vyplývajících z nadřazené dokumentace Zlínského kraje (vymezení plochy pro koridor dopravní infrastruktury pro záměr SD5 dálnice D49 úsek Fryšták – Zlín – Vizovice, nacházející se na jihu zastavěného území obce Ostrata) a Politiky územního rozvoje ČR.*

*Výřez z platného Územního plánu Ostrata, nabytí účinnosti ke dni 23. 3 2010 – Hlavní výkres:*



1/ Již v rámci projednávání Zprávy o uplatňování územního plánu Ostrata za uplynulé období 2014 – 2017 (dále jen „Zpráva“), která byla předložena zastupitelstvu obce v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona a následně schválena Zastupitelstvem obce Ostrata dne 16. 5. 2018 a byla podkladem pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP, uplatnil dotčený orgán hájící veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů na úseku ochrany přírody a krajiny v souladu s ust. § 77 odst. 1 písm. q) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění., aby **rozvojové plochy bydlení byly navrženy na jihu území obce**. Svůj požadavek dotčený orgán (dále jen „DO“) opíral o zpracovanou studii Územně analytických podkladů ORP Zlín jevy 17 a 18: Oblast a Místo krajinného rázu (LOW a spol., s.r.o. 2015 a Krajinný ráz ZK (ARVITA P spol. s r.o. 2005), bylo zpracováno dle Metodického pokynu k uplatňování § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. A v procesu umístování a povolování záměrů dle stavebního zákona B. v rámci pořizování a vydávání územních, případně regulačních plánu (publikovaný ve věstníku MŽP 9/2017). Orgán ochrany přírody požadoval **uplatnit zvýšenou ochranu krajinného rázu** (ve svém vyjádření ze dne 8. 2. 2018, č. j. MMZL 005334/2018) a to především:

- **Dodržovat soustředěný charakter osídlení v kompaktním vesnickém sídle a volnou, nezastavěnou krajinu v okolí.**
- **Nepřipouštět novostavby ve volné krajině ani v odtržené poloze od zástavby,**
- **Nevystupovat s novou zástavbou na pohledově exponované lokality (zejm. plochy hřbet mezi Velíkovou a Ostratou i východně od Ostraty.**
- **Nepřipouštět plošný rozvoj, zejména městského kobercového charakteru.**
- **Respektovat při rozvoji obce urbanistickou strukturu obce.**
- Navrhnout regulaci ploch k výstavbě tak, aby objekty nenarušovaly cizorodým charakterem nebo např. nepřirozenou barevností ráz obce a nevytvářely negativní vizuální dominanty, upřednostňovat stavby, které svým charakterem, barevností a použitým materiálem harmonizují s okolím.
- Popsat základní znaky urbanistické struktury a charakteru zástavby a zachovat charakter a strukturu zástavby ve svém charakterem ucelených plochách. Specifikovat žádoucí způsob uspořádání zástavby vůči veřejným prostranstvím pro jednotlivé, svým charakterem ucelené plochy. Specifikovat zde půdorysné formy zástavby a objemové parametry zástavby v návaznosti na měřítko stávajících staveb v dané lokalitě včetně převažujícího tvaru střech jako dominantního znaku zástavby a stanovit formy zástavby a tvary a charakter staveb. Stanovit rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzitu jejich využití, výškovou regulaci zástavby vcházející ze stávající výšky.
- Alespoň na okrajích vesnického sídla zachovat tradiční zahrady s ovocnými, příp. místně původními listnatými stromy, tradičně ohraničující sídlo od volné krajiny. Pro plánování nových stavebních celků a obnově stávajících podporovat jejich přirozenější začlenění do krajiny, např. výsadbou zeleně apod.
- K rozvojovým záměrům výroby přednostně využívat stávající průmyslový areál, příp. plochy na ně navazující, nikoli zbývající volnou krajinu. V rámci jedné vsi by se mělo jednat o jednu lokalitu, kde se výroba soustředí, nikoli areálů několik okolo obytného jádra.
- Výsadbou místních druhů dřevin po obvodu či v okolí zemědělských a výrobních areálů alespoň částečně snižovat jejich pohledové uplatnění tak, jak je tomu v případě areálu na JV Ostraty.
- Mimo zástavbu zachovat, příp. revitalizovat drobné vodní toky a nedopustit další zastavování jejich údolních niv.
- Účinně chránit ZPF, zejm. I. – II. třídy ochrany, a obhospodařovat zemědělské bezlesí s respektováním zbylého členění plužin. Erozně ohroženou ornou půdu vhodně rozčlenit, neohroženější příp. i zatravnit.
- Obnovovat a udržovat převážně ovocné aleje podél silnic a cest.
- Podporovat maloplošné způsoby obhospodařování a obnovu tradičních vysokokmenných sadů.
- Lesní porosty obhospodařovat šetrným způsobem a v jejich druhové skladbě postupně zvyšovat podíl původních listnatých dřevin.
- Omezit nebo vyloučit u nezastavitelných ploch umístění oplocení a podmíněně přípustné využití podmínit nenarušením krajinného rázu, např. doplnit „... a za předpokladu, že nedojde k negativnímu ovlivnění krajinného rázu“.

(vychází ze studií Územně analytických podkladů ORP Zlín jevy 17 a 18: Oblast a Místo krajinného rázu (LOW a spol., s.r.o. 2015 a Krajinný ráz ZK (ARVITA P spol. s r.o. 2005), a je zpracováno dle Metodického pokynu k uplatňování § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. A v procesu umístování a povolování záměrů dle stavebního zákona B. v rámci pořizování a vydávání územních, případně regulačních plánu, publikovaný ve věstníku MŽP 9/2017).

**K NAVRŽENÉMU PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ NOVÝCH PLOCH K BYDLENÍ:**

Orgán ochrany přírody je toho názoru, že jestliže zastavěnost navržených ploch dosahuje dle zprávy o uplatňování územního plánu pouze 25%, přičemž ani velké rozvojové plochy navržené již při řešení současně platného územního plánu nejsou ani z poloviny zastavěny, neměly by být v blízké budoucnosti vůbec řešeny nové plochy k zástavbě RD, zejména tak



rozsáhlé, jako návrh na prověření plochy východně od obce. Každopádně je třeba při prověřování prověřit rovněž z hlediska krajinného rázu a navrhnout regulativy tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, viz výše.

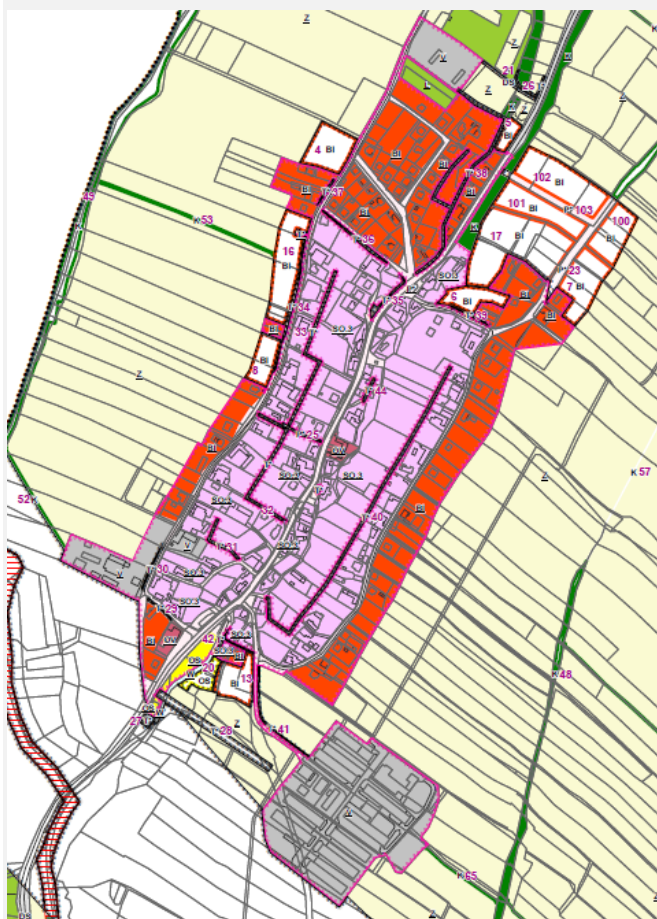
Plochu k zástavbě na pozemku parc. č. 1052 nerozšiřovat na celý pozemek, západně od komunikace je zástavba liniově uspořádána podél komunikace, velikost pozemků by měla odpovídat velikosti obvyklé pro zástavbu v dané lokalitě a uspořádání navazovat na formu započatou v plochách západně od této komunikace. Zvětšení plochy na možnost stavby až 6 RD není v souladu se strukturou zástavby a v rozporu s požadavky na ochranu krajinného rázu.

Zvětšení plochy k výstavbě na pozemku parc. č. 973 se jeví nekonceptní z hlediska urbanismu. Doporučujeme v současné době vyřadit z prověřování, případně řešit tak, aby forma zástavby stále odpovídala uspořádání podél ulice a nedošlo k jejímu narušení a precedentu v podobě druhé řady RD v zahradách.

Vzhledem k tomu, že navržené plochy pro bydlení byly využity pouze z 25%, měla obec zájem navrhnout nové rozvojové plochy na bydlení na severu a západě území obce a vypustit plochy, které nebyly doposud zastavěny.

2/ To se projevilo v návrhu Změny č. 1 ÚP, který měl být projednán na veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata (Veřejná vyhláška MMZL 017119/2020) dne 25. 03. 2020 v 17:00 hod. na Obecním úřadě Ostrata, týkající se celého katastrálního území obce Ostrata dle pokynů vyplývajících ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostrata v uplynulém období 2014-2017. Návrh změny Územního plánu obce Ostrata byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 05. 02. 2020 do 02. 04. 2020 na Magistrátu města Zlína, středisko územního plánování - kancelář č. 404, na Obecním úřadě Ostrata a na internetových stránkách [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu) a [www.ostrata.cz](http://www.ostrata.cz) sekci úřední deska.

Výřez z Hlavního výkresu pro veřejné projednání:



3/ Vzhledem k vyhlášení stavu nouze bylo veřejné projednání zrušeno – veřejná vyhláška MMZL 039262/2020.

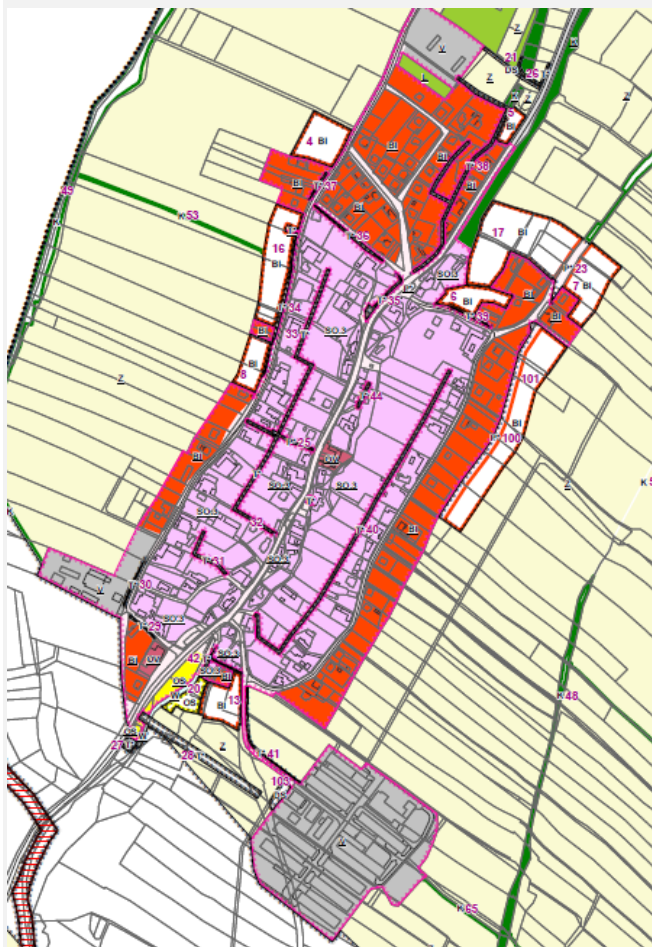
4/ Mezitím došlo ke změně složení zastupitelstva obce (dále jen „ZO“). Novým zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem územně plánovací dokumentace byl zvolen nový starosta obce pan Arnošt Horák us. č. 6.13. ze dne 26. února 2020.

Vzhledem k tomu, že další rozvoj obce s ohledem na požadavky DO na úseku ochrany přírody a krajiny (viz Zpráva), který nedoporučil vymezení rozvojových ploch bydlení na západě území obce (na horizontu) vzhledem ochraně krajinného rázu

a na severu území obce (nekoncepční řešení), bylo dohodnuto, že jediná možnost pro rozvoj bydlení je na východě území obce v zahradách stávajících rodinných domů jako druhá řada zástavby. Proto ZO rozhodlo o úpravě dokumentace ještě před veřejným projednáním. Byly vymezeny nové plochy bydlení BI č. 101 včetně veřejného prostranství (komunikace) P\* č. 100 a vypuštěny plochy na severovýchodě BI č. 100, 101, 102 a plocha veřejného prostranství P\* č. 103.

5/ Nové veřejné projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Ostrata (veřejná vyhláška MMZL 102581/2020) bylo stanoveno na den 31. 08. 2020 v 16:00 hod. v kulturním domě Ostrata, týkající se celého katastrálního území obce Ostrata dle pokynů vyplývajících ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostrata v uplynulém období 2014-2017. Návrh změny Územního plánu obce Ostrata byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 21. 07. 2020 do 07. 09. 2020 na Magistrátu města Zlína, středisko územního plánování - kancelář č. 404, na Obecním úřadě Ostrata a na internetových stránkách [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu) a [www.ostrata.cz](http://www.ostrata.cz). sekci úřední deska.

Výřez z Hlavního výkresu pro veřejné projednání:



6/ V rámci veřejného projednání uplatnily DO stanoviska.

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, ust. § 77 odst. 1 písm. q) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g) uplatnil stanovisko dne 07. 09. 2020 pod č. j. MMZL 103863/2020 (MMZL 134023/2020):

- Z hlediska ochrany krajinného rázu požadujeme doplnit jednoznačně regulativy pro plochy BI a SO.3 stran vesnického charakteru zástavby včetně max. výšky objektů zejm. v nových plochách směrem na východ od obce, které stoupají a tvarů střech (sedlová se štíty) a orientace hřebene v uliční zástavbě – doplnit i do definice pojmů „vesnický charakter“, včetně sklonu (35-45°), vyloučit bungalovy, sruby apod. V okrajových částech jednopodlažní RD, pouze v návaznosti na sousední RD dvoupodlažní. U plochy č. 4 pouze RD u hlavní komunikace par. Č. 92/8. **Upravit u zastavitelných ploch č. 7, 8, 16 novou výstavbu pro bydlení umísťovat do vzdálenosti 30m od ploch veřejných prostranství vymezených v hlavním výkrese – stavby by měly být umístěny co nejbliže komunikaci a tvořit ulici. Jak je řešena plocha č. 17? Doplnit. U všech ploch BI a SO.3 snížit poměrově koeficient zastavěnosti – např. 50% u ploch BI nevychází ze současných staveb a neodpovídá vesnickému**

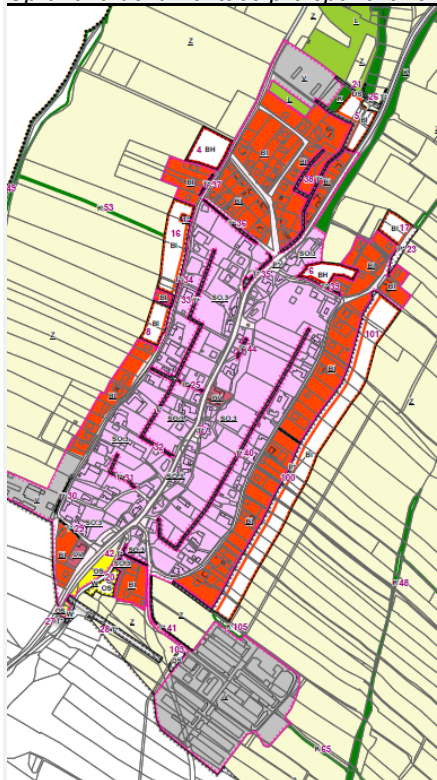
**řešení, na okraji vesnice by se měl tvořit spíše pozvolný přechod do krajiny a nikoliv zintenzivnit zástavbu. Je nutno vyloučit plošnou kobercovou.**

- V použitých pojmech požadujeme upravit definici „staveb pro zemědělství v nezastavěném území“ (souv. s přípustným využitím na plochách Z), tak, aby se jednoznačně jednalo o stavby pro zemědělskou prvovýrobu, seníky a přístřešky pro chov hospodářských zvířat, nikoliv o posklizňovou úpravu a sklady. Příklad z jiného schváleného ÚP: dle regulativu ploch Z přípustné: Stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (přístřešky pro zvířata, seníky apod.) po vyhodnocení z hlediska ovlivnění krajinného rázu.
- U ploch RI stanovit max. velikost staveb (plošně a výškově) a zastavitelnost, stavby v rekreační kolonii by měly vycházet z charakteru stávající zástavby a jejího měřítka.
- U ploch K a P a možnosti zde realizovat dočasné oplocení prvků ÚSES doplnit dřevěné kůly, lesnické uzlové pletivo a na dobu nezbytnou k zapěstování výsadeb v případě, že bude doloženo, že individuální ochrana dřevin je významně neekonomická.
- U ploch Z rovněž upravit formu oplocení (vyloučit trvalá klasická oplocení drátěným pletivem apod. – pouze pastevecké ohrady a ohradníky max. výšky dle chovaných zvířat, zapěstování sadů možno v případě, že individuální ochrana dřevin je vzhledem k jejich počtu významně neekonomická, dočasné oplocení formou – dřevěné kůly, lesnické uzlové pletivo).

V případě, že nedojde k jednoznačnému stanovení regulativů, orgán ochrany přírody upozorňuje, že budou jednotlivé záměry na katastru obce včetně těch v zastavěném a zastavitelném území posuzovány až v navazujících řízeních pro stavební úřad – nedochází k dohodě ve smyslu § 12 odst 4.

7/ Následně pořizovatel v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejný zájem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Machová a na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pro obec v souladu s výsledky projednání upravení návrhu změny územního plánu. Na základě požadavku DO, který požadoval pro plochy bydlení BI a smíšené obytné vesnické SO. 3 stanovit koeficient zastavěnosti 50%, kde obec předpokládala zejména u pozemků v centru obce (SO.3), které jsou dostatečně velké (dlouhé), s jejich zástavbou (zahuštěním), rozhodlo ZO s rozšířením návrhové plochy bydlení BI č. 101 včetně související plochy veřejného prostranství P\* č. 100 pro zokruhování celé lokality bydlení a dále vypuštěním ploch pro bydlení na severovýchodě území BI č. 7 a 17.

Upravená dokumentace pro opakované veřejné projednání - výřez z Hlavního výkresu:



Z výše uvedeného je zřejmé, že rozšíření plochy bydlení BI č. 101 včetně plochy veřejného prostranství P\* č. 100, pro zokruhování celé lokality bydlení, se do návrhu územního plánu dostalo až po veřejném projednání.

### 3) Absence ochranného pásma Farmy Ostrata a dalších nedostatky Návrhu změny ÚP

#### a) Pásma hygienické ochrany

Návrh změny ÚP dále zcela ignoruje ochranné pásmo Farmy Ostrata, které zde bylo historicky zřízeno, tj. pásmo hygienické ochrany vyhlášené (dále jen „PHO“) a jako takové nadále trvá i dle aktuálně platného Územního plánu obce Ostrata. Rozhodování o zřízení PHO, jakož i její zrušení PHO územnímu plánování nepřísluší.

PHO slouží k ochraně okolních objektů jakož i Farmy Ostrata, a tudíž mám za to, že jeho nezanesení do Návrhu změny ÚP je v přímém rozporu s právními předpisy České republiky.

#### **Návrh rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá.**

*PHO farmy není součástí ÚAP ORP Zlín – nebylo buď předáno, nebo nemá odpovídající právní povahu (limit v území) a jedná se pouze o orientační údaj promítnutý do ÚP. Zpracovatel dokumentace si nemůže údaje o území sám vytvářet, dle § 27 odst. 3 SZ „údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury (dále jen „poskytovatel údajů“) v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Grafická část se poskytuje ve vektorové formě v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální.“ Pokud budou relevantní údaje o PHO farmy předány, může je zpracovatel zohlednit. Z výše uvedeného nelze ochranné pásmo farmy PHO vymezit v Koordinačním výkrese.*

*Ochranné pásmo bylo zřízeno po vybudování areálu někdy v 60. letech a mělo opodstatnění z důvodu živočišné výroby, která zde byla v areálu provozována (chov skotu, prasat, drůbeže apod.) Po roce 1989 došlo k transformaci zemědělského družstva, kdy byly části areálu vydány v rámci restitucí soukromým osobám, a tím došlo k ukončení výše zmiňovaných chovů. Budovy prošly oficiální změnou užívání, byly jednotlivými majiteli rekonstruovány a přestavěny pro zcela jiný druh činnosti. V dnešní době se v areálu nachází výroba plastových výrobků, autoservis, výroba řeziva, skladové prostory apod. Plánovaný chov skotu paní Morbicerové, se netýká areálu bývalého zemědělského družstva, pro který bylo historicky zřízeno ochranné pásmo, ale pouze přilehlých pozemků v okolí tohoto areálu, které jsou v jejím vlastnictví.*

*Dále viz podrobně vyhodnocení námítky č. 1.*

#### b) Studny zásobující vodou Farmu Ostrata

V platném Územním plánu obce Ostrata jsou, na rozdíl od Návrhu změny ÚP, aktuálně správně zaznačeny dvě studny v mém spoluvlastnictví, a to na pozemcích parc. č. 472/1 a 472/2 v k. ú. Ostrata, obec Ostrata.

Úplně absentuje třetí studna nacházející se na pozemku parc. č. 476, v k. ú. Ostrata, obec Ostrata (dále společně jen „Studny“).

Tyto Studny jsou pro Farmu Ostrata životně důležité, jelikož představují stěžejní zdroj vody nutný pro provoz a život na Farmě Ostrata.

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o technických požadavcích na výstavbu společně s normou ČSN 75 5115 zakotvuje veřejný zájem na ochraně vody ve studnách a za tímto účelem stanovuje minimální standardy ochrany a pro tyto objekty zakotvuje ochranná pásma.

I přes shora popsany zájem na ochraně vody ve studnách a těchto objektů obecně Návrh na změnu ÚP Studny vůbec neeviduje. Mám za to, že se jedná o zásadní chybu Návrhu změny ÚP, kterou bude nutné opravit zohledněním Studen v Návrhu změnu ÚP tak, aby jim i v budoucnu mohla být nadále přiznávána ochrana garantovaná právními předpisy souvisejícími.

#### **Návrh rozhodnutí o námitce: námitka se vyhovuje**

*Vzhledem k tomu, že lze zdroje vody (studny) ověřit v terénu a v případě, že jsou řádně povoleny, budou v dokumentaci vyznačit.*

### 4) Další skutečnosti a námítky

Pro úplnost uvádím, že Farma Ostrata je ekologickou produkcí s certifikací orgánu Biokont CZ, s.r.o., č. B 087 2022 155, jejíž provoz je závislý na kvalitě rostlin a jejich produktů, včetně osiv a zajištění moderních standardů welfare hospodářských zvířat. Tyto požadavky jsme schopni naplnit a dále dodržovat právě díky ucelenému souboru Nemovitostí a budov na nich postavených, jakož i kvalitě okolního prostředí.

Jakýkoliv zásah do aktuálně stabilizovaného ekologického provozu Farmy Ostrata, a to jak změna využití území Dotčených pozemků, tak zvýšení provozu na Cestě či budování Navrhované zástavby v bezprostřední blízkosti Farmy Ostrata, má vysoký potenciál narušit tento křehký „ekosystém“ Farmy Ostrata.

Jak jsem již uvedla výše, mám za to, že poptávka po plochách individuálního bydlení je zcela uspokojena ze strany platného Územního plánu obce Ostrata, a i pokud by měly být plochy individuálního bydlení rozšířeny, nepochybně lze toto rozšíření realizovat v jiných oblastech anebo alespoň tak, aby plocha BI č. 101 nezasahovala až do bezprostřední blízkosti Farmy

Ostrata, a tudíž aby Návrh změny UP neproporcionálně nezvýhodňoval jednoho vlastníka před druhým, nezasahoval do mých ústavně zaručených práv a nehrozila újma mě a celé Farmě Ostrata, jak je popsáno výše.

Tímto, zejména s ohledem na rozsah spisového materiálu předmětného řízení o Návrhu změny UP, podávám další námítky proti Návrhu změny UP, jak do procesní stránky předmětného řízení, tak do hmotně-právní stránky Návrhu změny UP, a vyhrazuji si právo tyto námítky odůvodnit, popř. již výše uvedené námítky dále doplnit, ve lhůtě 14 dnů.

#### **Sdělení**

*Vypořádání s námitkou, tedy její odůvodnění lze dohledat v opatření obecné povahy, které je nedílnou součástí platné územně plánovací dokumentace, která bude zveřejněna na stránkách obce Ostraty v sekci územní plán a na stránkách města Zlína v sekci O městě, Architektura a územní plánování, Středisko územního plánování, územně plánovací dokumentace. Opatření obecné povahy obsahuje nejen postup projednání, náležitosti vyplývající z § 53 odst. 4 a 5 písm. a) až d) stavebního zákona, ale také náležitosti vyplývající ze správního řádu: rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek.*

## **H. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

### **H.1 VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

K veřejnému projednání nebyly podány žádné připomínky.

### **H.2 OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

K opakovanému veřejnému projednání nebyly podány žádné připomínky.

## **I. POKYNY ZASTUPITELSTVA OBCE NA ÚPRAVU NÁVRHU**

### **I.1 VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

#### **1/ Zastupitelstvo obce Ostrata**

dne 08. 20. 2023 č. j. MMZL 176483/2023

předalo pořizovateli pokyny pro úpravu návrhu: jednalo se o změnu vymezení plochy bydlení BI č. 4 na plochu hromadného bydlení BH.

#### **Řešení:**

Bylo zapracováno. Plocha BI č. 4 byla upravena na plochu hromadného bydlení BH č. 4, pro plochu byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání dle zpracované územní studie.

#### **2/ Zastupitelstvo obce Ostrata**

dne 01. 06. 2023 č. j. MMZL 176486/2023

předalo pořizovateli pokyny pro úpravu návrhu: jednalo se o rozšíření ploch na severovýchodě území obce, stávající plochy výroby V a plochy bydlení BI č. 5.

#### **Řešení:**

Bylo zapracováno. Plocha výroby byla vymezena dle skutečného stavu. Návrhová plocha bydlení BI č. 5 byla rozšířena až ke stávající ploše výroby V a pro její ochranu byla vymezena plocha krajinné zeleně K.

## Ú Č I N N O S T

Toto Opatření obecné povahy č. 1/2024 nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

## P O U Č E N Í

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 Ostrata vydané formou opatření obecné povahy nelze v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
Arnošt Horák  
starosta obce

.....  
Ing. Ludmila Šmeidlerová  
místostarostka obce

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí Opatření obecné povahy č. 1/2024:

- Příloha č. 1 — Změna č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu - textová část (výrok),
- Příloha č. 2 — Změna č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu - grafická část,
- Příloha č. 3 — Odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu - textová část,
- Příloha č. 4 — Odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Ostrata s prvky regulačního plánu - grafická část.