

NÁVRH

Opatření obecné povahy č. ...

Zastupitelstvo obce Provodov, jako věcně příslušný správní orgán podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon) a dále jen stavební zákon, dále za použití ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.)

I.

vydá

Územní plán Provodov s prvky regulačního plánu

obsahující:

- **A/I – Textovou část (výrok) Územního plánu Provodov** s prvky regulačního plánu, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 1**,

- **A/II – Grafickou část Územního plánu Provodov** s prvky regulačního plánu, která obsahuje následující výkresy a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 2**:

A/II.1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
A/II.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
A/II.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

II.

ukončí platnost

Územního plánu Provodov, který byl vydaný Zastupitelstvem obce Provodov dne 7. 12. 2009 formou Opatření obecné povahy č. 1/2009 s nabytím účinnosti dne 23. 12. 2009, a to **ke dni nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy**.

O d ů v o d ň ě n í

Územní plán – opatření obecné povahy zahrnuje:

- **B/I - Textovou část odůvodnění Územního plánu Provodov** s prvky regulačního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 3**,

- **B/II - Grafickou část odůvodnění Územního plánu Provodov** s prvky regulačního plánu, která obsahuje následující výkresy a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 4**:

B/II.1	Výkres širších vztahů	1 : 100 000
B/II.2	Koordinační výkres	1 : 5 000
B/II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

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

I. Postup projednání

I.1. Pořízení územního plánu:

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na 15. zasedání Zastupitelstva obce Provodov dne 27. 1. 2020, usn. č. 7/15/2020. Pořízení nového územního plánu vyplynulo ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Provodov v uplynulém období 2013 – 2018, která byla schválena na stejném zasedání usn. č. 6/15/2020.

O pořízení nového územního plánu požádala obec Provodov v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona pořizovatele – Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování dne 15. 4. 2020.

Na zasedání Zastupitelstva obce Provodov dne 29. 3. 2021 bylo usn. č. 5/27/2021 schváleno, že nový územní plán bude s prvky regulačního plánu.

I.2. Zadání územního plánu:

Na základě žádosti obce zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání územního plánu, dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Podkladem pro zpracování návrhu zadání územního plánu byla zejména Zpráva o uplatňování Územního plánu Provodov v uplynulém období 2013 – 2018. Zadání bylo projednáno v souladu ust. § 47 stavebního zákona a schváleno Zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023, usnesením č. 4/07/2023.

I.3 Návrh územního plánu:

Návrh územního plánu zpracoval Ing. Lubor Sawicki, číslo autorizace ČKA 3654. Dokumentace byla předána k projednání v srpnu 2023.

Společné jednání o návrhu územního plánu:

V souladu s ust. § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon) a dále jen stavební zákon, pořizovatel zahájil projednání návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu (dále jen návrh ÚP). Oznámení o společném jednání bylo zasláno dne 24. 8. 2023 dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Provodov, sousedním obcím, oprávněným investorům a projektantovi. Krajskému úřadu byl předán návrh územního plánu pro posouzení dle § 50 odst. 5 až 7 stavebního zákona. Návrh byl také doručen veřejnou vyhláškou a do 30 dnů ode dne doručení tj. do 13. 10. 2023 mohl každý uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky. Návrh byl vystaven k nahlédnutí od 29. 8. 2023 do 16. 10. 2023 u pořizovatele na Magistrátu města Zlína, oddělení územního plánování, dále na obecním úřadě v Provodově a na internetových stránkách – www.zlin.eu a www.provodov.cz. Společné jednání o návrhu ÚP se uskutečnilo dne 13. 9. 2023 na Magistrátu města Zlína. Dotčené orgány mohly uplatnit u pořizovatele svá stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání, tj. do 13. 10. 2023. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit své připomínky.

Dne 24. 10. 2023, v souladu s § 50 odst. 7, zaslal pořizovatel krajskému úřadu obdržena stanoviska a připomínky.

Posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona vydal dne 23. 11. 2023 pod č.j. KUZL 101245/2023 souhlasné stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Požadavky nadřízeného orgánu dle ust. § 171 stavebního zákona:

Doporučení pořizovateli, aby byl návrh ÚP znovu přezkontrolován a upravený:

1. V opatřené obecné povahy je třeba doplnit, že vydáním tohoto územního plánu a nabytím jeho účinnosti se ukončuje platnost nyní platného ÚP Provodov
2. V části odůvodnění doplnit posouzení s Aktualizací č. 6 PÚR ČR. V závěru vyhodnocení je chybně uvedeno v posouzení souladu ÚP Provodov se ZÚR ZK ve znění „aktualizace č. 2“, požadujeme opravit na správné „aktualizace č. 4“
3. OB9 rozvojová oblast Zlín – uvedena v seznamu v kap. A/2 odst. (1), naopak v kap. (2.1, 2.2) je tvrzení, že „Řešené území není součástí žádné z rozvojových oblastí, či os mezinárodního, republikového a nadmístního významu uvedených v ZÚR ZK“. Dále, že není součástí žádné z rozvojových oblastí či os nadmístního významu uvedených v ZÚR ZK. Požadujeme tyto nesrovnalosti opravit.
4. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb: E09 koridor elektrického vedení nadmístního významu Slušovice-Slavičín VVN+TR 110kV/22kV – podmínka zpracování posouzení vlivu stavby na krajinný ráz, je podmínka, která je procesního charakteru
5. Požadavky v kapitole respektování krajinné scény – vyžadování posouzení vlivů navrhovaných záměrů na krajinný ráz ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., v aktuálním znění nepatří do územního plánu, a proto jsou územním plánem nevymahatelné.
6. Novela vyhlášky 500/2006 Sb. platná od 1. 1. 2023 pozměnila některé dosavadní přílohy; upozorňujeme např. na změnu v příloze č. 7, kde je v textové části doplněn bod g) *definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech*. Tato kapitola slouží pro vysvětlení pojmů použitých v tomto územním plánu, které nejsou obsaženy ve stavebním zákoně, příslušných vyhláškách, nebo se od nich odlišují. Při použití pojmu – např. „stavby pro malozemědělství“ je třeba doplnit i definici pojmu „malozemědělství“.
7. Ve všech plochách je třeba ke koeficientu zastavěnosti doplnit dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. rozmezí výměry stavebního pozemku.
8. Neužívat termín souvisle zastavěné území, protože dnes se užívá pouze „zastavěné území“
Plochy se smíšeným využitím nemají převažující využití, proto se hlavní využití u nich nestanovuje (SV - smíšené obytné venkovské).
9. V ploše dopravy DU jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití „stávající garáže“. V případě každého návrhu podmíněně přípustného využití je nezbytné uvést věcnou podmínku, za jejíhož splnění je navrženo využití možné.
10. Ve „Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona“ je uvedena „elektrická energie z obnovitelných zdrojů“, což není ani stavba, zařízení ani jiné opatření.
11. Do územního plánu, třebaže je s prvky regulačního plánu, nepatří podrobnosti, které jsou v podrobnosti větší než je přípustné, např.: požadavky na užití střešních vikýřů v ploše smíšené obytné venkovské, požadavek na prosvětlení podkroví směrem do ulice, velikost prosklených ploch, jednotlivé druhy výrobků plnicích funkcí stavby, cyklotrasy, vyloučení konkrétních druhů jehličnanů, vyloučení srubových konstrukcí s přiznaným pláštěm do exteriéru, dočasnost oplocení, určení materiálu oplocení – ohradníky, průhledné pletivo, požadavek na provedení zemním kabelovým vedením pro rozšíření distribuční sítě, trasy autobusové linky, poměr podlahové plochy občanské bydlení: bydlení 60:40, aj. Uvedené požadavky nepatří ani do regulačního plánu či územního rozhodnutí, nepatří tedy ani do územního plánu s prvky regulačního plánu.
12. K projednávanému územnímu plánu podala obec Provodov připomínky, které požaduje zpracovat. Své požadavky v souladu se stavebním zákonem obec uplatňuje při zpracování územního plánu na společných konzultacích s projektantem. Zastupitelstvo obce je orgán, který schvaluje zadání (§ 47 odst. 5 stavebního zákona), návrh pokynů k novému návrhu územního plánu (§ 51 odst. 3 stavebního zákona) a vydává územní plán (§ 54 odst. 2 stavebního zákona), ale v průběhu pořizování podávat připomínky ke svému územnímu plánu obci nepřisluší.

Řešení:

1. Do opatřené obecné povahy byla doplněna informace o ukončení nyní platného ÚP Provodov.
2. V kap. A/1 textu odůvodnění bylo doplněno vyhodnocení dokumentace s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 7.
3. V kap. A/2 textu odůvodnění doplněno vyhodnocení polohy obce v rozvojové oblasti OB9 Zlín.
4. V kap. A/I.3d textu výroku v tab. č. 8 je pro koridor CNZ.E09 zrušena podmínka „využití je podmíněno zpracováním posouzení vlivu stavby na krajinný ráz“.
5. V kap. A/I.6b textu výroku v tab. 20 u „zóny d“ pro pohledový horizont zrušena věta: „v případě umístění záměrů stavební / nestavební povahy s potenciálním vlivem na krajinnou scénu vyžadovat posouzení vlivu stavby / záměru na krajinný ráz ve smyslu ust. §12, zák. č. 114/1992 Sb.“ a nahrazena větou: „respektovat krajinnou scénu; v případě umístění záměrů stavební / nestavební povahy s potenciálním vlivem na krajinnou scénu zabránit znehodnocení krajinný rázu“.
V kap. A/I.6b textu výroku v tab. 21 u požadavku na krajinu zrušena věta: „vyžadovat posouzení vlivů navrhovaných záměrů na krajinný ráz ve smyslu ust. §12 zák. č. 114/1992 Sb. v aktuálním zněním a nahrazeno větou: „vyloučit záměry stavební / nestavební povahy znehodnocující krajinný ráz“
6. V textové části výroku byla nově zavedena kap. A/I.10 Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech, do níž byly přesunuty pojmy z kap. A/I.6a uvedené na konci kapitoly a doplněny pojmy „související, podmiňující, slučitelný, stavby pro zemědělství, malozemědělství, mobilheim.“
7. Požadavek na stanovení velikosti pozemku v případě použití koef. zastavěnosti / zeleně je dle Přílohy č. 7, odst. 1, písm. f vyhl. č. 500/2006 Sb., uveden v textu závorkách uvozeném slovem „např.“
V případě intenzity využití ploch text vyhlášky zní: „např. stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.“ Tj. jednak výčet podmínek není konečný, ale současně není podmíněno užití jedné podmínky druhou podmínkou uvedenou ve výčtu v závorkách. Dle požadavku KUZK by musely být uvedeny všechny podmínky dle výčtu uvedeného v závorkách. A jelikož výčet není konečný – viz uvozující slovo „např.“ - je zcela logické, že užití podmínky je nutno aplikovat přiměřeně dle potřeby regulace využití území. Použití podmínky „intenzity využití území“ nemůže být podmíněno užitím podmínky „stanovení výměry pozemků.“ Takový výklad je nesprávný. Podmínka výměry pozemků má smysl v případě definování podmínek pro vyhotovení územní studie či regulačního plánu, tj. v případě prověření konkrétního území v měřítku odpovídající podrobnosti řešeného území.
8. Pojmem „souvisle zastavěné území“ je normotvůrcem myšlena „plocha sídelní struktury“ ve smyslu grafického schématu obr. 2 uvedeném v kap. A/I.3a.
V textové části výroku zrušen pojem „souvisle zastavěné území“ a nahrazen pojmem „zastavěné území“
9. V kap. A/I.6a textu výroku u ploch dopravy (DU) v podmíněně přípustném využití pro „stávající garáže“ doplněno: „stabilizované plochy: stávající garáže nebránící provozu na pozemních komunikacích“.
10. V kap. A/I.6 textu výroku ve vylučovaných stavbách, zařízení a opatření dle §18, odst. 5 stavebního zákona text „elektrická energie z obnovitelných zdrojů“ upraven na „výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů“.
11. Regulační plán podrobně stanovuje podmínky pro využití pozemků, pro umístění staveb a jejich uspořádání v prostoru. Regulační prvky vymezené v územním plánu mají za cíl rozvoj a ochranu civilizačních (umístění zástavby, linie řazení, výtvarné principy), příp. přírodních hodnot (stanovení velikosti prosklených ploch ve vrcholových partiích svahů - ochrana před nalétáváním ptáků do prosklených ploch a jejich úhyn). V kap. H odůvodnění bylo doplněno vyhodnocení použitých prvků regulačního plánu s tím, že byl vypuštěn v textové části výroku kap. A/I.2b požadavek týkající se nepřipustnosti výsadby „jehličnanů a jejich kultivarů.“
Sídelní struktura je utvářena od počátku osídlení daného území a je formována především geomorfologií, které podmiňovalo hospodářské využívání území. Požadavek na zástavbu zejména její umístění, orientace vůči hlavním urbanistickým osám zohledňuje stávající charakter. Regulační prvky vymezené v územním plánu mají za cíl rozvoj a ochranu civilizačních (umístění zástavby, linie řazení, výtvarné principy), příp. přírodních hodnot (stanovení velikosti prosklených ploch ve vrcholových partiích svahů - ochrana před nalétáváním ptáků do prosklených ploch a jejich úhyn).
Požadavek na půdorysný tvar zástavby, typ stavební čáry je za účelem zachování jednoty zástavby v území dle polohy plochy v zóně stanovené urbanistickou koncepcí. Vymezený typ půdorysného tvaru stavby (obdélník, tvar písmen „L, T, U“) vychází z tradičních vzorů, který se opakoval. Opakováním prvku, resp. střídáním jednoho prvku v řadě vzniká rytmus a jednoduchá harmonie. Záměrným opakováním prvků dle určitých (stanovených) pravidel je možno označit za kompozici. Množina takových prvků potom vytváří vizuální jednotu, ve které odklon od systému je vnímán cizorodě. Objekt výrazově se lišící od celku je solitér.

Podlažnost zohledňuje objemové řešení stávající zástavby. Převažující zástavba má podlažnost 1+1 (jedno nadzemní podlaží, využitelné podkroví) v případě rodinných domů; 2+1 (dvě nadzemní podlaží, využitelné podkroví) v případě staveb občanského vybavení. Výškové omezení je stanoveno tak, aby mohlo dojít v případě požadavku vlastníků těchto nemovitostí k využití podkroví pro bydlení, příp. jiný účel (skladování).

U staveb hlavních se stanovuje požadavek na typ střech a sklon střešních rovin jako jeden z hlavních znaků objemového řešení zástavby. Požadavek na typ zastřešení, sklon ve vybraných zastavitelných plochách, orientaci střešního hřebene zohledňuje převažující charakter okolní zástavby a střešní krajinu. Střecha je ukončením kompozice stavby; sklon střešních rovin určuje dynamiku hmoty stavby ve vertikálním směru. U staveb „hlavních (větších)“ je požadován jednotný úhel sklonu střešních rovin 45-50 st. Úhel sklonu vychází z tradičních forem zástavby v lokalitě.

Orientace střešního hřebene (je-li použito v zóně) do veřejného prostranství sleduje sjednocení směru podélné osy stavby s osou veřejného prostranství. Požadavek je stanoven z důvodu výtvarného za účelem dosažení harmonického souladu.

Ve střešní rovině se připouští konstrukce vikýřů, střešních oken s tím, že v případě vikýřů orientovaných směrem do ulice nebudou tvořit ustupující řadu. Nepřípustné jsou horizontální pásové vikýře přes celou délku střechy, které mění jednak vizuální objem stavby (tvoří další nadzemní podlaží a evokují vyšší podlažnost) tak charakter zastřešení (plochá střecha). Požadavek na typ střech zohledňuje záměr na zachování výtvarné a vizuální jednoty. Prosvětlení vnitř. prostor staveb je možné, avšak jsou vyloučeny takové tvary stavebních otvorů, které jsou považovány za modernistické a cizí z hlediska tradičních forem.

Požadavek na typ oplocení a jeho výšku směrem do ulice má za cíl zachovat vizuální prostupnost za účelem pěstování sociálních (sousedských) vztahů. Výška oplocení směrem do ulice je stanovena s ohledem na stávající stav; zohledňuje ochranu soukromého majetku a současně umožňuje vytvářet sociální kontakt.

12. Dle § 50 odst. 3 stavebního zákona může každý, do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Obec není vyloučena, navíc pokud je v průběhu zpracovávání nového územního plánu vzniknou nové potřeby či požadavky obce, je nelogické je nezpracovat a odsouvat je až do následné změny.

Další postup bude doplněn dle průběhu projednání.

II. Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu

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

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

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v úplném znění závazná od 1. 3. 2024 a v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 4 s účinností ode dne 22. 3. 2022. Více viz příloha 3 – textová část odůvodnění, kap. A.1 a A.2.

2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s požadavky, které vychází z obecných podmínek stanovených v § 18 (cíle územního plánování) a v § 19 (úkoly územního plánování) stavebního zákona. Více viz příloha 3 – textová část odůvodnění, kap. A.3

3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Více viz příloha 3 – textová část odůvodnění, kap. A/4.

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

Návrh územního plánu byl projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných:

a) v rámci společného jednání o návrhu územního plánu:

- **Ministerstvo životního prostředí, Olomouc**

ze dne 4. 9. 2023, č. j. MZP/2023/240/1556

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

Bylo vydáno následující stanovisko:

Ministerstvo životního prostředí vede v souladu s § 29 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb, horní zákon, ve znění pozdějších předpisů („horní zákon“) evidenci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území („CHLÚ“). 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 (SurlS)“, 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 – dočasně uklidněné i aktivní). Další připomínky nejsou.

- **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje**

ze dne 11. 9. 2023, č.j. KHSZL 24111/2023

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Ministerstvo obrany ČR**

ze dne 17. 9. 2023, sp. zn. 160374/2023-1322-OÚZ-BR

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu**

ze dne 29. 8. 2023, zn. MPO 87117/2023

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

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

ze dne 27. 9. 2023, č.j. KUZL 83971/2023

Je uplatněno kladné koordinované stanovisko.

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

Bez připomínek. Je uplatněno souhlasné stanovisko.

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

Bez připomínek. Je uplatněno souhlasné stanovisko

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

Bez připomínek. Je vydáno souhlasné stanovisko.

Odbor dopravy a silničního hospodářství

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

Bez připomínek. Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Magistrát města Zlína – koordinované stanovisko**

ze dne 13. 10. 20223, č.j. MMZL 172209/2023

Magistrát města Zlína na základě dílčích stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné zprávy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem ÚP obce Provodov souhlasí za předpokladu zapracování připomínek uplatněných v jednotlivých stanoviscích vodoprávního úřadu a orgánu ochrany přírody.

Odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPaZ)

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

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný vodoprávní úřad uplatňuje souhlasné stanovisko s těmito připomínkami:

1. Do zásad územního plánu doporučujeme doplnit zásadu uplatňování prvků modrozelené infrastruktury.

2. V kap. A/I.4b – Koncepce technické infrastruktury na str. 20 se v bodě 2) uvádí, že „likvidace splaškových vod pro zástavbu v plochách Z.8 - Z.13, Z.16 bude individuální“. Požadujeme z tohoto výčtu vyjmout plochu Z.13, která možnost napojení má. U ploch Z.2 – Z.12 prověřit, jestli se jich týká aktuálně projektované dobudování obecní kanalizace (viz informace níže). Jedná se o lokalitu, která je stále zahušťována a individuální způsob odkanalizování zde již není žádoucí rozšiřovat.

3. V tabulce na str. 35 je v části TX – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA JINÁ chybně uvedena plocha pro poldr jako Z.24, správně má být Z.23.

4. Aktuálně je zpracovávána projektová dokumentace na rekonstrukci obecní ČOV a také na dostavbu splaškové kanalizace. Původní jednotná kanalizace má pak sloužit jako dešťová. V tomto smyslu doporučujeme prověřit soulad s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje, neboť v něm tato koncepce není takto popisována.

Odůvodnění: Zásobování vodou je stávající, je kapacitně a kvalitativně dostatečné a nemění se (obec má veřejný vodovod, který spravuje a provozuje, zdrojem pitné vody je vlastní studna). Likvidace splaškových vod je ze 75 % realizována na obecní ČOV, která má projít zásadní rekonstrukcí. Zbývající část je řešena individuálně (domovní ČOV). Obec má také vlastní jednotnou kanalizaci zakončenou obecní ČOV na Ludkovickém potoce, ze které je předčištěná odpadní voda přečerpávána do Březúveckého potoka (ochranné opatření pro vodní nádrž Ludkovice). V Plánu dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu je pro území obce Provodov stanoveno opatření ke zlepšení kvality vodního toku Ludkovický potok od pramene po ústí do toku Luhačovický potok (ID MOV 30702313 Provodov – rekonstrukce kanalizace a ČOV, dostavba kanalizace). Na projektové dokumentaci tohoto záměru se v současnosti pracuje. Dešťové vody v nově navrhovaných plochách výstavby budou v maximální míře jímány u jednotlivých nemovitostí, zasakovány, příp. druhotně využívány. Vodní toky na území obce nemají stanoveno záplavové území, přesto je na vodním toku v severní části obce navrhována plocha pro poldr (Z.23). V návrhu ÚP jsou dále stanoveny zásady pro podporu realizace protierozních opatření přírodního charakteru (průlehy, hospodářské meze, biotechnická zeleň, malé vodní plochy, mokřady atd.). Rozšíření místní vodovodní a kanalizační sítě je bez požadavku na vymezení samostatných ploch (související tech. infrastruktura jako přípustná funkce ve všech plochách s rozdílným způsobem využití).

Řešení:

1. Bez opatření – modrozelená infrastruktura jako druh infrastruktury (likvidace dešťových vod) je přípustná činnost v plochách s rozdílným způsobem opatření. Navíc v kap. A/I.4b výroku odst. 10 je uvedena zásada: „likvidaci srážkových vod nové výstavby a stavebních úprav stávajících staveb řešit v místě jejich vzniku (tj. na úrovni jednotlivých pozemků) přednostně vsakem na pozemku, akumulací a opětovným využitím, příp. jejich kombinací.“

2. V kap. A/I.4b výroku odst. 2 ve větě: „likvidace splaškových vod pro zástavbu v plochách Z.8 - Z.13, Z.16 bude individuální“ se ruší Z.13 a nahrazuje Z.12.

Plochy Z.2 – Z.12 je možno odkanalizovat gravitačně na centrální ČOV Provodov rozšířením splaškové kanalizace, která je přípustná činnost v plochách s rozdílným způsobem využití.

3. Překlep – v kap. A/I.6a opraveno označení zastavitelné plochy TX ve výčtu zastavitelných ploch : zrušeno Z.24, nahrazeno Z.23.

4. Územní plán je koncept, který obecně umožňuje řešení tech. infrastruktury v plochách s rozdílným způsobem využití. Řešení likvidace splaškových vod / zásobování pitnou vodou je v územním plánu vyhodnoceno vzhledem k aktuální krajské dokumentaci PRVK ZK. Aktualizace PRVK ZK pro obec Provodov proběhla v r. 2020. Územní plán respektuje stanovenou koncepci zásobování vodou a odkanalizování. Ve výhledu dojde k rekonstrukci přírodních řadů, vybudování nového vrtu pro dodatečný zdroj pitné vody vč. výtlačného potrubí napojeného na stávající systém a k prodloužení vodovodních řadů do návrhových ploch dle procesu výstavby. Z hlediska rozvoje kanalizací dojde k výstavbě oddílné kanalizace. Záměry nemají dopad na vlastní řešení ÚP.

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

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody uplatňuje souhlasné stanovisko s těmito výhradami a připomínkami:

V textové části výroku požadujeme upravit:

1. Z důvodu jednoznačnosti u ploch AU a MU vyloučit z přípustného využití text „stavby a zařízení slučitelné s hlavním využitím (např. drobná architektura)“ a nahradit ho jen textem „drobná architektura“, který je v přípustném využití ploch LU a NU a je blíže definován v použitých pojmech, z našeho pohledu není důvod mít zde rozdílné požadavky.
2. Z důvodu jednoznačnosti v definici pojmu „stavby pro malozemědělství“ požadujeme vypustit text „stavby pro skladování produktů rostlinné výroby“ a ponechat pouze seníky.
3. Z důvodu jednoznačnosti rozšířit definici pojmu „dočasné oplocení“ o účel tohoto oplocení, tak jak je uveden na str. 49 textu odůvodnění.
4. Aktuálně doporučujeme rozšířit výčet nežádoucích staveb či výrobků (např. mobilheim, mobilní buňky, maringotky) o obytné posedy.

Odůvodnění:

Orgány ochrany přírody dle § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona o ochraně přírody) uplatňují stanoviska k územním plánům z hlediska své přenesené působnosti a dále z hlediska přenesené působnosti obecních úřadů a pověřených obecních úřadů a dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody se spoluúčastní v procesu územního plánování s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny.

Orgán ochrany přírody uplatňuje stanovisko vzhledem k ochraně krajinného rázu jako veřejného zájmu zejména v souvislosti s § 12 zákona o ochraně přírody. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní,

kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

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

- Územně analytické podklady ORP Zlín, Jevy 17 a 18 Oblast a Místo krajinného rázu (LÖW a spol. 2015)
- Krajinný ráz Zlínského kraje (Arvita P 2005)
- Plán ÚSES pro územní obvod ORP Zlín (Arvita P 2023)
- Studie sídla v krajině – Provodov (LÖW a spol. 2019)

Požadavky orgánu ochrany přírody na úpravu návrhu vycházejí z výše citovaných materiálů vzhledem k ochraně krajinného rázu a významných krajinných prvků. Stanovisko 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 podle stavebního zákona, B. v rámci pořizování a vydávání územních, případně regulačních plánů, publikovaný ve věstníku MŽP 9/2017.

Orgán ochrany přírody jinak souhlasí s předloženým řešením, neboť zpracovatel respektoval jeho podmínky pro zachování krajinného rázu v návrhu nového územního plánu obce Provodov, které byly uvedeny ve vyjádření č.j. MMZL 092245/2019 ze dne 25.7.2019.

Obecní úřady obcí s rozšířenou působností dále dle § 77 odst. 2 zákona o ochraně přírody vymezují a hodnotí místní systém ekologické stability podle § 4 odst. 1 a dle odst. 3 vykonávají státní správu v ochraně v ochraně přírody a krajiny, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody.

Z tohoto pohledu lze konstatovat, že předložený návrh respektuje vymezení prvků územního systému ekologické stability ve zpracovaném dokumentu „Plán ÚSES pro územní obvod ORP Zlín“.

Řešení:

1. V kap. A/I.6a výroku u ploch zemědělských (AU), smíšených nezastavěného území (MU) v přípustném využití zrušena odrážka s textem: „stavby a zařízení slučitelné s hlavním využitím (např.: drobná architektura)“ a nahrazeno textem „drobná architektura“
2. Pojem „stavby pro malozemědělství“ upraven následně: „přístřešky pro hospodářská zvířata vč. včelínů, seníky s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce; v zastavěném území dřevníky pro uskladnění palivového dřeva, kůlny pro uskladnění zahradního nářadí s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce o zastavěné ploše 50 m², s výškovou regulací zástavby do 7 m (včelíny do 15 m² zastavěné plochy s výškovou regulací do 5 m)“
3. V kap. A/I.10 upraven pojem „dočasné oplocení“ o účel „Pro založení, vypěstování skladebných prvků ÚSES, protierozních opatření (zeleň průlehu apod.), příp. ochranu dřevin před okusem zvěře je možno provést oplocenky.“

4. Bez opatření. „Obytný posed“ patří mezi „stavby, činnosti, zařízení a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím“ ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

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

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

Odbor městské zeleně

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

Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, jako příslušný orgán státní správy lesů s návrhem souhlasí a nemá žádné připomínky.

Odbor kultury a památkové péče

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

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

Odbor stavebních a dopravních řízení (OSaDŘ)

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

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

Následující bude doplněno dle průběhu projednání

III. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu

Bude doplněno dle průběhu projednání.

IV. Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu

a) připomínky podané v rámci společného jednání:

1. vlastník pozemků p.č. 1607/2, 1809/4 a 1604/1 v k.ú. Provodov na Moravě ze dne 11. 10. 2023, MMZL 201907/2023

Text připomínky:

Dne 22. 8. 2020 jsem podal na Obecní úřad Provodov návrh na pořízení změny územního plánu Provodov. Vzhledem k tomu, že již v té době bylo známo, že pro obec bude vypracován nový územní plán, nebyl můj návrh akceptován a jeho vyhodnocení se stalo součástí práce na novém územním plánu.

Požadoval jsem změnu stávající funkce parcel č.1607/2, 1809/4 a 1604/1, jejichž jsem vlastníkem z funkce zemědělské na plochu pro bydlení. Protože návrh ÚP moji žádost nezohledňuje, prosím obec a zpracovatele o znovuzvážení této situace. Podle mého názoru předmětné parcely bezprostředně navazují na zastavěné území obce s možností efektivního napojení na komunikaci a inženýrské sítě.

Pokud není možno vyhovět mé žádosti v plném rozsahu, souhlasil bych i se změnou na části parcely č. 1607/2 tak, aby bylo na ní možno realizovat výstavbu rodinného domu pro mého syna.

Řešení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: Pozemky parc. č. 1604/1, 1607/2, 1809/4 (orná půda) jsou vymezeny jako součást nezastavěného území, stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná. Z hlediska kvality půdy se jedná o půdy IV. tř. bonity ZPF; erozně ohrožené území. Rozvoj zástavby v této části území je považován za konfliktní vzhledem ke stanovené urbanistické koncepci (rozšiřování zástavby příčně po úbočí svahu směrem do vyšších poloh, urbanizace nezastavěné části krajiny). Navíc vytváření dalších ploch pro bydlení neodpovídá míře naplnění stávajících zastavitelných ploch pro bydlení (doposud využito 9 %; v území se dle ČSÚ nachází 52 trvale neobydlených objektů). Územní plán vyhodnotil potřebu zastavitelných ploch, stanovil urbanistickou koncepci s tím, že předpokládaná potřeba zastavitelných ploch pro bydlení do r. 2026 dle nástroje urbanistická kalkulačka je stanovena na 3,36 ha. Zpracovatelem územního plánu byl proveden odborný odhad, kterým byla potřeba zastavitelných ploch pro bydlení stanovena na 4,72 ha. Úkolem územního plánu je vytvořit v obci podmínky pro vyvážený rozvoj. Převís zastavitelných ploch v platném územním plánu oproti reálným potřebám je 13,19 ha : 4,72 ha, tj. předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení činí 280 %.

Z ust. §18, odst. 4 stavebního zákona vyplývá: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků...“ Zahušťování nezastavěné krajiny zástavbou – rozšiřování podél linie gradientu krajinné linie – plošné rozšiřování zástavby ve volné (nezastavěné) krajině směrem do horních poloh pohledově otevřených svahů je nežádoucí. Stanovená urbanistická koncepce neumožňuje rozvoj zástavby nad úroveň 400 m n.m. s ohledem na urbanistickou kompozici a ochranu krajinného rázu.

Na vymezení pozemků žadatele do zastavitelných ploch není právní nárok. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá: „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek NSS č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011).

„Neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“ (rozsudek Krajského soudu Plzeň č.j. 59A2/2014-102)

2. vlastníků pozemků p.č. 538/3, 539/1 a 1834/2 v k.ú. Provodov na Moravě
ze dne 2. 10. 2023, MMZL 194716/2023

Text připomínky:

Nasouhlasíme

V souladu s ust. § 50 odst. 3 a § 20 stavebního zákona uplatňuji tuto připomínku k návrhu územního plánu obce Provodov. Požaduji, aby v návrhu územního plánu byly znovu zohledněny mé pozemky: p.č. 538/3, 539/1, 1834/2 v k.ú. Provodov/okres Zlín 585661/.

Můj plánovaný záměr je na těchto pozemcích stavět. Mám tři dospělé děti a čtyři velké vnuky a nevidím důvod, proč by zrovna mi měly být vyjmuty, místo je hned naproti domu č. 23. Vyjmutím těchto pozemků by se jejich cena značně snížila.

Řešení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: Dotčené pozemky jsou v platném územním plánu z části vymezeny jako součást zastavitelné plochy pro bydlení B1 č. 38. Pozemky jsou situované v „území se zvýšenou ochranou krajinného rázu“ a jsou dotčeny el. vedením VN 22 kV vč. sloupové trafostanice vč. ochranných pásem tohoto zařízení el. distribuční sítě. Pozemky jsou dotčeny pásmem 50 m od okraje lesa. S odkazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 2/2018 – 37 ze dne 31.7.2018 lze počítat s tím, že stavbu ve vzdálenosti porostní výšky v mytním věku nelze umístit. V tomto konkrétním případě se jedná o vzdálenost 30 m. Ze skutečností výše uvedených s odkazem na výkres B/II.2 Koordinační výkres vyplývá, že využití území pro zástavbu je značně limitované.

Platný územní plán Provodov nabyl účinnosti 23.12.2009. Zpráva o uplatňování územního plánu byla schválena zastupitelstvem obce 27.1.2020. V platném územním plánu je vymezeno 17,91 ha zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity. Ze schváleného zadání, který je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývá mimo jiné požadavek: „prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění; zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení.“

Urbanistická koncepce založená platným územním plánem z hlediska rozvoje zástavby je přehodnocena ve smyslu redukce rozvoje ploch pro bydlení z důvodu zachování charakteristických vizuálních znaků kulturní krajiny. Územní plán vyhodnotil potřebu zastavitelných ploch, stanovil urbanistickou koncepcí s tím, že předpokládaná potřeba zastavitelných ploch pro bydlení do r. 2026 dle nástroje urbanistická kalkulačka je stanovena na 3,36 ha. Zpracovatelem územního plánu byl proveden odborný odhad, kterým byla potřeba zastavitelných ploch pro bydlení stanovena na 4,72 ha. Úkolem územního plánu je vytvořit v obci podmínky pro vyvážený rozvoj. Převís zastavitelných ploch v platném územním plánu oproti reálným potřebám je 13,19 ha : 4,72 ha, tj. předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení činí 280 %. Zpracovatelem byly vyhodnoceny zastavitelné plochy vč. výhledů z původního ÚP obce s tím, že 5,62 ha bylo vymezeno jako součást zastavěného území a 4,59 ha převzato a vymezeno jako součást zastavitelných ploch. Na zahnutí pozemku, vymezeného v platném územním plánem, do zastavitelných ploch, není právní nárok: „Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS) (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Ke dni vymezení zastavěného území 1.4.2023 nebylo věcně a místně příslušným stavebním úřadem evidované pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, stavební povolení či jiné opatření, kterou by byla povolena zástavba na pozemcích žadatele. Legitimnímu očekávání nelze přisuzovat neomezenou či neurčitou dobu. Územní plánování je dynamický proces. „Odvolávat se na původní podobu územního plánu a legitimního očekávání s tím spojená nelze akceptovat jako rozhodující argument.“ (rozsudek NSS č.j. 1Ao 7/2010-92 Vracovice).

Co se týká stávající ceny pozemků, lze věcně konstatovat následující:

- územní plán není nástroje spekulace cenové hladiny nemovitostí
- z ust. §2, odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že „stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje anebo regulačním plánem“
- dotčené pozemky ke dni vymezení zastavěného území 1.4.2023 dle právního stavu evidovaném v katastru nemovitostí jsou „trvale travní porost“, tj. součástí ZPF
- BPEJ pozemků je:
 - 7.24.41/IV. čemuž odpovídá základní cena 5,08 Kč/m²
 - 7.49.41/V, čemuž odpovídá základní cena 2,81 Kč/m² (www.bpej.vumop.cz)

- cena za 15.222 m² (celý rozsah pozemků) x 5,08 = 77.328 Kč

- cena za 5.119 m² (v rozsahu platného územního plánu) x 5,08 = 26.005 Kč

Další nezanedbatelnou skutečností je, že pozemky byly vymezeny k zastavění od 23.12.2009. Dle ust. §102 stavebního zákona vyplývá, že „náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže ke zrušení určené pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“ Z výše uvedeného vyplývá, že od nabytí účinnosti platného územního plánu a vyhotovení návrhu územního plánu uplynulo 15 let a zastavitelnou plochu č. 38 je možno vypustit bez náhrady.

3. vlastníci pozemků p.č. 124/2, 128 a 124/14 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 17. 10. 2023, MMZL 205113/2023

Text připomínky:

Připomínka k návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu, jehož předmětem je celé správní území obce Provodov vymezené katastrálním územím Provodov na Moravě, oznámeného veřejnou vyhláškou zn. MMZL 049843/2020 Magistrátu města Zlína, nesouhlasím s navrhovanou změnou podmínek využití pozemků v mém vlastnictví, parc. č. 124/2, parc. č. 128 a parc. č. 124/14 v k.ú. Provodov na Moravě které se v současné době nachází podle aktuálního Územního plánu obce Provodov v zastavěném území se zastavitelnou plochou, označenou pod bodem 9, s celkovou výměrou 0, 4291 ha v lokalitě Střed – u hřiště, kde lze umísťovat, povolovat a realizovat stavbu dvou rodinných domů,

– a to, s zařazením parc. č. 124/2 a parc. č. 128 v k.ú. Provodov na Moravě na plochu P.17 – rozšíření hřiště kód plochy OS, výměra 0,19 ha, jako plocha přestavby, s hlavním využitím, pro stavby a zařízení pro organizovaný a neorganizovaný sport a pohybovou rekreaci obyvatelstva (nekrytá hřiště, sportoviště), přípustným využitím pro související dopravní a technická infrastruktura s hlavním využitím, souvisejícím občanským vybavením místního významu (např.: zázemí pro sportovce, šatny, klubovna, stravování), veřejné prostranství, zeleň, opatření pro ochranu přírody a krajiny, podmíněným přípustným využitím pro obchodní prodej o výměře do 200 m², výšková hladina max. 10 m – střecha šikmá (sedlová, pultová); přípustná střecha plochá v případě tzv. zelené střechy a oblouková či segmentová střecha v případě výstavby tribuny,

– zařazením pozemku parc. č. 124/14, výměra 0,0655 ha ha jako plochu Zeleň – zahrady a sady ZZ,

– zařazením parc. č. 124/14, parc. č. 124/22, parc. č. 124/80, parc. č. 124/54, parc. č. 124/53, parc. č. 124/59 do zastavěného území bez zastavitelné plochy, když nejsou na parcelách v mém vlastnictví žádné stavby, protože pravděpodobně nebylo zohledněno, že parc. č. 124/14 a parc. č. 124/63, které vznikly rozdělením jedné parcely a mají rozdílné vlastníky.

Odůvodnění: Navrhovanou změnou územního plánu obce Provodov, dochází k zásadnímu zásahu do vlastnictví pozemků parc. č. 124/2 a parc. č. 128 v k.ú. Provodov na Moravě, poškozují mě jako vlastníka těchto parcel, protože uvedeným návrhem by došlo k odnětí vlastnického práva k pozemku s výměrou 0,19 ha s možností postavit rodinný dům, při respektování aktivní zóny záplavového území. Pozemky s využitím jako zastavitelná plocha navržená pro bydlení v této lokalitě mají hodnotu 1000,- až 3 000,- Kč/ m², přičemž pozemek v KÚ Provodov na Moravě parc. č. 124/37 v obdobné lokalitě byl prodán v roce 2022 za 3 000,- Kč/ m². Navrhované změny podmínek využití nejsou doloženy odborně vyhodnocenými důvody, že se jednoznačně jedná o veřejný zájem.

Současně dochází i k návrhu zásahu do podmínek využití plochy vymezené parc. č. 124/14, výměra 0,0655 ha, která se nachází zastavěném území na plochu **Zeleň - zahrady a sady ZZ**. Nesouhlasím z důvodu, že mi není zřejmý úmysl návrhu této změny a míra ovlivnění nakládání s pozemkem.

Řešení: připomínce se vyhovuje

Odůvodnění: Dotčené pozemky v platném územním plánu jsou součástí zastavitelné plochy bydlení BI č. 9. V návrhu územního plánu pro společné jednání jsou pozemky parc.č. 124/14, 124/63 vymezeny jako stabilizovaná plocha zeleně zahrad, parc.č. 124/2 a 128 jako součást plochy přestavby P.17 na sportoviště. Pozemek parc.č. 124/22 je v souladu s ust. §58, odst. 2 stavebního zákona (proluka v uliční řadě souvislé zástavby rodinných domů) vymezen jako součást zastavěného území stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Co se týká vymezení plochy přestavby P.17 požadavek vychází ze schváleného Zadání: „prověřit možnost rozšíření plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport u stávajícího fotbalového hřiště.“ Pozemek parc.č. 128 je z ½ svého rozsahu zasažen stanoveným záplavovým územím vodního toku Ludkovického potoka s vymezenou aktivní zónou. Využití území je tak podmíněno respektováním tohoto limitu.

Pozemky jsou zcela obklopeny zastavěným územím. Přístup (dopravní obsluha) je stávající jednak ze silnice III/49020, resp. z místní komunikace v nově realizované ulici. Napojení na sítě tech. infrastruktury je v dosahu. Na základě dohody s obcí bylo ustoupeno od požadavku na vymezení plochy pro rozšíření hřiště a s přihlédnutím k platnému územnímu plánu byl návrh územního plánu v rozsahu připomínky upraven následujícím způsobem:

- pozemek parc.č. 124/22 vymezen nadále jako součást stabilizované plochy pro bydlení individuální
- pozemky parc.č. 124/14, 124/2, 124/63 a 128 vymezeny jako součást zastavitelné plochy bydlení individuální Z.17, jejíž využití je podmíněno respektováním aktivní zóny záplavového území.

Z hlediska zásahu do vlastnických práv s odkazem na judikaturu se uvádí: „Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představu významný, ve své podstatě nepřetržitý zásah do vlastnických práv, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat v mezích přípustných dle územního plánu.“ (rozsudek NSS č.j. 8Ao 3/2010-194-Klečany)

4. vlastníci pozemků p.č. 1414/2 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 17. 10. 2023, MMZL 205116/2023

Text připomínky:

Na základě rozhodnutí, které jsem obdržela prostřednictvím Obecního úřadu Provodov, si dovoluji podat odvolání proti tomuto stanovisku.

Jedná se o pozemek, p. č. 1414/2 katastrálního území Provodov, který je v současné době vymezen v územním plánu jako součást nezastavěného území, stabilizovaná plocha zemědělská specifická. I když je rozvoj zástavby v této části území považován za konfliktní, přesto si dovoluji požádat o určitou změnu ÚP, která by umožňovala možnost výstavby rodinného domu pro moji dceru a zetě při dodržení a respektování všech podmínek, které by požadovaly všechny dotčené orgány, tak, aby nebyl narušen architektonický ráz krajiny a dotčeného území. Chtěla bych prosím podpořit i stanovisko, které se dotýká možnosti výstavby v přiměřeném počtu staveb, tak aby byly respektovány všechny požadavky, které je nutné dodržet v dotčeném území, a aby nebyl zásadně narušen krajinný ráz. Tato skutečnost by umožňovala mladým rodinám zůstat v obci, což by vedlo k celkovému rozvoji obce.

Řešení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 1414/2 (orná půda) je v platném územním plánu vymezen jako součást nezastavěného území, stabilizovaná plocha zemědělská specifická. Z hlediska kvality půdy se jedná o půdy IV., V. tř. bonity ZPF. Pozemek je situovaný v blízkosti pohledového horizont lokálního a regionálního významu v místní části Horní Doubravky. Rozvoj zástavby v této části území je považován za konfliktní vzhledem ke stanovené urbanistické koncepci a ochraně hodnot. Území v místní části Březí, Klenčov, Na Lhotách, Horní Doubravky, vč. přilehlých svahů je citlivé na vizuální změny v území a další zástavba vč. související infrastruktury je ve střetu s ochranou přírodních hodnot a krajinného rázu ve smyslu ust. §12, odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb. Tento závěr rovněž vyplývá z publikovaného dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o.: „Zvýšenou ochranu je třeba uplatňovat u všech krajinných pólů, uzavřených ohraničení a krajinné veduty Rysovského hřbetu.“ Krajinářsky je dynamika terénu hodnocena jako jedinečná s významnou estetickou kvalitou. Antropogenní zásahy a především plošná výstavba, výstavba v exponovaných polohách je problematická.

Navíc vytváření dalších ploch pro bydlení neodpovídá míře naplnění stávajících zastavitelných ploch pro bydlení (doposud využito 9 %; 52 trvale neobydlených objektů). Územní plán vyhodnotil potřebu zastavitelných ploch, stanovil urbanistickou koncepci s tím, že předpokládaná potřeba zastavitelných ploch pro bydlení do r. 2026 dle nástroje urbanistická kalkulačka je stanovena na 3,36 ha. Zpracovatelem územního plánu byl proveden odborný odhad, kterým byla potřeba zastavitelných ploch pro bydlení stanovena na 4,72 ha. Úkolem územního plánu je vytvořit v obci podmínky pro vyvážený rozvoj. Převís zastavitelných ploch v platném územním plánu oproti reálným potřebám je 13,19 ha : 4,72 ha, tj. předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení činí 280 %.

Z ust. §18, odst. 4 stavebního zákona vyplývá: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků...“ Zahušťování krajiny zástavbou v pohledově exponované část území (území citlivé na změny v krajině) je nežádoucí.

Na vymezení pozemků žadatele do zastavitelných ploch není právní nárok. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá: „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek NSS č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011).

„Neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“ (rozsudek Krajského soudu Plzeň č.j. 59A2/2014-102).

5. spoluvlastník pozemků p.č. 78/3 a 78/2 a p.č.st. 375 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 11. 10. 2023, MMZL 201866/2023

Text připomínky:

Nesouhlas s návrhem vytvořit novou ulici – veřejné prostranství (PU) (pozn.: v návrhu se jedná o plochu označenou jako P.21 a část plochy označené jako Z.22), která by vedla mezi stávajícími plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV) a nově navrženou plochou SV označenou jako Z.1. Neboť tato plocha PU zmenšuje plochy stavebních parcel soukromých vlastníků. Návrh vytvořit novou ulici pouze na jihovýchodní straně návrhové plochy Z.1, respektive až za na ni navazující návrhovou plochou zeleně – zahrady, sady (ZZ) označenou jako

Řešení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: Plocha P.21 je navržena z důvodu zkvalitnění dopravní obsluhy zastavěného území a zastavitelné plochy Z.1 pro bydlení. Plocha P.21 je vymezena s ohledem na účelné využití zastavěného území v návaznosti na pozemky zahrad parc. č. 5055, 56/1, 61, 65, 70, 73, 76 a nově vymezenou zastavitelnou plochu Z.1 tak, aby bylo možné realizovat oboustrannou zástavbu podél obslužné komunikace. Plocha P.21 kromě vlastní stavby místní komunikace zahrnuje přilehlý dopravní prostor pro případnou realizaci chodníku, zasakovacího pásu a pásu pro umístění veřejné tech. infrastruktury. Šířka plochy P.21 je 10 m, šířka vlastní obousměrné jednopruhové komunikace kategorie MO2 10/5,5/30 bude 5,5 m. Šířka pozemku parc.č. 78/3 (se stavbou RD č.p. 250) v nejužším místě je 41,5 m. Vzdálenost plochy P.21 od rodinného domu č.p. 250 umístěného na pozemku st.č. 375 činí 18 m. Zásah do pozemku parc. č. 78/2 a 78/3 je tedy $10 / 41,5 = \text{max. } 25 \%$ a bude upřesněn na základě projektové přípravy. Zásah bude minimalizován na nezbytně nutnou šířku pro realizaci záměru.

Jedním z úkolů územního plánování je v souladu s ust. §19, odst. 1 stavebního zákona „prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území“ a „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na hospodárné využívání veřejné infrastruktury.“

Vymezení plochy P.21 přihlíží k technicko – ekonomickému řešení a současnému stavu v území, kdy došlo k realizaci několika rodinných domů v plochách zahrad, jejichž na pojení na veřejnou infrastrukturu je přes další pozemky. Obecně lze konstatovat, že oboustranná zástavba podél komunikace umožňuje efektivní využití pozemků přilehlých ke komunikaci z obou stran. Tj. realizace veřejné dopravní a související technické infrastruktury umístěné v ploše P.21 je z hlediska počtu připojených nemovitostí výhodnější. Vymezení plochy P.21 zohledňuje rovněž připojení stávajícího rodinného domu č.p. 211 na pozemku st.č. 301 a rodinného domu č.p. 52 na pozemku st.č. 377, které jsou situovány v plochách zahrad bez přímého napojení na obslužnou komunikaci. Dopravně - urbanistickým záměrem je propojení stávajících komunikací, zokruhování a zvýšení prostupnosti dopravy.

Umístění plochy P.21 zohledňuje stanovenou koncepci a kompozici sídla v krajině tak, aby zástavba v ploše Z.1 byla umístěna pod výškovou úroveň 400 m n. m. a usazena pásem zahrad (za tímto účelem vymezená plocha Z.28). Urbanistickým záměrem je vizuálně a hmotově zapojit stávající nevhodně „vytaženou“ zástavbu podél místní komunikace vedoucí k vodojemu do struktury sídla. Za tímto účelem se vymezují plochy Z.1, Z.28, aby se scelil okraj zastavěného území.

Z judikatury vyplývá, že „Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek. Takový zásah musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Jedná se o kumulativní podmínky a nesplnění některé z nich zásadně vede ke zrušení územního plánu v části související se zásahem.“ (rozsudek NSS č.j. 8 Ao 1/2011 – 257, ze dne 2.10.2023)

Jak je uvedeno výše, zásah do pozemků vlastníka je navržen v nezbytně nutném rozsahu tak, aby mohlo dojít k dosažení záměru, kterým je umožnění zástavby rodinných domů a související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

6. vlastník pozemků p.č. 161/3 a 161/5 a p.č.st. 206 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 13. 10. 2023, MMZL 203405/2023

Text připomínky:

Jsem vlastníkem nemovitosti č.p. 141, která se nachází na pozemku p.č.st. 206. Dále jsem vlastníkem pozemků p.č. 161/3 a 161/5 v k.ú. Provodov na Moravě v obci Provodov. Zmíněné nemovitosti využívám k bydlení a jako zahradu.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu (ÚP) obce Provodov zveřejněný dne 29. 8. 2023 v zákonné lhůtě následující námitky:

1. Část parcely 161/5, která je v současném ÚP obce Provodov v návrhové ploše bydlení BI, je v návrhu ÚP zahrnuta do plochy MU (smíšené nezastavěné území), žádám o zahrnutí celé parcely do ploch bydlení nebo do ploch zahrad.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Pozemek využívám jako zahradu, v současné době tam stojí sklípek a kotec. Do budoucna se uvažuje o další drobné stavbě. V ploše MU by to dle regulativu nebylo možné.

Řešení: připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

1) Podání bylo pořizovateli doručeno v průběhu společného jednání. V ustanovení § 50 stavebního zákona, v platném znění, ve kterém jsou upraveny skutečnosti týkající se společného jednání, není připuštěna možnost podávat námítky. V ust. § 50 odst. 3 je pouze uvedeno, že „do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.“ Námítky je možno podávat až v rámci veřejného projednání, a to v souladu s ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona, v platném znění. Na námítku je tedy v souladu se zákonem pohlíženo jako na připomínku.

2) Pozemek parc.č. 161/5 je v platném územním plánu vymezen jako součást návrhové plochy bydlení BI č. 39; pozemek parc.č. 161/3 jako součást zastavěného území stabilizované plochy pro bydlení. Pozemek parc. č. 161/5 je v návrhu územního plánu vymezen jako součást zastavěného území stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Pozemek parc. č. 161/3 je vymezen z části jako součást zastavěného území stabilizované plochy pro bydlení, z části jako součást stabilizované plochy veřejného prostranství a z části jako součást plochy smíšené nezastavěného území.

Ze schváleného zadání, který je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývá mimo jiné požadavek: „prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění; zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení.“ Územní plán vyhodnotil potřebu zastavitelných ploch, stanovil urbanistickou koncepci s tím, že předpokládaná potřeba zastavitelných ploch pro bydlení do r. 2026 dle nástroje urbanistická kalkulačka je stanovena na 3,36 ha. Zpracovatelem územního plánu byl proveden odborný odhad, kterým byla potřeba zastavitelných ploch pro bydlení stanovena na 4,72 ha. Úkolem územního plánu je vytvořit v obci podmínky pro vyvážený rozvoj. Převís zastavitelných ploch v platném územním plánu oproti reálným potřebám je 13,19 ha : 4,72 ha, tj. předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení činí 280 %.

Urbanistická koncepce založená platným územním plánem z hlediska rozvoje zástavby je přehodnocena ve smyslu redukce rozvoje ploch pro bydlení z důvodu zachování charakteristických vizuálních znaků kulturní krajiny. Pozemky žadatele se nachází v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu v blízkosti krajinného pólu, kterým je bývalý hřbitov s vizuálním projevem v krajinné scéně. Krajinná dynamika terénu hodnocena jako jedinečná s významnou estetickou kvalitou. Antropogenní zásahy a především plošná výstavba, výstavba v exponovaných polohách je problematická. Z toho důvodu byla plocha BI č. 39 zrušena.

S ohledem na skutečnost, že oba pozemky tvoří jeden funkční celek s pozemkem rodinného domu č.p. 141 umístěném na pozemku st.č. 206 byla provedena úprava dokumentace následujícím způsobem:

- pozemek parc.č. 161/5 vymezen jako součást stabilizované plochy pro bydlení
- pozemek parc.č. 161/3 vymezen jako součást zastavěného území stabilizované plochy zeleně zahrad

7. vlastníků pozemků p.č. 1051/11 a 1051/12 a p.č.st. 569 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 18. 9. 2023, MMZL 186160/2023

Text připomínky:

Podávám tímto námítku proti návrhu Územního plánu obce Provodov, přičemž podané námítky proti návrhu územního plánu odůvodňuje následovně:

I. Jsem výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1051/11 (druh pozemku „trvale travní porost“), 1051/12 (druh pozemku „trvale travní porost“) a st. č. 59 (druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“), které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, a to na listu vlastnictví č. 750. Návrhem územního plánu jsem dotčena na svých právech, neboť tímto návrhem územního plánu, resp. dle ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona, jsou dotčeny shora uvedené pozemky v mém vlastnictví návrhem řešení obsaženém v územním plánu.

II. Na pozemku st.č. 569 se nachází zemědělská stavba. Část pozemků parc.č. 1051/11 a 1051/12, které obklopují pozemek st.č. 569, je oplocena a tvoří jeden funkční celek s pozemkem st.č. 569. Účel využití těchto pozemků je zahrada. V návrhu Územního plánu Provodov je pozemek st.č. 569 a část oploceného pozemku parc.č. 1051/12 vymezeno jako součást zastavěného území, funkční plocha „zeleň – zahrady a sady (ZZ).“ Část oploceného pozemku parc.č. 1051/11 a 1051/12 je vymezena jako součást nezastavěného území, funkční plocha „smíšená nezastavěného území (MU).“ Takto vymezené dotčené území je v rozporu s ust. § 58 stavebního zákona, neboť pozemky tvoří jeden funkční celek v návaznosti na zastavěné území, ve kterém je umístěná stavba.

Nesouhlasím se zařazením shora uvedených pozemků, resp. jejich částí do funkčních ploch ZZ a MU z důvodu rozdílného přístupu ve vymezení stabilizovaných ploch a to s ohledem na skutečnosti vyplývající z návrhu Územního plánu pro společné jednání. Jak vyplývá z grafické části dokumentace výkresu A/II.2 Hlavní výkres jsou:

– pozemky st.č. 236, st.č. 572 (druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, jiná stavba) vymezeny jako součást zastavěného území funkční plocha „smíšená obytná venkovská (SV)“ – stavby na těchto pozemcích jsou hospodářské budovy,

– pozemek st.č. 573 (druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, jiná stavba) a část parc.č. 1210/4 (druh pozemku „orná půda“) vymezeny jako součást zastavěného území funkční plocha „smíšená obytná venkovská (SV)“ – stavba na pozemku je hospodářská budova,

– pozemky parc.č. 1096/9, 1116/2, 1113 (vše druh pozemku „trvale travní porost“) pod oplocením vymezeny jako součást zastavěného území funkční plocha „smíšená obytná venkovská (SV)“,

– pozemek st.č. 149 (druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, jiná stavba) vymezen jako součást zastavěného území funkční plocha „smíšená obytná venkovská (SV)“ – stavba na pozemku je hospodářská budova

– pozemek st.č. 176 (druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, jiná stavba) a část parc.č. 1096/3 (druh pozemku „zahrada“) vymezeny jako součást zastavěného území funkční plocha „smíšená obytná venkovská (SV)“ – stavba na pozemku je hospodářská budova,

– pozemek parc.č. 1013/1 (druh pozemku „trvale travní porost“), parc.č. 1318/1 (druh pozemku „orná půda“) a stavby na těchto pozemcích vymezeny jako součást zastavěného území funkční plocha „smíšená obytná venkovská (SV)“,

– pozemek parc.č. 1282/8 (druh pozemku „trvale travní porost“) a stavby na tomto pozemku vymezeny jako součást zastavěného území funkční plocha „smíšená obytná venkovská (SV)“.

– pozemek parc.č. 242 (druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, jiná stavba), parc.č. 1069/1 (druh pozemku „trvale travní porost“) a stavby na tomto pozemku vymezeny jako součást zastavěného území funkční plocha „smíšená obytná venkovská (SV)“.

S odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 7. 2016, č.j. 8 As 2/2016-56 postrádám v textové části odůvodnění dostatečně srozumitelné odůvodnění návrhu, proč jsou pozemky výše uvedené vymezené tak, jak je zobrazeno v grafické části dokumentace, výkresu č. A/II.2 Hlavní výkres. Z rozsudku vyplývá právní věta:

„Odůvodnění opatření obecné povahy má mít základní obsahové náležitosti odůvodnění správního rozhodnutí (srov. § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu). V odůvodnění opatření obecné povahy je tudíž třeba uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Totéž platí i pro odůvodnění rozhodnutí o námitkách proti opatření obecné povahy, které je součástí odůvodnění opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat ve vzájemných souvislostech s ostatními částmi opatření obecné povahy (srov. rozsudek NSS ze dne 24. li. 2010, č.j. 1Ao 5/2010-169).“

Se shora uvedeného je zcela zřejmý rozdílný přístup při vymezení funkčních ploch s ohledem na právní stav k pozemkům v lokalitě Na Lhotách, ačkoliv se jedná o jedno a totéž území, příp. druh pozemků a skutečné využívání území a staveb. Tímto způsobem vymezené funkční plochy na pozemcích v mém vlastnictví jsou v rozporu se zásadouproporcionality a jeví známky účelové diskriminace. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2.10.2023, č.j. 8 Ao 1/2011 – 257 vyplývá: „Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek. Takový zásah musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nejšetřejším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a svyločením libovůle. Jedná se o kumulativní podmínky a nesplnění některé z nich zásadně vede ke zrušení územního plánu v části související se zásahem.“

III. Zásah do vlastnického práva způsobený vymezením funkčních ploch na pozemcích v mém vlastnictví neodpovídá podmínkám proporcionality návrhu územního plánu. Nesouhlasím s vymezením pozemků st.č. 569, a částí oplocených pozemků parc.č. 1051/11 a 1051/12 jako součást funkčních ploch ZZ a MU. Požaduji přehodnotit zatřídění pozemků st.č. 569 a částí oplocených pozemků parc. č. 1051/11 a 1051/12 jako součást funkčních ploch ZZ, resp. MU a s ohledem na výše uvedené, požaduji vymezit tyto pozemky, resp. jejich části jako součást funkční plochy „smíšené obytné venkovské (SV)“ stejným způsobem a postupem tak, jak bylo učiněno v ostatních výše uvedených případech.

Řešení: připomínce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

1) Podání bylo pořizovateli doručeno v průběhu společného jednání. V ustanovení § 50 stavebního zákona, v platném znění, ve kterém jsou upraveny skutečnosti týkající se společného jednání, není připuštěna možnost podávat námítky. V ust. § 50 odst. 3 je pouze uvedeno, že „do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.“ Námítky je možno podávat až v rámci veřejného projednání, a to v souladu s ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona, v platném znění. Na námítku je tedy v souladu se zákonem pohlíženo jako na připomínku.

2) Jedním z úkolů územního plánování v souladu s ust. 18, odst. 1 je „zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.“ Dotčené pozemky jsou situované v místní části Na Lhotách. Stanovená urbanistická koncepce nepřipouští rozvoj zástavby v lokalitě Na Lhotách, které je považováno za esteticky hodnotné území. Území v místní části Březí, Klenčov, Na Lhotách, Horní Doubravky, vč. přilehlých svahů je citlivé na vizuální změny v území a další zástavba vč. související infrastruktury je ve střetu s ochranou přírodních hodnot a krajinného rázu ve smyslu ust. §12, odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb. Tento závěr rovněž vyplývá z publikovaného dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o. Rozšiřování výstavby ve směru severovýchodním do těchto lokalit je nežádoucí.

V platném územním plánu jsou dotčené pozemky součástí nezastavěného území funkční plochy zemědělské specifické a plochy zemědělské. Dotčené pozemky jsou v návrhu územního plánu vymezeny v souladu s právním stavem. Pozemek st.č. 569 (zast. plocha a nádvoří) je součástí zastavěného území funkční plochy zeleně zahrad umožňující existenci hospodářské stavby. Část pozemku parc.č 1051/12, který je využíván pro účely zahrady u zemědělské stavby na pozemku st.č. 569 je vymezena jako plocha zeleně zahrad. Zbývá část pozemků parc.č. 1051/11 a 1051/12 (trvale travní porost) je vymezena jako součást plochy smíšené nezastavěného území.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá: „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek NSS č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011).

3) Na základě připomínky ve věci vymezení funkčních ploch s rozdílným způsobem využití na pozemcích st.č. 573, parc.č. 1210/4, parc.č. 1096/9, 1116/2, 1113, st.č. 176, parc.č. 1096/3, 1013/1, 1318/1, 1282/8, 2421069/1 bylo upraveno funkční využití tak, že vymezení ploch v maximálně možné míře respektuje právní stav a skutečné využití území. Úpravy jsou provedeny v grafické části dokumentace výkresu A/II.2 Hlavní výkres:

- pozemky st.č. 236, st.č. 572 – zmenšeno vymezení plochy smíšené obytné vesnické (SV)
- pozemek st.č. 573, část parc.č. 1210/4 - stavba na pozemku st.č. 573 a související část pozemku 1210/4 vymezeny jako stabilizovaná plocha zemědělské a lesnické výroby (VZ); zbylá část pozemku 1210/4 vymezena jako stabilizovaná plocha zemědělská (AU)
- pozemky parc.č. 1096/9, 1116/2, 1113 - zmenšeno vymezení plochy smíšené obytné vesnické (SV)
- pozemek st.č. 176 a část parc.č. 1096/3 – vymezeno jako součást stabilizované plochy zeleně zahrad (ZZ)
- pozemek parc.č. 1013/1, parc.č. 1318/1 – zmenšeno vymezení plochy smíšené obytné vesnické (SV)
- pozemek parc.č. 1282/8 – zmenšeno vymezení plochy smíšené obytné vesnické (SV)
- pozemek parc.č. 242, 1069/1 - vymezeno jako součást stabilizované plochy zeleně zahrad (ZZ)

8. spoluvlastník pozemků p.č. 1103/3 a 1103/5 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 13. 10. 2023, MMZL 203806/2023

Text připomínky:

Dovolujeme si nesouhlasit s návrhem Územního plánu Provodov v rozsahu našich parcel LV 86, jedná se zejména:

1. Navrhovaná plocha SV. Zde nacházíme nesoulad s již platným územním plánem, dle kterého máme již rozpracovány změny, které jsou novým návrhem znemožněny. Prosíme o navrácení plochy do původních rozměrů a lokality. A doplnění v dílčí části parcely 1103/3 viz původní ÚP.
2. Navrhovaná plocha AU. Zde pokud by bylo možno tak respektovat stávající využitelnost pozemku (orná půda). Navržený stav je příliš úzký a z nepochopitelných důvodů směřuje v dolní části do špice pozemků, které byly vždy využívány jako pastviny. Prosíme o rozdělení parcely 1103/5 a dílčí doplnění ze sousední parcely 1103/3 ve stejné šířce jako parcela 1103/5.

Řešení: připomínce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

Dotčené pozemky jsou situované v místní části Na Lhotách. Stanovená urbanistická koncepce nepřipouští rozvoj zástavby v lokalitě Na Lhotách, které je považováno za esteticky hodnotné území. Území v místní části Březí, Klenčov, Na Lhotách, Horní Doubravky, vč. přilehlých svahů je citlivé na vizuální změny v území a další zástavba vč. související infrastruktury je ve střetu s ochranou přírodních hodnot a krajinného rázu ve smyslu ust. §12, odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb. Tento závěr rovněž vyplývá z publikovaného dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o. Rozšiřování výstavby ve směru severovýchodním do těchto lokalit je nežádoucí. Urbanistická koncepce založená platným územním plánem z hlediska rozvoje zástavby je přehodnocena ve smyslu redukce rozvoje ploch pro bydlení z důvodu zachování charakteristických vizuálních znaků kulturní krajiny.

Pozemek parc.č. 1103/3 (trvale travní prost) je v platném ÚP vymezen z části jako součást zastavěného území stabilizované plochy pro bydlení; pozemek parc.č. 1103/5 (orná půda) je vymezen z části jako součást zastavěného území stabilizované plochy pro bydlení a z části jako součást stabilizované plochy zemědělské specifické.

V návrhu územního plánu je pozemek parc.č. 1103/3 vymezen v rozsahu platného územního plánu jako součást stabilizované plochy smíšené obytné venkovské; pozemek 1103/3 jako součást stabilizované plochy smíšené nezastavěného území. K přihlídnutí vymezení hranice zastavěného území v platném územním plánu, rozsahu zástavby v lokalitě byla provedena úprava dokumentace následujícím způsobem:

- pozemek parc.č. 1103/3 je vymezen v rozsahu platného územního plánu jako součást stabilizované plochy bydlení individuální
- pozemek parc.č. 1103/5 je vymezen v rozsahu platného územního plánu jako součást zastavěného území stabilizované plochy zeleně zahrad

9. vlastník pozemků p.č. 123/2, 1616/59, 1474/37, 1523, 1519/2, 1474/36 a 1789/7 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 12. 10. 2023, MMZL 202914/2023

Text připomínky:

jako majitelka níže uvedených parcel reaguji na veřejnou vyhlášku a mám připomínky k návrhu Územního plánu obce Provodov na Moravě. Konkrétně mám připomínky ke svým pozemkům:

- Parcela č. 123/2 – ve stávajícím územním plánu ji mám zavedenou jako „plochy smíšené obytné“ a nesouhlasím se změnou na „zeleň – zahrady a sady.“ Ráda bych, aby v novém územním plánu byla vedena jako „smíšené obytné venkovské“.
- Parcela č. 1616/59 v lokalitě Zbytky – v novém návrhu územního plánu je na části pozemku znázorněna „zeleň krajinná“, s čímž nesouhlasím a nevidím důvod, aby zde něco takového vznikalo. Ráda bych, aby konkrétně tato parcela byla vedena jako stavební.
- Parcely v lokalitě Doubravky: parc. č. 1474/37, parc. č. 1523, parc. č. 1519/2, část parc. č. 1474/36, část parc. č. 1789/7 – jak o většina obyvatel Provodova nesouhlasím s vedením velmi vysokého napětí nejen přes tyto mé pozemky, ale celkově, přes celou obec.

Řešení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

1) Pozemek parc.č. 123/2 (zahrada) je v platném územním plánu vymezen jako součást zastavěného území, stabilizovaná funkční plocha smíšená obytná. V návrhu územního plánu je pozemek vymezen jako součást zastavěného území, stabilizovaná funkční plocha zeleně zahrad.

Pozemek je situován v zadní části zahrad podél Ludkovického potoka, který má stanovené záplavové území Q100 vč. aktivní zóny záplavového území. Z grafické přílohy výkresu B/II.2 Koordinační výkres je zřejmý rozsah aktivní zóny záplavového území, kde je zástavba dle zákona č. 254/2001 Sb. , vodní zákon, vyloučena. Aktivní zóna zasahuje do 2/3 hloubky pozemku (cca 41 m) od osy vodního toku. Zbylá část 1/3 pozemku (cca 18 m) ve směru jižním sousedí s pozemkem st.č. 29/2 rodinného domu, na jehož společné hranici s pozemkem parc.č. 123/2 se nachází hospodářská budova (stodola). Jedním z úkolů územního plánování je v souladu s ust. §19, odst. 1 stavebního zákona „vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem.“ Požadavku na vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské nelze vyhovět jednak z důvodu přírodních limitů tak z důvodu požárně bezpečnostních (vzájemné odstupy staveb).

2) Pozemek parc.č. 1616/59 (orná půda) je v platném územním plánu vymezen jako součást nezastavěného území stabilizovaná, funkční plocha zemědělská specifická. Pozemek je situován v odloučené poloze od zastavěného území podél silnice ve směru obce Ludkovice. Pozemek je dotčen ochranným pásmem silnice III. tř., nadzemním el. vedením VN 22 kV vč. ochranného pásma v rozsahu tak, jak je zobrazeno v grafické příloze výkresu B/II.2 Koordinační výkres. Z hlediska přítomnosti limitů je pozemek pro výstavbu prakticky vyloučen. Z hlediska urbanistického rozvoje zástavby je nežádoucí prodlužování průjezdního úseku silnice, tj. nežádoucí je „srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny“ tak, jak je uvedeno v PÚR ČR. Požadavku na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení nelze vyhovět. Na vymezení pozemků žadatele do zastavitelných ploch není právní nárok. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá: „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu“ (rozsudek NSS č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011).

„Neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“ (rozsudek Krajského soudu Plzeň č.j. 59A2/2014-102).

Z hlediska vymezení návrhové plochy zeleně krajinné K.42 na pozemku parc. č. 123/2 se jedná o návrh krajinnotvorného opatření, tj. vymezení interakční zeleně za účelem výsadby stromořadí a zatravnovacího pásu plnicí funkci zasakovacího průlehu podél silnice III. tř.

3) Pozemky parc. č. 1474/36, 1474/37, 1519/2, 1523, 1789/7 jsou dotčeny záměrem ze ZÚR ZK na vymezení koridor el. vedení nadmístního významu VVN+TR 110 kV/22 kV Slušovice – Slavičín (kód VPS: E09).

Záměr na realizaci koridoru tech. infrastruktury pro el. vedení VVN 110 kV byl sice samostatně vyhodnocen v rámci posudku EIA a byly navrženy „technicko-organizační opatření“, nicméně se závěrem zpracovatele EIA z hlediska obecné ochrany přírody a krajiny se názor zpracovatele územního plánu rozchází, neboť vliv stavby na krajinný ráz ve smyslu ust. §12 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (vliv na přírodní hodnoty, vliv na ZCHÚ, VKP, vliv na kulturní dominanty, vliv na historické znaky zástavby, vliv na estetické hodnoty), je zřejmý. Vlastní posouzení vlivu záměru na krajinný ráz nebyl zpracován. Co se týká řešeného území je zcela bezprecedentní průsek lesním porostem a trasování přes oblast Maleniska, ovlivnění jednak Rysovského horizontu tak krajinné scény, které samo představuje významnou jedinečnou přírodní hodnotu. Požadavek na přehodnocení trasy byl doporučen rovněž v rámci dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o.

Z důvodu uvedení souladu územního plánu s krajskou dokumentací je v řešeném území vymezen koridor CNZ.E09 jako překryvná vrstva. Dle ust. §53, odst. 1 stavebního zákona musí být návrh územního plánu v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kterou jsou ZÚR ZK. Součástí opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, je stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování. Stanovisko KÚZK, odboru územního plánování a stavebního řádu bylo vydané dne 23.11.2023, pod č.j. KUZL 101245/2023 se závěrem, že návrh územního plánu je v souladu „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.“

10. spoluvlastník pozemku p.č. 641/1 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 2. 10. 2023, MMZL 196301/2023

Text připomínky:

v obci Provodov vzniká nový územní plán obce Provodov. V tomto novém územním plánu není již nadále náš pozemek 641/1 veden jako stavební. Tento pozemek vlastníme rovným dílem s manželkou.

V současném územním plánu je tento pozemek veden jako stavební a byli jsme s obcí v čele s bývalým starostou Ing. Prachařem domluveni, že to takto zůstane i nadále. Tato skutečnost byla nyní změněna a pozemek jako stavební byl zrušen.

Žádáme tedy proto o zařazení parcely 641/1 v novém územním plánu mezi stavební.

Odůvodnění: Parcela 641/1 se nachází v linii, kde se stavby rodinných domů již nachází a nebo se právě staví (jako např. parcela č. 639) a tak přímo navazuje na nyní zastavěnou plochu podél místní komunikace

S touto plochou bylo a je počítáno pro stavbu rodinného domu naší dcery v horizontu 3 let.

Řešení: připomínce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

Dotčený pozemek je v platném územní plánu vymezen jako součást zastavitelné plochy pro bydlení BI č. 14 v místní části Seče. Za uplynulé období došlo k realizaci oboustranné zástavby rodinných domů podél komunikace směřující severovýchodním směrem na paseky. Ačkoliv plošný rozvoj zástavby na svazích výše položených není žádoucí, zpracovatel územního plánu konstatuje, že k němu došlo. Za konečnou hranicí podél osy komunikace přilehlé k pozemkům realizovaných RD vč. pozemku parc.č. 641/1 lze považovat polohu stávajícího RD č.p. 315 na pozemku st.č. 525.

Ze schváleného zadání, který je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývá mimo jiné požadavek: „prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění; zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení.“ V návrhu územní plánu pro společné jednání byla plocha č. 14 vymezena z části jako plocha Z.11, tj. redukována z 1,25 ha (původní rozsah) na 0,38 ha. Důvodem bylo současně zachovat fyzickou a vizuální průchodnost v duchu výtvarného principu „plný (zastavitelná plocha) – prázdný (nezastavěné území).“

Přihlédnuto ke skutečnosti, že dotčený pozemek má přímé dopravní napojení, je v dokumentaci upraven rozsah vymezení plochy Z.11 tak, že zahrnuje pás pozemku parc. č. 641/1 do hloubky 40-50 m.

11. Obec Provodov

ze dne 13. 10. 2023, MMZL 203281/2023

Text připomínky:

Nesouhlasíme s vymezením plochy Z.16, protože obec Provodov požaduje za nekoncepční rozvoj nových zastavěných ploch v extravilánu.

Dále žádáme na ploše parcel č. 141/2, 1882 a st. 25 o změnu plochy SV – smíšené obytné venkovské na plochu OV – občanská vybavenost z důvodu plánované stavby dětské skupiny Provodov.

Řešení: připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

1) Plocha Z.16 byla vypuštěna a to s ohledem na vyhodnocení připomínky č. 7.

2) Dotčené pozemky p.č. 141/2, 1882 a st.č. 25 se nachází v zastavěném území a přímo navazují na areál stávající školy. V návrhu územního plánu jsou pozemky vymezeny v souladu s právním stavem jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. V průběhu projednávání návrhu územního plánu došlo ke změně vlastníka, kterým je Obec Provodov, jenž projevila zájem o změnu funkčního využití dotčených pozemků pro rozšíření objektu školy. S přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je výchova a vzdělávání dětí a mládeže, se na základě požadavku vymezuje plocha přestavby P.55 v souladu se záměrem obce za účelem rozšíření stávajícího areálu školy. Vytváření podmínek pro umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj je veřejným zájmem – jednou z republikových a krajských priorit uvedených v PÚR ČR a ZÚR ZK. Realizace záměru v ploše P.55 přispívá k naplnění cílů PÚR ČR a ZÚR ZK.

12. vlastník pozemku p.č. 1469/9 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 18. 9. 2023, MMZL 186163/2023

Text připomínky:

podávám připomínku k návrhu územního plánu v Provodově. Parcela 1469/9 se nachází na kraji obce, navazuje na stávající zástavbu. Všechny inženýrské sítě jsou v dosahu. Pozemek je sice zatížen elektrickým vedením VN, ale výstavba rodinného domu je možná. Podle vypracování návrhu projektanta je možné postavit dům v horní části pozemku (varianta č. 1). V tomto případě lze na mé náklady přeložit elektrickou přípojku k parcele č. 1472/2. Nebo lze rodinný dům umístit na spodní části pozemku (varianta č. 2). Obě možnosti jdou zrealizovat s dodržением ochranných pásem s tím, že ještě lze rozměry domu zmenšit, pokud by to bylo nutné. V příloze dokládám obě možné varianty zpracované projektantem.

Řešení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 1469/9 (trvale travní porost) je situován při východním okraji zastavěného území ve střední části obce v koncové poloze ulicové zástavby. V platném územním plánu je pozemek vymezen jako součást nezastavěného území, stabilizované funkční plochy zemědělské specifické. Z hlediska kvality půdy se jedná o půdy IV. tř. bonity ZPF. Pozemek je zatížen nadzemním el. vedením 22 kV vč. ochranného pásma a zemním telekomunikačním vedením, což ztěžuje využití pozemku pro zástavbu.

Jak uvádí žadatel, umístění zástavby na pozemku je možné dvojím způsobem tak, jako doložil grafickou přílohou, která je součástí připomínky. V obou případech navrhovaná poloha rodinného domu tvoří solitér (samostatně stojící stavba bez vazby na sídelní strukturu), který nerespektuje charakter stávající ulicové zástavby.

- v případě varianty 1 (poloha domu v horní části pozemku) – dům odstoupen od stavební čáry přílehlé ulicové zástavby, která je v konkrétním případě „stavební čára otevřená“

- varianta 2 (poloha domu v dolní části pozemku) - dům umístěn na pohledové ose urbanistické osy ulicové zástavby, tj. v kompozičně dominantní poloze neodpovídající významu funkce stavby; znemožněna průchodnost v podélném směru urbanistické osy

Jedním z úkolů územního plánování dle ust. §19, odst. 1 stavebního zákona je „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.“ Územní plán je pořizován s prvky regulačního plánu v souladu se schváleným zadáním. Urbanistickou koncepcí jsou stanoveny podmínky pro umístění zástavby v souladu se stávající sídelní strukturou, která je rozdělena dle charakteristických znaků na „návesní ulicovku, ulicovou zástavbu, rozptýlenou (pasekářskou) zástavbu a poutní místo Malenisko“. Navrhovaná zástavba v jednotlivých lokalitách bude respektovat stanovené podmínky v území tak, jak je uvedeno v textové části výroku.

Navíc vytváření dalších ploch pro bydlení neodpovídá míře naplnění stávajících zastavitelných ploch pro bydlení (doposud využito 9 %; 52 trvale neobydlených objektů). Územní plán vyhodnotil potřebu zastavitelných ploch, stanovil urbanistickou koncepci s tím, že předpokládaná potřeba zastavitelných ploch pro bydlení do r. 2026 dle nástroje urbanistická kalkulačka je stanovena na 3,36 ha. Zpracovatelem územního plánu byl proveden odborný odhad, kterým byla potřeba zastavitelných ploch pro bydlení stanovena na 4,72 ha. Úkolem územního plánu je vytvořit v obci podmínky pro vyvážený rozvoj. Převís zastavitelných ploch v platném územním plánu oproti reálným potřebám je 13,19 ha : 4,72 ha, tj. předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení činí 280 %. Na vymezení pozemků žadatele do zastavitelných ploch není právní nárok. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá: „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek NSS č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011).

13. spoluvlastník pozemku p.č. 930/64 v k.ú. Provodov na Moravě

ze dne 11. 10. 2023, MMZL 201520/2023

Text připomínky:

Stávající územní plán vymezuje jako zastavitelné území pozemky v lokalitě „Rakovce“, které se nacházejí na jižní straně Ludkovického potoka – za jiné parcely 930/64, 930/65 a 930/66 (dále jen „Rakovce“). Návrh územního plánu tyto pozemky nově řadí do kategorie pozemků nezastavitelných.

Tyto pozemky jsou prakticky ze všech stran obklopeny pozemky zastavěnými nebo zastavitelnými. Zároveň se jedná o území, které je ze všech nezastavitelných pozemků nejbližší centru obce a jejichž zastavění by bylo jistě přirozenější, než mnoha jiných v lokalitě pod Sečemi nebo na Podhoří, které jsou dále od centra obce, ve svahu a zasahující do horizontu okolní krajiny a mají být nadále nebo nově pro zástavbu určeny.

Vyjmutím těchto pozemků vzniká ostrov nezastavitelného území v intravilánu obce, a to bez jakéhokoli zdůvodnění. Jediný důvod uváděný územním plánem, který odůvodňuje změnu charakteru území na nezastavitelné, je obecný nadbytek ploch k zastavění ve stávajícím územním plánu. Z ničeho však neplyne, proč se redukce má dosáhnout právě vyjmutím předmětných pozemků Rakovce. Územní plán je tak v tomto bodě zcela nepřezkoumatelný. Zdůraznit je také třeba to, že nemá dojít územním plánem výhradně k redukci zastavitelných ploch, ale jiné plochy jsou nově navrhovány jako zastavitelné, a to zejména v lokalitě Podhoří, ale v menších plochách i jinde.

Pokud bychom porovnávali nově zastavitelnou lokalitu určenou v Podhoří s lokalitou Rakovce a vztáhli na ni odůvodnění návrhu územního plánu vztahující se k zastavitelnosti území, nenacházím jediný důvod preference této lokality. Územní plán uvádí, že „navrhovaná zástavba je „tlačena“ do osy údolí Ludkovického či Březovského potoka“. V údolí se přitom nachází Rakovce a nikoli Podhoří nebo lokalita podél silnice pod Sečema (Klenčovem), kde je navrhováno zastavitelná 4zrní zachovat. Tyto pozemky (Podhoří, lokalita pod Sečema) navíc zasahují do okolního horizontu a rozšiřují zástavbu do volné krajiny. Oproti tomu lokalita Rakovce je ze všech stran sevřena územím zastavěným s výjimkou úzkého koridoru proti proudu Ludkovického potoka a její případná zástavba by byla kompaktním pokračováním zástavby stávající.

Změna územního plánu spočívající v nemožnosti zastavitelnosti území je také významným zásahem do legitimního očekávání vlastníků nemovitostí v lokalitě Rakovce, kteří neměli a nemohli mít jakýkoli rozumný důvod se domnívat, že jejich pozemky mohou být označeny za nezastavitelné, čímž významně ztratí na ceně. S charakterem a hodnotou pozemků jako pozemků stavebních počítali ve svých plánech, které nyní bez jakéhokoli zřejmého a legitimního důvodu, mají být zmařeny.

Územní plán, jakožto veřejnoprávní dokument musí splňovat požadavky, které na ně zákon klade, tedy zejména musí být opatřen relevantním zdůvodněním a musí být přezkoumatelný. Argumenty, kterými by bylo vysvětleno samostatně k lokalitě Rakovce i v porovnání k jiným zastavitelným pozemkům, proč má být lokalita Rakovce nově vedena jako nezastavitelná a jak má být tímto nejlépe dosaženo veřejného zájmu, ve stávajícím návrhu absentují.

Řešení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Dotčený pozemek je v platném územní plánu vymezen jako součást zastavitelné plochy pro bydlení BI č. 19. Využití plochy č. 19 bylo podmíněno zpracováním územní studie US2 s lhůtou pro pořízení do 31.12.2015, která by stanovila podrobné prostorové a objemové podmínky pro obytnou zástavbu včetně souvisejících ploch pro zeleň, veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu. Z evidence územně plánovací činností Útvaru územního rozvoje MMR vyplývá, že studie nebyla vyhotovena.

Pozemek je situovaný podél vodního toku se stanovenou hladinou záplavového území Q100, která zčásti zasahuje na pozemek žadatele a brání využití území pro zástavbu. Dle PÚR ČR lze vymezovat „zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“ V manipulačním pásmu podél vodního toku je zástavba nepřipustná. Dle evidence v katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu II. a IV. tř. ochrany ZPF. V případě ZPF II. tř. bonity dle metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 01.10.1996 čj. OOLP/1067/96 vyplývá, že pozemky II. tř. ochrany s nadprůměrnou produkční schopností jsou podmíněně odnímatelné a podmíněně zastavitelné. Pozemek je dotčen vedením sítí tech. infrastruktury (dálkový telekomunikační kabel), který částečně ztěžuje využití pozemku pro zástavbu.

Platný územní plán Provodov nabyl účinnosti 23.12.2009. Zpráva o uplatňování územního plánu byla schválena zastupitelstvem obce 27.1.2020. V platném územním plánu je vymezeno 17,91 ha zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity. Ze schváleného zadání, který je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývá mimo jiné požadavek: „prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění; zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení.“

Dle ZÚR ZK je území řešené územním plánem součástí krajinného celku Luhačovické Zálesí, krajinný prostor 13.5 Provodovsko (krajina zemědělská s lukařením), pro které mimo jiné vyplývá „nepovolovat zástavbu rodinných domů mimo hranice zastavěného území a a urbanistické znaky sídel.“ Urbanistická koncepce založená platným územním plánem z hlediska rozvoje zástavby je přehodnocena ve smyslu redukce rozvoje ploch pro bydlení z důvodu zachování charakteristických vizuálních znaků kulturní krajiny. Územní plán vyhodnotil potřebu zastavitelných ploch, stanovil urbanistickou koncepci s tím, že předpokládaná potřeba zastavitelných ploch pro bydlení do r. 2026 dle nástroje urbanistická kalkulačka je stanovena na 3,36 ha. Zpracovatelem územního plánu byl proveden odborný odhad, kterým byla potřeba zastavitelných ploch pro bydlení stanovena na 4,72 ha. Úkolem územního plánu je vytvořit v obci podmínky pro vyvážený rozvoj. Převís zastavitelných ploch v platném územním plánu oproti reálným potřebám je 13,19 ha : 4,72 ha, tj. předimeznování zastavitelných ploch pro bydlení činí 280 %. Zpracovatelem byly vyhodnoceny zastavitelné plochy vč. výhledů z původního ÚP obce s tím, že 5,62 ha bylo vymezeno jako součást zastavěného území a 4,59 ha převzato a vymezeno jako součást zastavitelných ploch. Na zahrnutí pozemku, vymezeného v platném územním plánem, do zastavitelných ploch, není právní nárok: „Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS) (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Ke dni vymezení zastavěného území 1.4.2023 nebylo věcně a místně příslušným stavebním úřadem evidované pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, stavební povolení či jiné opatření, kterou by byla povolena zástavba na pozemcích žadatele. Legitimnímu očekávání nelze přisuzovat neomezenou či neurčitou dobu. Územní plánování je dynamický proces. „Odvolávat se na původní podobu územního plánu a legitimního očekávání s tím spojená nelze akceptovat jako rozhodující argument.“ (rozsudek NSS č.j. 1Ao 7/2010-92 Vracovice).

Co se týká stávající ceny pozemků, lze věcně konstatovat následující:

- územní plán není nástroje spekulace cenové hladiny nemovitostí
- z ust. §2, odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že „stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje anebo regulačním plánem“
- dotčené pozemky ke dni vymezení zastavěného území 1.4.2023 dle právního stavu evidovaném v katastru nemovitostí jsou „orná půda“, tj. součást ZPF
- BPEJ pozemků je:
 - 7.58.00/II. čemuž odpovídá základní cena 5,29 Kč/m²
 - 7.49.11/IV., čemuž odpovídá základní cena 3,44 Kč/m² (www.bpej.vumop.cz)

- cena za 8.504 m² x 3,44 (uvažována je jednotková cena za převažující BPEJ) = 29.254 Kč

Další nezanedbatelnou skutečností je, že pozemek byl vymezen k zastavění od 23.12.2009. Dle ust. §102 stavebního zákona vyplývá, že „náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže ke zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“ Z výše uvedeného vyplývá, že od nabytí účinnosti platného územního plánu a vyhotovení návrhu územního plánu uplynulo 15 let a zastavitelnou plochu č. 19 je možno vypustit bez náhrady.

14. vlastníci pozemků 1442, 1443, 1432 a 2111 v Provodov na Moravě

ze dne 10. 10. 2023, MMZL 200821/2023

Text připomínky:

V souladu s oznámením ze dne 24. 8. 2023, oddělením prostorového plánování, střediskem územního plánování Magistrátu města Zlína o zveřejnění návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu se značkou: MMZL 049843/2022, podávám v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, jakožto vlastníci pozemků parc. č. 1442 (orná půda), parc. č. 1443 (ostatní plocha), parc. č. 1432 (ostatní plocha) a parc. č. 2111 (ostatní plocha v minulosti zbořeniště), připomínku v zákonné lhůtě.

Obec Provodov v rámci nového návrhu Územního plánu Provodov byla požádána o změnu plochy parc. č. 1432 na plochu SV (smíšené obytné venkovské) pro realizaci hospodářského objektu samostatně stojícího s funkčním využitím trvalého bydlení. Žádosti nebylo vyhověno a plocha v novém návrhu Územního plánu Provodov je plocha uvedena v plochách MU (smíšené nezastavitelného území). Proto podávám připomínku a to z těchto důvodů:

1. Jakožto vlastníci výše zmíněných pozemků a jakožto mladý zemědělec, budu a obhospodařuji své pozemky v souladu s okolní krajinou v pasekářské oblasti Horní Doubravka v obci Provodov. Před 3 lety jsem zde vysázel ovocný sad s podporou od státního zemědělského investičního fondu (SZIF) a z holé devastované půdy jsem vytvořil žijící a zdravou krajinu, která se ztotožňuje s původním stavem, jelikož Provodov vládl sady, sušírny či pálenicemi. Tuto činnost hodlám do budoucna prohloubit, neboť i za tímto účelem jsem založil společnost Farma Doubravka s.r.o., jejímž prostřednictvím chci nadále tento zemědělský celek rozvíjet. Není mi však umožněno se na těchto (ne malých) pozemcích dále realizovat v oblasti sadů či chovu zemědělských zvířat, jelikož nový územní plán Provodov nepřipouští další výstavbu zemědělských objektů v pasekářských oblastech.

2. Historicky se na pozemku parc. č. 1442 nacházely zemědělské budovy, které sloužily k zajištění obhospodařování všech předmětných pozemků. Jako důkaz přikládám přílohu č. 1– mapu prvního mapování této oblasti, než bylo území vyvlastněno a budovy strženy. Také bych zde chtěl upozornit na fakt, že do dne 27. 04. 2021 na těchto pozemcích existovala parcela st. p. č. 123 zastavěná plocha/zbořeniště, v k.ú. Provodov na Moravě o výměře 50 m² viz příloha č. 2 – Sdělení Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj s příloženými výpisy vlastnictví.

3. Samotné pozemky se nachází u silnice III. třídy 49020. Před nedávnem byla u pozemku zbudována přípojka elektrické energie, zdroj pitné vody by byl řešen studnou a byla by zbudována domovní čistírna odpadních vody, či jímka na vyvážení. V rámci nového Územního plánu obce Provodov žádám o kategorizaci plochy SV, nebo alespoň části plochy ať už na pozemku parc. č. 1442, parc. č. 1432, a nebo parc. č. 2111 s možností rozšíření zastavitelnosti.

4. Ve zveřejněném návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu, se výroková část opírá o krajinný ráz. Krajinný ráz je subjektivní a je vnímán každým jednotlivcem jinak. Pasekářské usedlosti historicky tvořily krajinný ráz této oblasti a i nyní se nedílně podílí na krajinném rázu celé obce. V rámci vybudování realizace hospodářského objektu samostatně stojícího s funkčním využitím trvalého bydlení, bude přihlíženo ke krajinnému rázu tak, aby stavba do krajiny zapadla a byla její nedílnou součástí, stejně tak jako její přilehlé obhospodařované pozemky. Jsem ochoten přijmout jakékoli požadavky v rámci vybudování tohoto projektu i v rámci krajinných požadavků.

Řešení: připomínka se nevyhovuje

Odůvodnění:

Dotčené pozemky jsou situovány podél silnice III. tř. ve směru obce Želechovice v místní části Horní Doubravky . V platném územním plánu je pozemek vymezen jako součást návrhové plochy lesní L č. 64, pro které bydlení není přípustnou funkcí. Pozemek se nachází v OP silnice a ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Z hlediska kvality půdy se jedná o půdy III. tř. bonity ZPF. Lokalita je součástí krajinné scény citlivé na změny v území z hlediska ochrany krajinného rázu. Řešené území je součástí krajiny zemědělské s lukařením - fragmentace krajiny zástavbou je nežádoucí. Stanovená urbanistická koncepce nepřipouští rozvoj zástavby v lokalitě Horní Doubravky, Na Lhotách, které je považováno za esteticky hodnotné území. Území v místní části Březí, Klenčov, Na Lhotách, Horní Doubravky, vč. přilehlých svahů je citlivé na vizuální změny v území a další zástavba vč. související infrastruktury je ve střetu s ochranou přírodních hodnot a krajinného rázu ve smyslu ust. §12, odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb. Tento závěr rovněž vyplývá z publikovaného dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o. Rozšiřování výstavby ve směru severovýchodním do těchto lokalit je nežádoucí. Navíc vytváření dalších ploch pro bydlení neodpovídá míře naplnění stávajících zastavitelných ploch pro bydlení (doposud využito 9 %).

Na vymezení pozemků žadatele do zastavitelných ploch není právní nárok. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá: „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek NSS č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011).

„Neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“ (rozsudek Krajského soudu Plzeň č.j. 59A2/2014-102).

b) připomínky podané v rámci řízení o návrhu - veřejné projednání:

Bude doplněno dle průběhu projednání.

Poučení

Do Opatření obecné povahy č. ... - Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu tj. textové a grafické části a jeho odůvodnění může dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydá.

Proti Opatření obecné povahy č. ... - Územnímu plánu Provodov s prvky regulačního plánu nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

..... razítko obce Provodov
starosta obce

.....
místostarosta obce

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

- **Příloha č. 1** - Územní plán Provodov s prvky regulačního plánu - textová část (výrok)
- **Příloha č. 2** - Územní plán Provodov s prvky regulačního plánu - grafická část
- **Příloha č. 3** - Územní plán Provodov s prvky regulačního plánu - textová část odůvodnění
- **Příloha č. 4** - Územní plán Provodov s prvky regulačního plánu - grafická část odůvodnění

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
<i>Správní orgán, který územní plán vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Provodov
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</i> <i>jméno a příjmení:</i> <i>funkce:</i> <i>podpis:</i>	Daniela Pešatová referent územního plánování
<i>Otisk úředního razítka:</i>	