

Opatření obecné povahy č. 1/2025

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. § 323 odst. 9 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.

vydalo

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.

ukončilo 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 n 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. 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 stavebního zákona pořizovatel zahájil projednání návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu (dále jen návrh územního plánu). 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 územního plánu 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 obdržená stanoviska a připomínky.

Po ukončení projednání v souladu s ust. § 51 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů viz níže část II. kap. 4), připomínek viz část IV.

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 překontrolovaný 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 vyhlášky 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 navržené 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 nepřísluší.

Řešení:

1. Do opatřené obecné povahy byla doplněna informace o ukončení platnosti doposud platného Územního plánu Provodov.
2. V kap. A/1 textu odůvodnění bylo doplněno vyhodnocení dokumentace s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 7.
3. V kap. A/3 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 krajinného rázu“.
V kap. A/I.6b textu výrobku 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 znění 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 koeficientu zastavěnosti / zeleně je dle Přílohy č. 7, odst. 1, písm. f vyhlášky č. 500/2006 Sb., uveden v textu závorkách uvozeném slovem „např.“ V případě intenzity využití ploch text vyhlášky zní: „např. stanovení rozmezí výměry pro vymezování 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 KÚZK 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“. U ploch smíšených obytných venkovských (SV) už není hlavní využití uvedeno.
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 nepřípustnosti 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 rytmu 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 stupňů. 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 vnitřních 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.

Úpravy v návrhu územního plánu po společném jednání

Do návrhu územního plánu byly doplněny požadavky nadřízeného orgánu, dotčených orgánů a požadavky na základě připomínek. Přehled úprav je uveden v příloze č. 3 – textové části odůvodnění, v kap. A/7.1.

Řízení o územním plánu spojené s veřejným projednáním

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu spojené s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s ust. § 52 a § 22 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína a Obecního úřadu Provodov v době od 28. 6. 2024 do 3. 10. 2024. Ve stejné lhůtě byl návrh územního plánu vystaven k nahlédnutí u pořizovatele na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování a na obecním úřadě v Provodově a dále způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách – www.zlin.eu a www.provodov.cz. K veřejnému projednání přizval pořizovatel jednotlivě obec Provodov, dotčené orgány, krajský úřad, oprávněné investory a sousední obce dopisem ze dne 28. 6. 2024. Veřejné projednání návrhu územního plánu se konalo dne 25. 9. 2024 v 16:00 hod. v sále kulturního domu, Provodov č.p. 28. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor, zástupce veřejnosti a osoby uvedené v § 85 odst. 2 stavebního zákona své námítky. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit svá stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny (uvedeno v příloze č. 3 – textové části odůvodnění, v kap. A/7.1.).

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrh zaslal dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu dne 29. 11. 2024 a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnili svá stanoviska. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů viz níže část II. kap. 4), rozhodnutí o námítkách viz část III., připomínek viz část IV.

Úpravy v návrhu územního plánu po veřejném projednání

Do návrhu územního plánu byly doplněny požadavky nadřízeného orgánu a soulad s Územním rozvojovým plánem. Nejedná se o podstatnou úpravu, která by vyvolala opakované veřejné projednání. Přehled úprav je uveden v příloze č. 3 – textové části odůvodnění, v kap. A/7.2.

II. Výsledek přezkoumání návrhu 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, územním rozvojovým plánem 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, s Územním rozvojovým plánem s účinností ode dne 29. 10. 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/2 a A/3.

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/4

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/5.

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 souladu s požadavky zvláštních právních předpisů viz příloha 3 – textová část odůvodnění, kap. A/6.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a vyjádření oprávněného investora 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. 2023, 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 Březůveckého 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 technické 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 včetně 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 územního plánu.

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 činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

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

– Územně analytické podklady ORP Zlín, Jevy 17 a 18 Oblast a Místo krajinného rázu (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 umísťování a povolování záměrů podle stavebního zákona, B. v rámci pořizování a vydávání územních, případně regulačních plánů, publikovaný ve věstníku MŽP 9/2017.

Orgán ochrany přírody 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.

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

- **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje**

ze dne 9. 8. 2024, č.j. KHSZL 28500/2024

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

• **Krajský úřad Zlínského kraje**

ze dne 1. 10. 2024, č.j. KUZL 85430/2024

Odbor Krajský stavební úřad – nadřízený orgán

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona, ve spojení s ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů **souhlasí** s návrhem Územního plánu Provodov, v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Požadavky nadřízeného orgánu dle ust. § 171 stavebního zákona:

Upozornění, že ve stanovisku nadřízeného orgánu ze dne 23. 11. 2023 pod č.j. KUZL 101245/2023 byl pořizovatel upozorněn, že v předloženém návrhu územního plánu byly zjištěny nepřesnosti, proto mu bylo doporučeno, aby byl návrh ÚP znovu překontrolovaný a upravený. Požadované úpravy byly jen částečně pořizovatelem akceptovány, a řešení zpracovatele není v souladu s principy územního plánování, proto opětovně upozorňujeme na nepřesnosti (např. viz níže) a doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh ÚP znovu překontrolovaný a upravený:

1. V opatření obecné povahy bylo doplněno, že vydáním tohoto územního plánu a nabytím jeho účinnosti se „ukončí“ platnost nyní platného ÚP Provodov, správně je „ukončuje“.

2. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb:

3. Opakovaně upozorňujeme, že v návrhových plochách je třeba ke koeficientu zastavěnosti doplnit dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., rozmezí výměry stavebního pozemku.

4. Opakovaně upozorňujeme, že 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 - mobilheimy, mobilní buňky, či maringotky, cyklotrasy včetně jejich číselného značení, 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, apod. Uvedené požadavky nepatří ani do regulačního plánu či územního rozhodnutí, nepatří tedy ani do územního plánu s prvky regulačního plánu. Územní plán neslouží k řešení těchto staveb v území, k tomu je třeba použít jiné nástroje než územní plán.

5. Opětovně upozorňujeme, že své požadavky v souladu se stavebním zákonem obec uplatňuje při zpracování územního plánu na společných konzultacích s projektantem, určený zastupitel spolupracuje s pořizovatelem na vyhodnocování námitek, připomínek a stanovisek. 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), v případě nesouhlasu s předloženým návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání dle ust. § 54 odst. 3 stavebního zákona, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání, nebo jej zamítne, ale v průběhu pořizování podávat připomínky ke svému územnímu plánu obci nepřísluší, tak jak k projednávanému územnímu plánu podala obec Provodov připomínky, které požaduje zapracovat, a jak je v opatření obecné povahy pořizovatelem vyhodnoceno.

6. Dále v kap. E odůvodnění zůstalo u sousedící obce Horní Lhota chybně uvedeno katastrální území Ludkovice.

7. Opětovně upozorňujeme, že u návrhu ploch smíšených se nenavrhuje Hlavní využití tedy převažující. A protože žádné využití nemá být převažující, neuvádí se hlavní využití. S uvedením hlavního využití u návrhu využití ploch „Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)“ je popřen smysl návrhu využití ploch smíšených, kde žádné využití nebude převažujícím, proto se neuvádí hlavní využití. V případě, že je některé z využití převažující, navrhuje se jako hlavní a zároveň je mu přiřazen příslušný název.

8. Opětovně upozorňujeme, že v textové části návrhu se uvádí pouze návrhy zpracovatele jako souhrn pokynů – „textů“ pro navazující řízení a že „Textová část“ návrhu ÚP neslouží ke vkládání tzv.

„Schémat“, fotografií obce, obrázků a map s různými zákresy, apod. Schémata v územním plánování, která je možno přiložit ke grafické části, musí splňovat požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., (dále jen

„Vyhláška“) a to: „Schématem je „výkres“, ve kterém se zjednodušenou formou zobrazují jevy v měřítku menším, než je stanoveno pro jednotlivé nástroje územního plánování.“ Vložená „Schémata musí být výkresem, proto mohou být pouze součástí grafické části. Jsou to výkresy návrhu, které musí splňovat výše uvedený požadavek Vyhlášky. Fotografie stavu území mohou být součástí průzkumů a rozborů projektanta, případně části odůvodnění, mapy se zákresy mohou být podkladem grafické části, apod.

9. Generel dopravy nebyl aktualizován, jak je uvedeno v kap. E části odůvodnění, ale byl schválen další Generel dopravy dne 23. 8. 2021 pod č. usnesení 0608/R21/21 pro dalších 10 let.

Řešení:

1. Je opraveno na „ukončuje“.

2. Pokud se jedná o vypuštění podmínky procesního charakteru, že „využití je podmíněno zpracováním posouzení vlivu stavby na krajinný ráz“, tak ta je u plochy CNZ.E09 v kap. A/I.3d vypuštěna.

3. Viz výše na str. 4 – řešení požadavku č. 7.

4. Viz výše na str. 4 – řešení požadavku č. 11.

5. Viz výše na str. 5 – řešení požadavku č. 12.

6. Je opraveno na „k.ú. Horní Lhota u Luhačovic“.

7. U ploch MU je zrušeno hlavní využití a jeho obsah byl přesunut do využití přípustného.

8. Tento požadavek nebyl uplatněn ve stanovisku nadřízeného orgánu po společném jednání. Používání schémat, obrázků atd. zákon nevylučuje.

Úkolem územního plánování je stanovení urbanistické koncepce a kompozice, ochrana hodnot. Ochrana hodnot se rozumí v konkrétních případech i ochrana prostoru / území s jedinečnou či významnou prostorovou kompozicí.

V obecně rovině se koncepce netýká pouze vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle technických zásad a pravidel a uvedení jejich konečného výčtu, tj. konstatování „vymezuje se plocha č. xyz“, ale srozumitelnou (jednoduchou) formou vyjádřený záměr projektanta územního plánu, který má být zachován do budoucna s ohledem na případné změny v území.

V případech, kdy jsou stanoveny v textové části pokyny ve smyslu „respektovat / chránit hodnoty / kompozici“, je žádoucí mít určeno, o které hodnoty / kompozici se jedná. Nejjednodušší a nejsrozumitelnější formou je grafické vyjádření, kterým je podpořen výrok textu. Umístění v textu v konkrétní kapitole má svoji logiku, neboť grafické schéma je vázáno na konkrétní výrok textu. Tj. umístěním např. na samostatném listu či jako součást výkresu výroku, postrádá text výroku „červenou nit“, kdy se ztrácí orientace výroku textu a grafického schématu. A to i v případě používání odkazů. Ve své podstatě text výroku se stává neurčitým.

Jako příklad uvádíme:

- text výroku:

„1 – **horizont** – respektovat krajinnou scénu s dominantním postavením přírodní složky (geomorfologie – linie horizontu, terénní pokryv); linie horizontu Rysov regionálního významu, linie horizontu Klenčov lokálního významu“.

„1 – **urbanistická / kompoziční osa** – respektovat vizuální průchodnost s pohledovým uzávěrem, kterým je budova školy na jihozápadní straně a kříž na severovýchodní straně návsi. Možnost akcentovat kompoziční osu vč. pohledových uzávěrů (pohledově exponované průčelí)“.

Co tím autor myslí bez grafického schématu je jednoznačně určené s doplněním grafického schématu. Berme v úvahu, že s textem bude pracovat nejen odborná ale i laická veřejnost.

Důvodem používání schémat je tedy srozumitelnost, snadná a rychlá orientace, přehled a jednoznačnost výkladu

9. Údaje u generelu dopravy jsou upraveny.

• **Magistrát města Zlína – koordinované stanovisko**

ze dne 2. 10. 2024, č.j. MMZL 139498/2024

Magistrát města Zlína na základě dílčích stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem ÚP Provodov s prvky regulačního plánu souhlasí.

Odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPaZ)

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

K předloženému návrhu Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný vodoprávní úřad uplatňuje připomínku týkající se navrhované plochy Z17:

Plocha Z17 se z velké části nachází v záplavovém území Ludkovického potoka. Hranice záplavového území při průtoku Q100 je současně hranicí aktivní zóny, ve které je jakýkoli druh stavby včetně oplocení nepřipustný (kromě staveb veřejně prospěšných, ve vodním zákoně konkrétně uvedených). Případné stavby lze tedy realizovat pouze mimo tuto aktivní zónu, tj. jen přibližně v severní polovině navrhované plochy (p.č. 124/63, 124/14, 124/2), příp. v severní části p. č. 128. Je tedy na zvážení, jestli by při takovém omezení využitelné plochy nebylo vhodné provést spíše její změnu na plochu zeleně (např. ZZ – plochy zahrad a sadů).

S ostatními změnami vzešlými z veřejného projednání souhlasíme.

Řešení:

Vymezení plochy Z.17 zůstane ve stejném rozsahu, neboť v textové části, v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je to u ploch BI v podmíněně přípustném využití dostatečně ošetřeno. U plochy Z.17 je uvedeno: nová výstavba bude umístěna mimo aktivní zónu záplavového území Ludkovického potoka. V ploše Z.17 ve střetu s aktivní zónou jsou vyloučeny veškeré stavby vytvářející překážky vč. oplocení.

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

K předloženému návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu upravenému po společném jednání Magistrát města Zlína, OŽPaZ, jako příslušný orgán ochrany přírody uplatňuje souhlasné stanovisko a nemá k návrhu žádné připomínky.

Odůvodnění: orgán ochrany přírody s upraveným návrhem dokumentace souhlasí, neboť pořizovatel respektoval požadavky, které orgán ochrany přírody uplatnil ve svém souhlasném stanovisku k návrhu pro společné jednání ze dne 13. 10. 2023. Úpravy dokumentace po společném jednání nejsou v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny.

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

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

Odůvodnění: návrh ÚP Provodov se nedotýká zájmů chráněných předpisy na úseku odpadového hospodářství.

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 územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu žádných připomínek.

Odůvodnění: nebudou negativně dotčeny zájmy chráněné předpisy na úseku státní památkové péče.

Odbor městské zeleně

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

K předloženému návrhu Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, jako příslušný orgán státní správy lesů neuplatňuje žádné připomínky a návrhem ÚP Provodov souhlasí.

Odbor stavebních a dopravních řízení (OSaDŘ)

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

K předloženému návrhu Magistrát města Zlína, OSaDŘ, odd. dopravně – správních řízení, jako příslušný silniční správní úřad neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem ÚP Provodov souhlasí.

Odůvodnění: návrh ÚP Provodov nemá dopad na zájmy chráněné předpisy na úseku dopravy v působnosti silničního správního úřadu Magistrátu města Zlína.

- **GasNet, s.r.o. – oprávněný investor**

ze dne 17. 7. 2024, n.zn. 5003124479

K návrhu územního plánu nebyly uplatněny žádné námítky.

c) k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek:

- **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje**

ze dne 6. 12. 2024, č.j. KHSZL 40001/2024

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

Je vydáno souhlasné stanovisko.

- **Krajský úřad Zlínského kraje**

ze dne 19. 12. 2024, č.j. KUZL 111184/2024

Odbor Krajský stavební úřad – nadřízený orgán

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona, ve spojení s ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů **souhlasí** s Návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Provodov z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

III. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu

- **Námitka č. 1 – Alois Prachař, vlastník pozemků p. č. 1604/1, 1607/2 a 1809/4 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 27. 9. 2024, č.j. MMZL 200799/2024

Text a odůvodnění námítky:

Dne 22. 8. 2020 jsem podal žádost o změnu části územního plánu obce Provodov. V této žádosti jsem uvedl parcely č. 1604/1, 1607/2 a 1809/4 (vše k.ú. Provodov) s tím, že jsem požadoval zanést tyto parcely do územního plánu obce jako parcely určené k zástavbě pro rodinné bydlení.

Přestože tyto parcely bezprostředně navazují na parcely zastavěné, rozhodl se pořizovatel změny územního plánu mé žádosti nevyhovět, ačkoliv nejsou překážky v napojení na stávající dopravní ani technickou infrastrukturu obce.

Odvolávám se proti tomuto rozhodnutí a žádám o revokaci zamítavého stanoviska.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na změnu využití území pro bydlení byl vyhodnocen v rámci vyhodnocení návrhu územního plánu. V textové části odůvodnění kap. F/I tab. F-6 se uvádí:

„Pozemky p.č. 1604/1, 1607/2, 1809/4 (orná půda) jsou vymezeny jako součást nezastavěného území, stabilizovaná plocha zemědělská. 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 %; 52 trvale neobydlených objektů). Zahušťování krajiny zástavbou – rozšiřování podél linie gradientu krajinné linie - se nedoporučuje. Stanovená urbanistická koncepce neumožňuje rozvoj zástavby nad úroveň 400 m n.m. s ohledem na urbanistickou kompozici a ochranu krajinného rázu.“

V rámci společného jednání o návrhu územního plánu byla uplatněna připomínka, která je věcně identická s námitkou podanou k veřejnému jednání. Pozemky p.č. 1604/1, 1607/2, 1809/4 (orná půda) v místní části Podhoří jsou v návrhu územního plánu vymezeny jako součást nezastavěného území, návrhová plocha – zeleň všeobecná (ZU) č. K.50 (v platném územním plánu jsou součástí ploch zemědělských (Z)). 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).

Návrh územního plánu 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. Převis 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. Požadavek byl vyhodnocen rovněž k zásadám stanoveným v textové části platného územního plánu. Z textové části platného územního plánu vyplývá: „Navrženým rozvojem (urbanizací) území, nesmí dojít k dalšímu narušení či zhoršování stávajícího krajinného rázu.“ Stanovená urbanistická koncepce neumožňuje rozvoj zástavby nad úroveň 400 m n.m. s ohledem na urbanistickou kompozici a ochranu krajinného rázu.

Jedním z cílů územního plánování dle ust. § 18, odst. 2 stavebního zákona je, že: „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje“. Řešené území je součástí Provodov-Březúvecké kotliny. Návrh územního plánu přihlíží k dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o. (dále jen „dokument“). Pro řešení území vyplývají z dokumentu mimo jiné doporučení: „Chránit zemědělskou půdu, jak před přímými záborů tak její degradací (špatné obhospodařování). Erozně ohroženou ornou půdu vhodně rozčlenit, příp. i zatravnit.“ Pokladem pro vyhotovení návrhu územního plánu a řešení krajiny jsou mimo jiné data k tématu eroze Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy. Z dat vyplývá, že dotčené pozemky jsou situované na půdách ohrožených erozí, pro které byly územním plánem navrženy netechnická opatření a vymezena plocha změny v krajině č. K.50, která představuje změnu způsobu hospodaření orné půdy na travní porosty a sady. Návrh plochy č. K.50 zohledňuje doporučení z dokumentu:

- „na okrajích vsí zachovat tradiční zahrady s ovocnými, příp. místně původními listnatými stromy, které vytváří ohraničení od volné krajiny.“

- „je třeba chránit prstenec ovocných zahrad po jejich obvodu, který odděluje sídlo od volné krajiny a významně vizuálně tlumí často rušivý vliv novodobé zástavby. Velké ovocné zahrady často s navazujícími malými tratěmi s maloplošným individuálním obhospodařováním a s pestrá mozaikou kultur jsou často krajinářsky nejceněnější části.“

Vymezení plochy č. K.50 je tedy návrhem biotechnického opatření s funkcí ekologicko – krajinářskou.

Ze ZÚR ZK vyplývá, že řešené území je součástí krajinného celku Luhačovického Zálesí, krajinný prostor 13.5 Provodovsko (krajina zemědělská s lukařením), pro které je zástavba mimo zastavěné území rizikem a jednou ze zásad stanovených pro tento typ krajiny je nepovolovat zástavbu rodinných domů mimo hranice zastavěného území. Krajina Provodovska je z hlediska estetického vnímání jedinečná s neopakovatelnou krajinnou scénou. Úkolem územního plánování je stanovit hranici rozvoje území. Neomezené rozšiřování zástavby do krajiny je nekonceptní.

Na vymezení pozemků podatele 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).

• **Námítka č. 2 – Božena Vítková, vlastník pozemků p. č. 539/1 a 1834/2 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 2. 10. 2024, č.j. MMZL 204316/2024

Text a odůvodnění námítky:

V souladu s ust. § 50 odst. 3 a § 20 stavebního zákona a na základě Veřejného projednání návrhu územního plánu ze dne 25. 9. 2024 uplatňuji tuto námitku k návrhu územního plánu obce Provodov. Požaduji, aby v návrhu územního plánu byly znovu zohledněny mé pozemky p.č. 539/1 a 1834/2 v k.ú. Provodov na Moravě.

Dne 28. září 2023 jsem psala Připomínku k územnímu plánu obce Provodov a nikdo dosud nereagoval.

Můj plánovaný záměr je na těchto pozemcích stavět.

Architektonický ráz obce je dodržen v jedné řadě s domy, rovněž koresponduje s domem v linii Talaš. Příjezd je po obecní cestě p.č. 540/6, kterou jsem s obcí směnila za p.č.1834/2. Parcela č. 538/2 je vedena jako les, ale jedná se o nálety. Obci Provodov vycházím vstříc, umožnila jsem směnu cesty, vysoké napětí pro celou obec Provodov a Březůvky a kanalizaci na spodním pozemku. Pozemek měl být již v roce 2019 bez problému prodán jako stavební a nikdo neměl námitku. Jelikož jsme se nedohodli na finanční kompenzaci, tak jsem prodej zastavila.

Dle střediska územního plánování by mohl být jeden dům na pozemku 539/1. Vyjmutím těchto pozemků by se jejich hodnota značně snížila.

Doufám, že toto stanovisko přehodnotíte a v územním plánu ponecháte alespoň část stavební parcely 539/1 na jeden dům.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci společného jednání o návrhu územního plánu byla uplatněna připomínka, která je věcně identická s námitkou podanou k veřejnému projednání. Připomínky uplatněné v rámci společného jednání byly vyhodnoceny a jsou součástí spisové dokumentace pořizovatele. Vyhodnocení připomínek je rovněž součástí opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává. Návrh opatření obecné povahy, včetně příloh, kterými byly: upravený návrh územního plánu pro veřejné projednání, vyhodnocení připomínek ke společnému jednání, byly doručeny zveřejněním na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování v kanceláři č. 402, na obecním úřadě Provodov a způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách www.zlin.eu a www.provodov.cz v sekci úřední deska v termínu od 28. 6. 2024 do 3. 10. 2024.

Pozemky p.č. 539/1 a 1834/2 (trvale travní porost) jsou situované na západním okraji zastavěného území obce. Část pozemků jsou v platném územním plánu vymezeny jako součást zastavitelné plochy pro individuální bydlení – BI č. 38. V návrhu územního plánu jsou pozemky vymezeny jako součást nezastavěného území, stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území všeobecná (MU). Platný Územní plán Provodov nabyt účinnosti 23. 12. 2009. Zpráva o uplatňování územního plánu Provodov za uplynulé období 2013 – 2018 (dále jen „Zpráva“) byla schválena zastupitelstvem obce Provodov usnesením č. 6/15/2020 dne 27. 1. 2020. Ze Zprávy vyplynulo, že s ohledem na změnu koncepce bydlení, je nutno zpracovat nový územní plán. Z toho důvodu byl v souladu se stavebním zákonem zpracován návrh Zadání Územního plánu Provodov (dále jen „Zadání“), který byl schválen zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023. Ze schváleného Zadání, které je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývají mimo jiné tyto požadavky:

„- prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění,

- prověřit všechny zastavitelné plochy určené k bydlení, plochy dlouhodobě nevyužité vypustit a nové plochy navrhnout v omezeném množství, a to pouze dle aktuálních požadavků vlastníků pozemků a především v návaznosti na souvisle zastavěné území obce,

- zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení“.

V platném územním plánu je vymezeno 17,91 ha zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity.

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. Dotčené pozemky jsou situované v „území se zvýšenou ochranou krajinného rázu“ (viz výkres B/II.2 Koordinační výkres). 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 %. Zpracovatelem byly vyhodnoceny zastavitelné plochy včetně výhledů z platného územního plánu obce s tím, že 5,62 ha bylo vymezeno jako součást zastavěného území a 4,59 ha převzato a vymezeno jako součást zastavitelných ploch.

Pozemky se nachází ve výškové úrovni 390 – 428 m n.m. na svahu s úklonem ve směru severozápadním. Předpokládanou polohu domu tak, jak bylo podatelem uvedeno v příloze námítky, je možno považovat za odtrženou od zástavby. Dům v této poloze bude solitérem stojícím mimo kompaktní strukturu zástavby. Návrh územního plánu přihlíží k dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o. Z dokumentu mimo jiné vyplývá:

- „nepřipouštět novostavby v okolní volné, nezastavěné krajině, ani v odtržené poloze od zástavby“.

Řešení navržené v platném územním plánu je věcně nesprávné v konfliktu s ochranou hodnot a z toho důvodu byla plocha č. 38 vypuštěna, což je v souladu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016-45, či ze dne 29. 1. 2020, čj. 9 As 171/2018-50.

Ani ke dni vymezení zastavěného území 1. 4. 2023 ani ke dni konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Provodov 25. 9. 2024 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 podatele. 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. 1 Ao 7/2010-92 Vracovice).

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

- územní plán není nástrojem spekulace cenové hladiny nemovitostí a neslouží k podnikání vlastníků nemovitostí ve smyslu vymezování zastavitelných ploch na pozemcích tak, aby to vyhovovalo soukromoprávním zájmům vlastníků těchto nemovitostí.

Nezanedbatelnou skutečností je, že pozemky byly vymezeny k zastavění od 23. 12. 2009, tj. více jak 15 let. Celková doba 15 let je dostatečně dlouhá na přípravu projektové dokumentace a zajištění stavebního povolení či jiného opatření stavebního úřadu k povolení stavby. Dle ust. § 102, odst. 3 stavebního zákona vyplývá, že „náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení 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 více jak 5 let a zastavitelnou plochu č. 38 je možno vypustit bez náhrady.

Na zahrnutí pozemků či jejich částí tak, jak je vymezeno 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).

- **Námítka č. 3 – CEBI CZ s.r.o., vlastník pozemků p. č. 924/26, 27 a 930/69, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 2. 10. 2024, č.j. MMZL 204251/2024

Text a odůvodnění námítky:

Námítky proti návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu po veřejném projednání návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu (řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu), veřejné projednání dne 25. 9. 2024 (v textu dále rovněž jako „dotčený návrh“).

Podatel: CEBI CZ s.r.o., IČ 27584747, se sídlem Dr. Marodyho 5/4, Čakovice, 196 00 Praha, společnost zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 113324, společnost zastoupena jednatelem společnosti panem Ing. Jiřím Vašků.

Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva:

Podatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 655 pro k.ú. Provodov na Moravě, obec Provodov, okres Zlín, a to: pozemku parc.č. 924/26 o výměře 250 m², orná půda, pozemku parc.č. 924/27 o výměře 18 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/69 o výměře 1140 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/94 o výměře 967 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/95 o výměře 926 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/96 o výměře 759 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/97 o výměře 1003 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/98 o výměře 958 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/99 o výměře 1104 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/100 o výměře 621 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/101 o výměře 1185 m², orná půda, pozemku parc.č. 930/102 o výměře 1045 m², orná půda a pozemku parc.č. 930/103 o výměře 984 m², orná půda.

Pozemky ve vlastnictví podatele, ke kterým se vážou vznesené námítky

Obec Provodov, k.ú. Provodov na Moravě, pozemky:

parc.č. 930/98, parc.č. 930/99, parc.č. 930/100, parc.č. 930/101, parc.č. 930/102 a parc.č. 930/103, všechny pozemky druh pozemku orná půda, LV č. 655.

Rozvojová lokalita dle návrhu územního plánu: AU (využití zemědělské všeobecné)

Námítka č. 1 – návrh územního plánu nově zařazuje pozemky - parc.č. 930/98, parc.č. 930/99, parc.č. 930/100, parc.č. 930/101, parc.č. 930/102 a parc.č. 930/103, všechny pozemky orná půda (dále jako „dotčené pozemky“), do plochy zemědělské všeobecné oproti stabilizovanému stavu dle stávajícího územního plánu plocha smíšená obytná venkovská. Tento návrh

znamená zásah do zamýšlené výstavby v zastavitelných částech dotčených pozemků včetně zajištění technické a dopravní infrastruktury území. Tento návrh významně snižuje hodnotu dotčených pozemků podatele. Tento návrh neumožňuje realizaci původního záměru výstavby, na základě něhož bylo provedeno dělení pozemků v dotčené lokalitě jako součást přípravy území pro budoucí stavební záměr (vymezení budoucích stavebních parcel, cesty pro infrastrukturu).

Odůvodnění:

Dotčené pozemky, jakož i ostatní pozemky zapsané na LV č. 655 pro k.ú. Provodov na Moravě, obec Provodov (tj. pozemek parc.č. 924/26, parc.č. 924/27, parc.č. 930/69, parc.č. 930/94, parc.č. 930/95, parc.č. 930/96, parc.č. 930/97), podatel nabyt do svého vlastnictví na základě Kupní smlouvy ze dne 4. 8. 2011, právní účinky vkladu práva ke dni 5. 8. 2011. Tyto pozemky kupoval jako stavební, se záměrem budoucí výstavby rodinných domů se zajištěním odpovídajících inženýrských sítí. V době koupě předchozí vlastník disponoval již stavebním povolením pro stavbu – Výstavba 11 RD k.ú. Provodov – Rakovec. V souladu s dotčenými právními předpisy tak vstoupil podatel jako nový vlastník do práv a povinností stavebníka dle pravomocného stavebního povolení č.j. 61303/2010 ze dne 28.7.2010, které vydal Magistrát města Zlína – stavební úřad, jenž vycházel z projektu „Výstavba 11 RD k.ú. Provodov – Rakovec“.

Podatel návazně činil všechny kroky za účelem zjištění reálnosti záměru dle výše uvedeného povoleného projektu řešící dopravní a technickou infrastrukturu území. Zabýval se i dalšími návaznostmi (například výhledové záměry na řešení průtahu a odkanalizování obce byly v určitých detailech v kolizi). Tedy činil všechny kroky směřující k tomu, aby předmětné pozemky byly zastavěny se zajištěním veškeré dopravní a technické infrastruktury pro budoucí vlastníky a uživatele, jakož i pro ostatní obyvatele obce Provodov (nové řešení odkanalizování, prostupy v území, nové dopravní spojení).

Dotčené pozemky (tj. pozemky návrhem územního plánu nově zařazované do plochy zemědělská všeobecná), jakož i navazující pozemky podatele (tj. pozemky dle návrhu územního plánu zařazené do plochy smíšená obytná venkovská) tvoří spolu s pozemky parc.č. 924/16 a parc.č. 924/25 jeden kompaktní celek, viz obrázek níže, kdy tento kompaktní celek podatel zamýšlel a stále zamýšlí zastavět rodinnými domy, se zajištěním přístupové cesty, nutné infrastruktury a rovněž vytvoření takového dopravního řešení, které by znamenalo dopravní propojení, navázání na stávající prostup v území či eventuálně vytvoření prostupu dalšího.

V návrhu územního plánu schází výkres nebo řešení koncepce dopravní infrastruktury a veřejných prostranství. Dále posouzení některých veřejných prostranství, zejména ve vztahu k zajištění potřebné dopravní obsluhy území ve vztahu k bezpečnosti silničního provozu. V dokumentaci nejsou vytipovány problémové dopravní úseky, kde by bylo vhodné v území řešit rezervu pro rozšíření komunikace, výhybnu nebo nové komunikační napojení.

Návrh územního plánu na jedné straně výrazně redukuje zastavitelné plochy vymezené ve stávajícím územním plánu, na druhé straně vytváří plochy nové. Tyto nové plochy k zastavění však vymezuje v oblastech, kde je nedostatečná šířka veřejných prostranství a komunikací zajišťujících obsluhu území. A to ačkoliv v části, kde se nachází kompaktní celek pozemků podatele, jsou splněny všechny podmínky pro vybudování komunikací v normovaných šířkách, když současně by byly zajištěny i scházející prostupy pro dopravní infrastrukturu, viz obrázek níže (návrh podatele). Tato navrhovaná koncepce dopravního řešení reflektuje na vyhodnocení území dle návrhu územního plánu, jakož i doporučenou zastavitelnost ploch zejména mimo záplavová území.

Návrh územního plánu akceptovatelně neodůvodňuje, proč je ubírána zastavitelná plocha (dotčené pozemky podatele) v území, jež je možné zabezpečit dopravně včetně odpovídající infrastruktury, včetně možnosti zajištění nového, širšího prostupu do území a naopak jsou vytvářeny nové zastavitelné plochy v přehuštěné zástavbě s úzkými cestami, v místech s hrozcí erozí.

Podklad převzat z návrhu územního plánu:

(3) Obec Provodov je součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální ohrožení území suchem. Úkoly plynoucí z polohy obce v SOB9 pro územní plánování, byly vyhodnoceny a jsou respektovány:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy).

Vyhodnocení: Akumulace vody v krajině je řešena na úrovni vymezení PRZV a stanovení podmínek jejich využití. V návrhu ÚP Provodov je v maximální možné míře zohledněna kulturní krajina Luhačovického zálesí s vysokým podílem travních porostů. Biotopy zastoupené smíšenými lesy, mozaikou, travními porosty byly zohledněny v rámci vymezení PRZV a řešení nezastavěné části krajiny. Na pozemcích ZPF náchylných k erozi (8) byl proveden návrh ploch zeleně (K.42 – K.45) a návrh změny způsobu hospodaření (K.50 – K.54) – viz výkres A/II.2.

Podatel namítá, že redukce plochy k zastavění dle návrhu územního plánu dopadající na dotčené pozemky podatele (parc.č. 930/99, 930/98, 930/100, 930/101, 930/102, 930/103) není koncepční.

Ponechání pozemků podatele parc.č. 930/99, 930/98, 930/100, 930/101, 930/102, 930/103 v ploše smíšená obytná venkovská je v souladu jak s urbanistickou koncepcí návrhu územního plánu, je mimo oblast s hrozcí erozí, umožní výstavbu s odpovídající infrastrukturou, s dopravním řešením znamenajícím nejen obsluhu pro dotčené pozemky, ale pro celou obec - vytvoření nových normových komunikací, vytvoření nových prostupů v území, v souladu s ČSN 736110.

Z hlediska vyhlášky č. 501/2006 Sb. (vyhláška o obecných požadavcích na využívání území) je nutné dle § 20 odst. 7 ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb zajistit přístup pomocí zpevněné pozemní komunikace, široké nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Pokud se jedná o slepou místní komunikaci, která je delší než 50 m musí mít dle kodexu norem požární ochrany na konci obratiště v souladu s ČSN 73 0802 – čl. 12.2.2, ČSN 73 0833 – čl. 4.4.1, tak i případně ve vyhlášce č. 246/2001 Sb. v platném znění – § 11, 2c. Dle Přílohy č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb., odst. 2 – musí být pro příjezd požární techniky navrženy vjezdy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m. Jedná se tedy o průjezdný minimální prostor pro vozidlo hasičů, a proto je oproti šířce komunikace 3,0 m zvětšen o 0,5 m. Navržené řešení v ÚP nereflakuje vyhrazenou plochou veřejného prostranství, dostává se do rozporu s těmito normami.

Podatel namítá, že redukce plochy k zastavění dle návrhu územního plánu dopadající na dotčené pozemky podatele (parc.č. 930/99, 930/98, 930/100, 930/101, 930/102, 930/103) není koncepční i ve vztahu k pozemkům podatele, jež touto redukcí dotčeny nejsou, se zařazením do plochy smíšená obytná venkovská z hlediska jejich budoucího využití, když jejich využitelnost pro zastavění je omezená nutností vybudovat obratiště. Obrázek níže zaznamenává, kde byl prostor pro obratiště vymezen dle původní PD a kde je navrhován s ohledem na budoucí rozvoj obce a ponechání pozemků podatele parc.č. 930/99, 930/98, 930/100, 930/101, 930/102, 930/103 v ploše smíšená obytná venkovská. Pokud redukce dle návrhu územního plánu bude zachována, bez reflexe na odůvodnění vznesené námítky podatele, bude tato skutečnost znamenat další snížení hodnoty pozemků podatele návrhem územního plánu nedotčených (ve smyslu vyloučení zastavitelnosti), neboť bude nutné vybudovat obratiště, což bude znamenat výrazné snížení zastavitelnosti těchto pozemků.

Shrnutí:

Redukce plochy k zastavění dle návrhu územního plánu dopadající na dotčené pozemky podatele (parc.č. 930/99, 930/98, 930/100, 930/101, 930/102, 930/103) znamená výrazné snížení hodnoty těchto pozemků. Tato redukce dotýkající se dotčených pozemků podatele není v návrhu územního plánu dostatečně a akceptovatelně odůvodněna, tím méně tak, aby vyvážila dopad do majetkové sféry podatele. Když současně jejich zachování v ploše smíšená obytná venkovská je zcela v souladu s urbanistickou koncepcí, mimo území s erozí, s možností zajištění dopravní infrastruktury nejen pro tuto lokalitu, ale pro celou obec. Tato redukce se pak dotýká i zásahu do využití ostatních navazujících pozemků podatele (v území smíšená obytná venkovská) s ohledem na nutnost vybudování obratiště, snížení výměry použitelné k zastavění. Podatel navrhuje dotčené pozemky ponechat jako stabilizovaný stav dle platného územního plánu, tedy ponechání/zařazení všech pozemků podatele zapsaných na LV č. 655 pro k.ú. Provodov na Moravě, obec Provodov, v ploše smíšená obytná venkovská.

Námítka č. 2 - návrh územního plánu neřeší vyhodnocení rizik u veřejných prostranstvích zejména ve vztahu k dopravní obsluhovanosti území a následně nenavrhuje koncepci rozvoje dopravní infrastruktury pro budoucí udržitelný rozvoj obce.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu neřeší zhodnocení dopravně rizikových lokalit – míst. V návrhu územního plánu nejsou vymezeny dostatečné koridory u ploch veřejných prostranstvích v souladu s platnou legislativou.

Vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu definuje v návaznosti na předešlý právní předpis v § 9 – požadavky Veřejné prostranství následovně

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu, musí být 12 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 10,5 m. Nejmenší šířka nově vymezeného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m.

(2) Záměr ve veřejném prostranství musí být navržen a proveden tak, aby respektoval přirozený a bezpečný pohyb chodců a nezasahoval do průchozího prostoru podél vodící linie.

(3) Je-li v uličním prostranství vymezen výsadbový pás, musí mít šířku minimálně 1 m.

(4) Prostorové parametry sítě technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítě technické infrastruktury.

V obci se nachází kolizní místa nerespektující ČSN 736110 – Projektování místních komunikací a její změnu č. 1. V územním plánu by měla být tato problematika dostatečně popsána zejména ve vztahu k dopravní obsluhovanosti území. Vzhledem ke stávajícímu stavu dopravní infrastruktury je

zcela jednoznačné, že je třeba pro přístup k zastavěným lokalitám, kde nejsou zajištěny zejména šířkové a sklonové poměry stávajících komunikací, řešit v územním plánu koncepci rozvoje dopravní infrastruktury pro budoucí udržitelný rozvoj obce a hledat alt. přístupy do území. Tomu následně přizpůsobovat rozvojové plány obce.

U zcela nově navrhované plochy pro zastavění BI Z.1 je dle současně platného územního plánu obce část plochy nezastavitelnou plochou.

A ve změně územního plánu je již tato část plochy vymezena jako „stav“. Dopravní napojení této lokality, která přinese dopravní zátěž na stávající komunikace, je na stávající jednopruhovou obousměrnou komunikaci minimálních rozměrů, na rozdíl od námi navrhovaných ploch, kdy místní komunikace je napojena na obousměrnou komunikaci vyššího řádu.

V rámci navrhovaného územního plánu obce zcela schází koncepce rozvoje dopravní infrastruktury, etapizace výstavby apod. Proto je vhodné do územního plánu navrhnout vymezení ploch, kde by detailní řešení území bylo řešeno předepsanou územní studií.

V návrhu územního plánu je vymezena rozvojová plocha zahrnující pozemky podatele (parc.č. 924/26, parc.č. 924/27, parc.č. 930/69, parc.č. 930/94, parc.č. 930/95, parc.č. 930/96, parc.č. 930/97), avšak obec nemá v rámci územního plánu prověřena riziková místa dopravní infrastruktury v plochách veřejných prostranství v návaznosti na požadavky § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, která navazuje na předešlý právní předpis. Bez scházející koncepce rozvoje dopravní infrastruktury v návaznosti na stávající zastavěné plochy, redukované a navrhované plochy k zastavění nelze jednoznačně zkracovat zástavbu bez řádného ověření.

V návrhu územního plánu schází možnost etapizace rozvoje zastavitelné plochy, ve vztahu k dotčeným pozemkům podatele.

Rozhodnutí o námitkách:

- **1. „Námítka – zásah do zamýšlené výstavby“ – námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Podatel je vlastníkem pozemků od 4. 8. 2011 s právním účinkem vkladu ke dni 5. 8. 2011. Platný Územní plán Provodov nabyt účinnosti 23. 12. 2009. Zpráva o uplatňování územního plánu Provodov za uplynulé období 2013 – 2018 (dále jen „Zpráva“) byla schválena zastupitelstvem obce Provodov usnesením č. 6/15/2020 dne 27. 1. 2020. Ze Zprávy vyplynulo, že s ohledem na změnu koncepce bydlení, je nutno zpracovat nový územní plán. Z toho důvodu byl v souladu se stavebním zákonem zpracován návrh Zadání Územního plánu Provodov (dále jen „Zadání“), který byl schválen zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023. Ze schváleného Zadání, které je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývají mimo jiné tyto požadavky:

„- prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění,

- prověřit všechny zastavitelné plochy určené k bydlení, plochy dlouhodobě nevyužité vypustit a nové plochy navrhnout v omezeném množství, a to pouze dle aktuálních požadavků vlastníků pozemků a především v návaznosti na souvisle zastavěné území obce,

- zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení“.

Pozemky p.č. 930/98, 930/99, 930/100, 930/101, 930/102, 930/103 jsou v platném Územním plánu Provodov vymezeny jako součást zastavitelné plochy individuálního bydlení – BI č. 19. Plocha č. 19 je situována v místní části Rakovec. Pro plochu č. 19 v celkovém rozsahu 4,6 ha byla v platném územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie US2 jako podklad pro rozhodování v území s lhůtou pořízení do 31. 12. 2015. Řešení územní studie mělo stanovit „podrobné prostorové a objemové podmínky pro obytnou zástavbu včetně souvisejících ploch pro zeleň, veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu.“ V tomto termínu územní studie nebyla vyhotovena, resp. není zapsána v Evidenci územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje MMR.

V uplynulém období 2009 až 2020 došlo k rozdělení jednoho z pozemků podatele v ploše BI č. 19 způsobem tak, jak je evidované v ČÚZK. Rozsah dotčené části je 1,096 ha. Byly vymezeny pozemky p.č. 924/25, 924/28 a 930/100, které svou geometrií a polohou v území mají zajišťovat přístup do části plochy č. 19. Pozemky navrhované komunikace jsou napojeny na silnici III. tř. umístěnou na pozemku p.č. 1870/1. Šířka těchto pozemků je 5 m, délka osy v přímé je 212 m. Takto navrhovaná komunikace je ukončena hlavově obratištěm půdorysného tvaru písmene „T“ s rameny délky 12,5 m a 9 m. Dle ust. § 9, odst. 1 vyhlášky 146/2024 Sb. má být nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m. Tuto šířku pozemky p.č. 924/25, 924/28 a 930/100 v úseku délky 212 m nesplňují.

Rozhodnutí o umístění stavby „ZTV 11 RD Provodov – Rakovec“ zahrnující stavební objekty SO 02 – komunikace, chodníky; SO 03 – vodovod; SO 04 – kanalizace; SO 05 – plynovod; SO 06 – kabelové rozvody NN; SO 07 – veřejné osvětlení, bylo vydáno dne 28. 7. 2010 pod č.j. MMZL 61303/2010 (nabytí právní moci 25. 8. 2010). Stejným dokumentem byly objekty SO 05, SO 06 a SO 07 stavebně povoleny, tzn., že po nabytí právní moci již mohlo dojít k jejich realizaci. Tato realizace se však neuskutečnila. Stavební povolení pro objekty SO 03 a SO 04 bylo vydáno dne 8. 12. 2010 pod č.j. MMZL 87131/2010 OŽPaZ-23, platnost povolení nebyla prodloužena a nejsou žádné informace o tom, zda byla stavba zahájena. Stavební povolení pro objekty SO 02 nebylo vydáno.

Z výše uvedeného lze usoudit, že rozhodnutí o umístění stavby a vydaná stavební povolení již pozbyla platnosti. (Územní rozhodnutí o umístění stavby podle ust. § 93 platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Platnost stavebního povolení vydaného podle ust. § 115, odst. 4 stavebního zákona pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.) Ke dni vymezení zastavěného území 1. 4. 2023 ani ke dni konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Provodov dne 25. 9. 2024 neeviduje věcně a místně příslušný stavební úřad oznámení zahájení stavby na pozemcích podatele.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené rozhodnutí a stavební povolení pozbyly platnosti, je třeba na území vymezené plochou č. 19 pohlížet optikou územního plánování. Ve své námitce podatel uvádí, že „podatel zamýšlel a zamýšlí v území stavět.“ Toto tvrzení nemůže však znamenat, že má neomezenou časovou dobu. Od roku 2013 (pozbytí platnosti stavebního povolení) je podatel v dané věci neaktivní. Doba 11 let je dostatečně dlouhá na to, aby došlo k zajištění vydání nového stavebního povolení a zahájení stavby. Skutečnost, že došlo k rozdělení pozemků a bylo vydáno stavební povolení, které však pozbylo platnosti, není dostatečně silný argument na to, aby se podatel mohl domnívat, že území pro „budoucí výstavbu“ je zakonzervované navždy. Ani z místa samotného nevyplyvá, že by došlo k využití území pro daný účel. Bylo zjištěno, že se na pozemku p.č. 924/28 při hranici s pozemkem p.č. 1870/1 nachází stavba plechové garáže bez č.p./č.ev. Tato stavba nebyla předmětem výše uvedených stavebních povolení a byla na pozemku umístěna bez rozhodnutí stavebního úřadu. Navíc je zcela evidentní, že stavba omezuje přístup na shora uvedené pozemky podatele, neboť je umístěna v místě na pojení na silnici III. tř. Lze se tedy domnívat, že od záměru bylo upuštěno.

V návrhu Územního plánu Provodov byla plocha č. 19 zmenšena tak, že se vymezují plochy bydlení individuálního (BI) Z.6, Z.7 a veřejného prostranství všeobecného (PU) P.19 a Z.20. Rozsah ploch Z.6, Z.7, Z.20 (podmnožina ploch původní plochy č. 19) je 1,06 ha. Redukce plochy č. 19 je 77 % - ve vztahu k pozemkům podatele je redukce 0,5585 ha z původních 1,096 ha zastavitelné plochy, tj. 51 %. Územní plán ponechává ½ plochy ve vlastnictví podatele v zastavitelných plochách. Důvodem redukce plochy BI č. 19 je požadavek plynoucí ze schváleného Zadání „prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění.“

Co se týká řešení dopravní a technické infrastruktury na pozemcích podatele, je možné konstatovat, že v plochách AU je veřejná dopravní a technická infrastruktura přípustná činnost, tj. realizace veřejné přístupné komunikace vč. obratiště na pozemku parc. č. 930/100 za splnění technických požadavků je možná.

Co se týká řešení dopravní obsluhy zastavitelných ploch vymezených v návrhu Územního plánu Provodov:

- plocha Z.1 – dopravní obsluha zajištěna vymezením zastavitelných ploch Z.22, P.21 v šířce 10 m
- plocha Z.2 – dopravní obsluha zajištěna vymezením stabilizované plochy PU šířky 4 m
- plocha Z.3, Z.4, Z.5 – dopravní obsluha zajištěna vymezením stabilizované plochy silniční dopravy (DS) šířky 8 m (stávající silnice III. tř.)
- plocha Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 - dopravní obsluha zajištěna vymezením stabilizované plochy dopravy všeobecné (DU) proměnné šířky 3,6 – 5,5 m
- plocha Z.14, Z.15 - dopravní obsluha zajištěna vymezením stabilizované plochy PU šířky 5,5 m
- plocha Z.17- přístup přes pozemek 124/22.

Všechny zastavitelné plochy pro bydlení vymezené v návrhu Územního plánu Provodov mají zajištěnou dopravní obsluhu. Je nutno podotknout, že v případě stabilizovaných ploch zajišťující dopravní obsluhu zastavitelných ploch Z.2 až Z.5, Z.9 až Z.15, Z.17 se jedná o stav. Nad rámec platného územního plánu jsou nově vymezované plochy Z.22, P.21 pro dopravní obsluhu plochy Z.1.

Co se týká připomínky k obsahu grafické části dokumentace návrhu Územního plánu Provodov, je konstatováno, že rozsah grafické části je zpracován v souladu s Přílohou 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v souladu se schváleným Zadáním. Grafická část odůvodnění obsahuje výkresy: B/II.1 Výkres širších vztahů, B/II.2 Koordinační výkres a B/II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Koncepce dopravy je součástí výkresu B/II.2 Koordinační výkres a je zpracována s ohledem na stanovený územní rozvoj nikoliv vizi podatele.

Zahrnutí ploch podatele do stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských, tak je požadováno, neodpovídá skutkové povaze. Pozemky nejsou zastavěny ve smyslu stavebního zákona. Domáhat se vymezení území ve vlastnictví podatele jako konkrétní funkční plocha není právně nárokovatelné. „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).“

- **2. „Námítka - koncepce dopravy“ – námitce se nevychovuje.**

Odůvodnění:

Námítka podatele je z části věcně identická s obsahem námítky 1, co se týká dopravní obsluhy zastavitelných ploch řešených návrhem Územního plánu Provodov. Územní plán řeší nad rámec původního územního plánu plochy Z.22, P.21 v místní části Podhoří, jejichž šířka v příčném směru je 10 m. Návrh šířkového uspořádání zohledňuje zákonné předpisy a je navržen tak, aby byl technicky proveditelný. Navržená šířka přihlíží k tomu, že:

- pozemky tvořící uliční prostranství se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území,
- součástí uličních prostranství má být výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň,
- nejmenší šířka nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m,
- výsadbový pás musí mít šířku minimálně 1 m,
- komunikace v ploše P.21, Z.22 bude kategorie – dvoupruhová obousměrná směrově nerozdělená komunikace MO2 10/5,5/30. Základní šířka vozovky vč. vodících proužků je 5,5 m, šířka parkovacího pruhu pro podélného stání v kombinaci se zeleným pásem je 2 m; šířka jednostranného chodníku je min. 1,5 m; šířka přidruženého zeleného pásu 1 m. Celková šířka dopravního prostoru je 10 m.

Z výše uvedeného je zcela evidentní, že návrh šířky ploch Z.22, P.21, tak jak je vymezeno v návrhu Územního plánu Provodov, je v souladu se zákonem a technickými požadavky na výstavbu.

Koncepce řešení dopravy v lokalitě Rakovec předložena podatelem námitek je jeho názor na organizaci území a nekoreluje s názorem obce na územní rozvoj obce. Obec Provodov má k dispozici zpracovanou urbanistickou studii zástavby RD pro lokalitu Rakovec (datum 10/1998, zpracovatel Intersas Projekce, Ing. J. Kubečka), která je považována za kvalitní a zdařilou, co se týká urbanistického, krajinářského a dopravního řešení. Navržená organizace území předpokládala výstavbu 32 RD, organické sídelní struktury vč. komunikací, které tvořily ucelenou dopravní síť se stávající komunikační kostrou (napojení 3 směry na silnici III. tř. přes pozemek st. č. 491, p.č. 925/2, 930/65; napojení 1 směrem na místní komunikaci obce na pozemku p.č. 91/2 vč. propojení pravého a levého břehu vodního toku Ludkovického potoka s napojením komunikace na pozemku p.č. 930/50). Navržené řešení zahrnovalo současně etapizaci výstavby v území. Z důvodu, že vlastníci dotčených pozemků nesouhlasili s prodejem pozemků ve prospěch obce Provodov za účelem realizace dopravní a technické infrastruktury, sešlo z realizace návrhu. Následně byla v roce 2024 vypracována koncepce zastavovací studie, která předpokládala výstavbu 14-ti RD. Dopravní obsluha byla řešena rovněž zokruhováním s tím rozdílem, že napojení bylo pouze 2 směry a to na silnici III. tř. (napojení přes pozemek p.č. 925/2 a 930/65). Dne 7. 7. 2004 proběhlo na OÚ Provodov jednání s vlastníky dotčených pozemků se závěrem, že s ohledem na nesouhlas vlastníků pozemků p.č. 930/64, 930/65, 930/70 s prodejem pozemků pro realizaci dopravní infrastruktury nebyla uzavřena žádná dohoda. Žádná z výše uvedených zpracovaných územních studií není podkladem pro rozhodování v území. V případě využití plochy BI č. 19 byly ze strany obce učiněny kroky k prověření využití území pro výstavbu. Obec se aktivně podílela na nalezení konstruktivního řešení, které by bylo akceptovatelné pro všechny strany. Řešení, které vyhovuje pouze a jen vlastníkům dotčených pozemků, je považováno za nekoncepční. Z důvodu uvedených v odůvodnění výše, bylo od záměru využití plochy BI č. 19 upuštěno.

- **Námítka č. 4 – Miroslava Andrea Huňková, spoluvlastník pozemků p.č. 912/3, 912/4 a 914/3 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 2. 10. 2024, č.j. MMZL 203510/2024

Text a odůvodnění námítky:

Odvolání proti návrhu nového územního plánu obce Provodov.

Jsem spolumajitelkou (s Bohumila Huňková, Provodov 289) pozemků 912/3, 912/4, 914/3 v k.ú. Provodov na Moravě. Na základě stavebního povolení se zde začal stavět zemědělský objekt, určený k chovu zvířat, který se však nepodařilo úplně dokončit. Objekt byl nejprve využíván pro chov ovcí a později byl upraven k chovu psů. I když stavební povolení bylo na zemědělskou stavbu, ve stále platném územním plánu obce Provodov je tato část pozemku zahrnuta jako pozemek určený k bydlení (ke stavbě rodinného domku). Moje nenadálá nutnost řešit svou bytovou situaci mě přiměla ke kroku přestavět původní zemědělský objekt na rodinný domek podle současného platného územního plánu obce, který mi tuto stavbu umožňuje. Prostřednictvím firmy LP projekt Zlín byla dne 28. 06. 2024 podána na Stavební úřad Zlín žádost o stavební povolení (přikládám kopii), je vyhotoven projekt domku, jsou kompletní kladná vyjádření dotčených orgánů. Dne 8. 10. 2024 proběhne s vedoucí stavebního úřadu Zlín paní Stündlovou ústní jednání na místě přestavby, jako jeden z posledních kroků umožňující vydání stavebního povolení.

Bohužel při současné nezáviděníhodné situaci na stavebních úřadech v ČR není jasné, kdy bude povolení vydáno. Mohla by nastat situace, že by se stavební povolení nestihlo vydat dříve, než nastane účinnost nového územního plánu, proto podávám své odvolání proti návrhu nového územního plánu obce Provodov, kde tyto výše uvedené pozemky jsou v návrhu zařazeny jako plocha ZZ. S tímto nesouhlasím. V návrhu nebyla zohledněna ani stavba zemědělského objektu vznikajícího dle stavebního povolení a ani již probíhající stavební řízení k přestavbě na rodinný domek, dle současného a stále platného územního plánu Provodova. Proto prosím v novém územním plánu o zohlednění uvedených důvodů a ponechání možnosti stavby rodinného domku. Děkuji.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na změnu využití území pro bydlení byl vyhodnocen v rámci vyhodnocení návrhu územního plánu. V textové části odůvodnění kap. F/I tab. F-25 se uvádí:

„Pozemky p. č. 912/3, 912/4, 914/3 (TTP) jsou v původním územním plánu vymezeny jako součást stabilizované plochy zemědělské. Část pozemků v návaznosti na RD č.p. 289 je zastavěna – vymezeno v souladu s § 58, odst. 2 stavebního zákona jako součást zastavěného území, zeleně zahrad, ve které jsou stavby pro zemědělství připuštěny.“

Obecně platí, že územní plán je nástrojem regulace území a že vlastníci nemovitostí jsou povinni podmínky využití stanovené v územním plánu respektovat (rozsudek NSS č.j. 8Ao 3/2010-194-Klecany). Dotčené pozemky jsou v návrhu územního plánu vymezeny jako součást zastavěného území stabilizované plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ), která připouští „stavby, zařízení a jiná opatření pro malozemědělství, krátkodobou individuální rekreaci denní povahy (např. bazén) do celkové zastavěnosti pozemku 10 %“ s tím, že

- zastavěná plocha stavby pro novostavby bude max. 50 m²; u stávajících staveb ve stabilizovaných plochách max. 80 m²

- podlažnost bude max. 1 NP

V platném územním plánu jsou shora uvedené pozemky součástí převážně stabilizované plochy zemědělské, ve kterých je výstavba vyloučena. Na části pozemků je vymezena stabilizovaná plocha bydlení individuálního (BI). Ani ke dni vymezení zastavěného území 1. 4. 2023 ani ke dni konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Provodov 25. 9. 2024 nebylo věcně a místně příslušným stavebním úřadem evidované pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, stavební povolení či jiné opatření o povolení záměru, kterou by byla povolena zástavba na shora uvedených pozemcích podatele. Vymezení zastavěného území bylo aktualizované v souladu se stavebním zákonem nad aktuální mapovým podkladem, kterým je DKM-KPÚ. Ke dni vymezení zastavěného území 1. 4. 2023 nebylo na shora uvedených pozemcích evidovaná katastrem nemovitostí žádná stavba rodinného domu, resp. druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří.“

Až dne 14. 10. 2024 bylo vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby rodinného domu č.j. MMZL 211334/2024, které nabylo právní moci 16. 11. 2024.

S ohledem na absenci parcelní kresby stávající a nově navrhované zástavby umístěné na shora uvedených pozemcích v době zpracování návrhu územního plánu pro veřejné projednání, nebyla plocha převzata do návrhu územního plánu. V případě, že bylo na shora uvedených pozemcích či jejich částech vydáno dodatečné povolení stavby na stavbu rodinného domu, které nabylo právní moci, bude toto rozhodnutí určující a nahradí územní plán v části území dotčené tímto rozhodnutím. Následně v rámci aktualizace územního plánu dojde k úpravě vymezení funkční plochy v souladu s právním stavem. Vydané rozhodnutí bude právním limitem pro využití území a *územní plán bude muset respektovat vydané pravomocné rozhodnutí o povolení stavby (rozsudek NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012 – 139).*

Přijetí návrhu územního plánu Provodov tak nemůže mít vliv na již vydaná (pravomocná) rozhodnutí (rozsudek NSS č.j. 3 As 176/2019-37 ze dne 29. 7. 2021).

- **Námítka č. 5 – Ing. arch. Jakub Prachař, spoluvlastník pozemků p.č. 78/2, 78/3 a p.č.st. 375 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 1. 10. 2024, č.j. MMZL 202271/2024

Text a odůvodnění námítky:

Jako spoluvlastník parcel č. 78/2, 78/3 a p.č.st. 375 v k.ú. Provodov na Moravě v obci Provodov nesouhlasím s nově navrhovanou plochou PU (P.21) na těchto zmíněných parcelách.

Nově navrhovaná plocha PU negativně ovlivňuje využitelnost těchto parcel. Na parcele č. 78/3 při stávající ulici vedle rodinného domu č.p. 250 budeme chtít v budoucnu postavit rodinný dům a nově navrhovaná plocha (P.21) nám tento záměr značně omezuje, ne-li znemožňuje.

Rozhodnutí o námítce: námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci společného jednání o návrhu územního plánu byla uplatněna připomínka, která je věcně identická s námitkou podanou k veřejnému jednání. Dotčené pozemky jsou v platném územním plánu součástí zastavěného území, stabilizované plochy individuálního bydlení. V návrhu územního plánu jsou pozemky p.č. 78/2 a 78/3 součástí stabilizované plochy bydlení individuálního (BI) a jsou dotčeny záměrem vymezení plochy P.21 pro realizaci obslužné komunikace s veřejným prostranstvím. Plocha P.21 společně s plochou Z.22 vytváří podmínky v území pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy bydlení Z.1 a sousedících pozemků na protilehlé straně plochy Z.1 a zvyšuje fyzickou průchodnost zastavěným územím. Dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací a veřejné prostranství jsou dle ust. § 2 písm. m) stavebního zákona veřejnou infrastrukturou. Ze Zadáání Územního plánu Provodov (schváleno zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023), které je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývá mimo jiné požadavek: „prověřit celkovou dopravní obslužnost obce.“

Jedním z cílů územního plánování dle ust. § 18, odst. 2 stavebního zákona je, že: „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje“. Stanovená koncepce připouští rozvoj zástavby pro bydlení v ploše Z.1. Vymezení plochy Z.1, Z.22, P.21 přihlíží k rozvoji zástavby v území navržený v Územním plánu obce Provodov, datum vyhotovení 11/1995 (zpracovatel Atelier obnovy vesnice). Plochy pro bydlení (stavební pozemky) se vymezují tak, že mají být dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Návrh plochy P.21, Z.22 přihlíží k současnému stavu území s tím, že vytváří podmínky v území pro zkvalitnění dopravy. Umístění plochy P.21 a Z.22 zohledňuje existenci domu č.p. 211 na pozemku p.č.st. 301 a domu č.p. 52 na pozemku p.č.st. 377, které nemají v současné době přímé napojení na obslužnou komunikaci. Vymezení plochy P.21 a Z.22 je dopravně – urbanistický záměr. Plocha P.21, respektive Z.22 jsou navrženy tak, aby záměr v dané ploše byl realizovatelný a současně, aby zásah do výkonu vlastnického práva byl minimalizován.

Šířka plochy P.21 v příčném směru je 10 m. Návrh šířkového uspořádání zohledňuje zákonné předpisy a je navržen tak, aby byl technicky proveditelný. Navržená šířka přihlíží k tomu, že:

- pozemky tvořící uliční prostranství se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území,
- součástí uličních prostranství má být výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň,
- nejmenší šířka nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m,
- výsadbový pás musí mít šířku minimálně 1 m,

- komunikace v ploše P.21, Z.22 bude kategorie – dvoupruhová obousměrná směrově nerozdělená komunikace MO2 10/5,5/30. Základní šířka vozovky vč. vozíkových proužků je 5,5 m, šířka parkovacího pruhu pro podélné stání v kombinaci se zeleným pásem je 2 m; šířka jednostranného chodníku je min. 1,5 m; šířka přidruženého zeleného pásu 1 m. Celková šířka dopravního prostoru je 10 m.

Šířka pozemku p.č. 78/3, jehož součástí je rodinný dům č.p. 250 na pozemku p.č.st. 375 je 42 m. Vzdálenosti severozápadní strany domu č.p. 250 od společné hranice s pozemkem p.č.st. 55 je 28 m, tj. šířka nezastavěné části pozemku p.č. 78/3 je v nejužším místě 28 m. Přihlédnuto k ust. §11, odst. 1, 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. a článku 4.2 ČSN 73 4301 lze konstatovat následující:

Při zachování odstupu 7 m od RD č.p. 250 a požadavku na min. vzdálenost od komunikace 3 m : 28 - 10 - 7 - 2 = 9 m. Tj. na pozemku p.č. 78/3 je možno výstavba dalšího rodinného domu, jehož šířka je 9 m ve směru k domu RD č.p. 250.

Velikost pozemku p.č. 78/3 je 972 m². V případě, že nebude uvažována již využitá severní část pozemku přilehlá k RD č.p. 250 (zpevněné plochy, předzahrádka), je využitelná velikost pozemku 650 m². Plocha P.21 má velikost 400 m². Pro potenciální výstavbu RD je tak možné využít 250 m².

V případě, že navrhovaná stavba by netvořila protilehlou stěnu k RD č.p. 250, tj. objekt by byl umístěn na pozemcích p.č. 78/2 a 78/3, tak šířka stavby bude větší omezená požárně nebezpečným prostorem sousední stavby na pozemcích st. č. 375 a p.č. 78/2 a požárně nebezpečným prostorem navrhované stavby.

Z výše uvedeného je zřejmé, že využitelnost pozemků p.č. 78/2 a 78/3 pro výstavbu RD je možná, závisí na návrhu vlastní stavby zohledňující limity v území a vymezení plochy P.21 neznemožňuje využití pozemků pro případnou výstavbu dalšího RD. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že „vlastník je povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného územního plánu, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je uskutečněno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“ (rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010-644).

• **Námítka č. 6 – Jana Šustková, vlastník pozemku p.č. 1103/13 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 28. 8. 2024, č.j. MMZL 178180/2024

Text a odůvodnění námítky:

Podávám námitku proti návrhu Územního plánu v Provodově.

Vlastním parcelu 1103/13 v Provodově na Moravě. Stala jsem se vlastníkem této parcely v říjnu 2023 s tím, že zde budu stavět rodinný dům. Nyní jsem ve fázi přípravy stavebního povolení na vrtání studny (proběhne pravděpodobně v říjnu tohoto roku). Poté proběhne příprava projektu na rodinný dům. Proto žádám o ponechání parcely v BX 32, tak jako doposud, aby nedošlo k zmaření mé investice.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 1103/13 (druh pozemku trvale travní porost) je situovaný v lokalitě Na Lhotách v severovýchodní části řešeného území. Část dotčeného pozemku je v platném územním plánu vymezen jako součást zastavitelné plochy bydlení specifických forem – BX č. 32; v návrhu územního plánu je pozemek součástí stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (MU).

Platný Územní plán Provodov nabyl účinnosti 23. 12. 2009. Zpráva o uplatňování územního plánu Provodov za uplynulé období 2013 – 2018 (dále jen „Zpráva“) byla schválena zastupitelstvem obce Provodov usnesením č. 6/15/2020 dne 27. 1. 2020. Ze Zprávy vyplynulo, že s ohledem na změnu koncepce bydlení, je nutno zpracovat nový územní plán. Z toho důvodu byl v souladu se stavebním zákonem zpracován návrh Zadání Územního plánu Provodov (dále jen „Zadání“), který byl schválen zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023. Ze schváleného Zadání, které je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývají mimo jiné tyto požadavky:

„- prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění,

- prověřit všechny zastavitelné plochy určené k bydlení, plochy dlouhodobě nevyužité vypustit a nové plochy navrhnout v omezeném množství, a to pouze dle aktuálních požadavků vlastníků pozemků a především v návaznosti na souvisle zastavěné území obce,

- zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení“.

V platném územním plánu je vymezeno 17,91 ha zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity.

Řešené území je součástí Provodov-Březůvecké kotliny. Návrh územního plánu přihlíží k dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o. Z dokumentu mimo jiné vyplývá:

- „nepřipustit zahušťování rozptýleného osídlení především na S-SV“,

- „nepřipouštět novostavby v okolní volné, nezastavěné krajině, ani v odtržené poloze od zástavby“,

- „zvýšenou ochranu je třeba uplatňovat u všech krajinných pólů, uzavřených ohrazení a krajinné veduty Rysovského hřebetu. Krajinné póly vrchů je nutno chránit včetně jejich svahů.“

Dle textové části výroku kap. A/I.b stanovená koncepce ochrany krajinného rázu charakterizuje polohu pozemku v zóně „c“, ve které se nepřipouští nová výstavba mimo hranice zastavěného území a nepřipouští se intenzifikace výstavby pro bydlení či rekreace.

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. V územním plánu byla vyhodnocena potřeba zastavitelných ploch. 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 včetně výhledů z platného územního plánu 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 či jeho části tak, jak je vymezeno 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).

Ani ke dni vymezení zastavěného území 1. 4. 2023 ani ke dni konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Provodov 25. 9. 2024 nebylo věcně a místně příslušným stavebním úřadem evidované pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, stavební povolení či jiné opatření o povolení záměru, kterou by byla povolena zástavba na shora uvedeném pozemku podatele.

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).

Ze ZÚR ZK vyplývá, že řešené území je součástí krajinného celku Luhačovického Zálesí, krajinný prostor 13.5 Provodovsko (krajina zemědělská s lukařením), pro které je zástavba mimo zastavěné území rizikem a jednou ze zásad stanovených pro tento typ krajiny je nepovolovat zástavbu rodinných domů mimo hranice zastavěného území. Řešení navržené v platném územním plánu je věcně nesprávné v konfliktu s ochranou hodnot tak, jak je uvedeno výše, a z toho důvodu byla plocha č. 32 vypuštěna (v souladu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016-45, či ze dne 29. 1. 2020, čj. 9 As 171/2018-50).

• **Námítka č. 7 – Jana Šůstková, vlastníka pozemku p.č. 1103/13 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 30. 9. 2024, č.j. MMZL 201426/2024

Text a odůvodnění námítky:

Podávám námitku proti návrhu Územního plánu v Provodově.

Vlastním parcelu 1103/13 v katastrálním území Provodov na Moravě od října 2023. Mým plánem bylo postavit zde rodinný dům, jelikož je to ve stávajícím územním plánu možné. Nyní probíhá příprava projektu na výstavbu rodinného domu, který projektant v nejbližší době podá na Stavební úřad.

Smlouva na vrt studny k budoucímu rodinnému domu je už odsouhlasena, vrt bude v co nejbližší době realizován. Žádám o ponechání parcely v BX32, a jako plochu určenou k bydlení, tak jako doposud, aby nedošlo k zmaření mé investice.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Viz výše – odůvodněním věcně shodné námítky č. 6.

• **Námítka č. 8 – Bc. Josef Drábeček, vlastníka pozemku p.č.st 128 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 2. 10. 2024, č.j. MMZL 203404/2024

Text a odůvodnění námítky:

Předmětem mé námítky je výše uvedená parcela č. 128, stodola, jež jsem vlastníkem a na které vykonávám zemědělské podnikání. V návrhu změny územního plánu jsou okolní parcely (č. 195 a část parcely č. 2082) spolu s výše zmíněnou parcelou navrženy jako plochy Zeleně - zahrady a sady. Zbylá část parcely č. 2082 je navržena jako plocha SV – Smíšená obytná venkovská, jelikož přiléhá k parcelám č. 404 a č. 196, což jsou rodinné domy. Všechny vyjmenované parcely tvoří celek rodinného dvora společně s domy a stodolami.

Stodola na parcele č. 128 je ovšem v havarijním stavu a jsou na ní nezbytně nutné opravy. Nejlépe by bylo stavbu postavit znovu z části se stabilním základem a možností vylepšení jejího využití. Ze stodoly v žádném případě nechci dělat stavební pozemek, který bude využíván k bydlení. Tato budova by měla sloužit pro mé zemědělské podnikání jako sklad, manipulační prostor pro chovatelské účely, ale i jako místo, které bude sloužit k reprezentaci naší farmy a možnému výdeji našich výrobků. Abychom tuto změnu mohli učinit, bylo by nevhodnější parcelu č. 128 nezahrnovat do ploch Zeleně – zahrady a sady, ale plochu ustanovit jako VX – Výroba jiná.

Překážkou pro scelení zmiňovaných parcel do jedné plochy byla silniční komunikace, která tyto parcely rozdělovala. Od roku 2020, ale byla silnice přesunuta mimo rodinný dvůr a již 4 roky tvoří tyto parcely jeden celek. Rozumím důvodům, proč obec nepreferuje scelení těchto pozemků do SV - plochy Smíšené obytné venkovské, tedy aby nedocházelo v pasekářských oblastech k rozšiřování stavebních pozemků. To není ani můj záměr. Pro rozvoj mého podnikání, které napomáhá právě v pasekářské oblasti Za Nivama udržovat stále zemědělskou krajinu, by ale bylo příhodné, umožnění změny parcely č. 128 na plochu VX -Výroba jiná, kde dle návrhu změny územního plánu, je jejím hlavním účelem chovatelství a skladování. Přípustným využitím zde ale také je související občanské vybavení komerční (např. obchodní prodej). Několik těchto ploch VX již v návrhu územního plánu existuje a setrvávají na podobném principu, proto bych chtěl požádat o změnu plochy i na mnou vlastněné parcele č. 128.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek stavby je situovaný v lokalitě Za Nivami v jihozápadní části řešeného území. Stavba stodoly je součástí shluku hospodářských staveb a staveb pro bydlení pasekářského typu, tzv. rodových dvorců. Dotčený pozemek stavby bez č.p./č.e. je dle návrhu územního plánu součástí zastavěného území, stabilizované plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ), která připouští „stavby, zařízení a jiná opatření pro malozemědělství, krátkodobou individuální rekreaci denní povahy (např. bazén) do celkové zastavěnosti pozemku 10 %“ s tím, že

- zastavěná plocha stavby pro novostavby bude max. 50 m²; u stávajících staveb ve stabilizovaných plochách max. 80 m²

- podlažnost bude max. 1 NP

Dle textové části výroku kap. A/I.b stanovená koncepce ochrany krajinného rázu charakterizuje polohu stavby v zóně „b“, ve které se nepřípouští nová výstavba mimo hranice zastavěného území a současně je přípustná rehabilitace stavu, tj. je umožněna obnova, modernizace stávající zástavby. V případě obnovy je požadováno zachování charakteru zástavby vč. půdorysného a objemového řešení původní zástavby.

Výměra stavby na shora uvedeném pozemku dle evidence katastru nemovitostí je 61 m², druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“. Z výše uvedeného je zřejmé, že územní plán nebrání stavebním úpravám stávající stavby na pozemku podatele ani nebrání záměru podatele na odstranění stávající stavby stodoly a realizaci nové stavby do max. 80 m² zastavěné plochy za podmínek uvedených v textové části výroku. Stanovené podmínky využití plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ) připouští stavby pro malozemědělství, za které jsou považovány:

„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).“

Podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu bylo Zadání Územního plánu Provodov (dále jen „Zadání“), které bylo schváleno zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023. Požadavek na změnu funkčního využití, resp. požadavek na změnu využití území, který by mohl být prověřen v rámci procesu tvorby návrhu územního plánu, nebyl součástí schváleného Zadání. Na vymezení pozemků podatele do funkčních ploch, které budou plně vyhovovat požadavkům vlastníka pozemku, 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).

- **Námítka č. 9 – Klára Buchwaldková, vlastníka pozemků p. č. 161/3, 161/5 a p.č.st. 206 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 10. 9. 2024, č.j. MMZL 188827/2024

Text a odůvodnění námítky:

Jsem vlastníkem nemovitost, č.p. 141, která se nachází na pozemku s parc. č.st. 206. Dále jsem vlastníkem pozemku parc. č. 161/3 a 161/5, v katastrálním území 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 regulativů nebylo možné.

Stejnou námitku jsem uplatnila již k Návrhu ÚP uveřejněného dne 28. 9. 2023 a předala v podatelně Magistrátu města Zlína.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na změnu využití byl vyhodnocen v rámci společného jednání o návrhu územního plánu. V rámci společného jednání byla uplatněna připomínka, která je věcně identická s námitkou podanou k veřejnému projednání. Námitka byla zohledněna tak, že shora uvedený pozemek je vymezen jako stabilizovaná plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ), tj. odpovídá skutečnému využití dotčeného území. Z textové části výroku kap. A/1.6a z podmínek využití pro plochy zeleně zahrady a sady mimo jiné vyplývá, že v ploše ZZ jsou přípustné „stavby, zařízení a jiná opatření pro malozemědělství, krátkodobou individuální rekreaci denní povahy (např. bazén) do celkové zastavěnosti pozemku 10 %“ za podmínky, že

- zastavěná plocha stavby pro novostavby bude max. 50 m²; u stávajících staveb ve stabilizovaných plochách max. 80 m²

- podlažnost bude max. 1 NP

Námitce je v návrhu územního plánu vyhověno. Návrh územního plánu nebrání využití pozemku pro daný účel, kterým je hospodářské využití zahrady přilehlé k rodinnému domu č.p. 141 na pozemku p.č.st. 206.

- **Námitka č. 10 – Ing. Ladislav Košárek a Jaroslava Košárková, vlastníci pozemku p. č. 384/7 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 1. 10. 2024, č.j. MMZL 202709/2024

Text a odůvodnění námitky:

Žádáme o přeřazení pozemku 384/7, jehož jsme vlastníky, z plochy AU (zemědělské všeobecné) do ZZ (zeleně - zahrady a sady) z důvodu, že se zde nyní nachází sad a pozemek je trvale oplocen.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčený pozemek je situován v nezastavěném území v místní části Březí na západním okraji řešeného území v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu (viz výkres B/II.2 Koordinační výkres). Pozemek je součástí ZPF (druh pozemku „orná půda“). Na pozemku se nachází sad. V platném územním plánu je pozemek součástí plochy zemědělské – specifické, pro které je stanoveno hlavní využití „malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu (zahrady, sady, záhumenky), zajišťující zemědělskou produkci malých a drobných soukromých zemědělských subjektů, drobná pěstitelská činnost.“ Oplocení v ploše není připuštěno.

V návrhu územního plánu je dotčený pozemek vymezen jako plocha zemědělská všeobecná (AU). Hlavní využití plochy AU je zemědělský půdní fond, který dle ust. 1, odst. 2 zák. 334/1992 Sb. zahrnuje pozemky zemědělsky obhospodařované, jako jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty. Z důvodu stanovené urbanistické koncepce a podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, není pozemek zařazen do ploch zeleně – zahrady a sady (ZZ) a to z důvodu možnosti oplocení a výstavby vybraného typu staveb v těchto plochách.

Územní plán nebrání hospodářskému využití území, nicméně nepřipouští oplocování volné krajiny a výstavbu. Dle textové části výroku kap. A/1.b stanovená koncepce ochrany krajinného rázu charakterizuje polohu pozemku v zóně „b“, ve které se nepřipouští oplocování nezastavěné krajiny kromě přípustného druhu oplocení - oplocení v případě pastvy (ohradníky, pastevecké ohrady).

Řešené území patří k migračně významným pro vybrané druhy velkých savců; územím prochází dálkový migrační koridor. Trvalé oplocování krajiny představuje fragmentaci krajiny, brání fyzické průchodnosti krajiny pro živočichy a v neposlední řadě mění estetické vnímání krajiny (oplocená část krajiny = izolovaný ostrov). Jedním z požadavků stanovené urbanistické koncepce je mimo jiné „zachovat krajinnou scénu a vyloučit antropogenní zásahy narušující estetické hodnoty krajiny.“ Z důvodu výše uvedených není trvalé oplocení krajiny přípustné.

Na vymezení pozemků podatele do funkčních ploch, které budou plně vyhovovat požadavkům vlastníka pozemku, 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).

- **Námítka č. 11 – Miroslava Andrea Huňková a Bohumila Huňková, vlastníci pozemků p. č. 912/3, 912/4 a 914/3 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 2. 10. 2024, č.j. MMZL 203513/2024

Text a odůvodnění námítky:

Odvolání proti návrhu územního plánu obce Provodov.

Z lásky k přírodě a ke zvířatům jsme na Provodově vybudovali rodinnou farmu, zaměřenou na chov hospodářských zvířat a obhospodařování okolních luk a pastvin. Farma zajišťuje pracovní místa oběma majitelkám a využívá pomoci ostatních členů rodiny. Postupně jsme přijali nelehké podmínky EKO hospodaření, které splňujeme a které uplatňujeme v každodenní činnosti. S rozvojem farmy přišla nutnost vytvořit zázemí nutné pro chod EKO hospodaření. I když jsme měli stavební povolení ke stavbě zemědělského objektu na jiném místě, vzhledem ke svažitosti terénu to zde nebylo možné. Proto na pozemcích 912/3, 912/4 a 914/3, jejichž jsme obě majitelky, ve spodní části postupně vzniklo zázemí pro chod EKO farmy (stáje pro zvířata, sklady a ostatní zázemí). I když jsme zde nejprve umístili tři lehké montované boxy pro zvířata, postupem času se objekt rozrostl do současné podoby.

V návrhu nového územního plánu obce Provodov je plocha, kde stojí objekt naší EKO farmy, zařazena do plochy ZZ, která sice umožňuje umístění podobných staveb, ale jen v menším rozsahu. Prosíme o pomoc v rámci podpory zemědělství a rozvoje venkova při vyřešení možnosti zachovat farmu na tomto místě a to buď o změnu označení uvedených pozemků v návrhu nového územního plánu, nebo udělení výjimky, které by vytvořily základ pro další jednání se stavebním úřadem Zlín a napravení vzniklého stavu.

Rozhodnutí o námítce: námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Viz výše – odůvodněním věcně shodné námítky č. 4.

- **Námítka č. 12 – Marie Maršovská a Karel Maršovský, vlastníci pozemků p.č. 176/2 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 7. 10. 2024 (pozn.: podáno na poště 2. 10. 2024), č.j. MMZL 206344/2024

Text a odůvodnění námítky:

Námítka proti návrhu územního plánu Provodov k parcele č. 176/2.

Jako vlastníci parcely č. 176/2 v Provodově u Zlína podáváme námítku proti návrhu územního plánu Provodov, prezentovaného na veřejném projednání dne 25. 09. 2024.

Parcela č. 176/2 je ve stávajícím územním plánu vedena jako zastavitelná plocha, kdežto v návrhu nového územního plánu spadá do kategorie zemědělská plocha, proti čemuž podáváme námítku.

V horizontu 3 let plánujeme stavbu rodinného domu na uvedeném pozemku, což by nám uvedená kategorie neumožnila. Parcela přímo navazuje na zastavěné území, což je jednou z priorit návrhu nového územního plánu. K parcele máme zajištěn příjezd po vlastním pozemku č. 177/4, 177/2 a 177/6. Sousední parcela č. 180/5 se nachází ve stejné souřadnicové úrovni, přičemž novou výstavbu umožňuje.

Dle prezentace územního plánu měli majitelé 15 let na výstavbu. K tomu si dovoluujeme vyjádřit poznámku, že stavba domu je životním rozhodnutím s výrazným finančním závazkem. Takové rozhodnutí se realizuje ve chvíli, kdy vznikne jeho potřeba (například dospělí děti), nikoli jako akt využití stávajícího územního plánu. Z uvedených důvodů žádáme o zařazení pozemku č. 176/2 do kategorie umožňující výstavbu rodinného domu.

Rozhodnutí o námítce: námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek je situován na západním okraji zastavěného území v místní části Nivy. V platném územním plánu je pozemek součástí zastavitelné plochy individuálního bydlení – BI č. 4. V návrhu územního plánu jsou pozemky vymezeny jako součást nezastavěného území, stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná (AU). Platný Územní plán Provodov nabyl účinnosti 23. 12. 2009. Zpráva o uplatňování územního plánu Provodov za uplynulé období 2013 – 2018 (dále jen „Zpráva“) byla schválena zastupitelstvem obce Provodov usnesením č. 6/15/2020 dne 27. 1. 2020. Ze Zprávy vyplynulo, že s ohledem na změnu koncepce bydlení, je nutno zpracovat nový územní plán. Z toho důvodu byl v souladu se stavebním zákonem zpracován návrh Zadání Územního plánu Provodov (dále jen „Zadání“), který byl schválen zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023. Ze schváleného Zadání, které je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývají mimo jiné tyto požadavky:

„- prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění,

- prověřit všechny zastavitelné plochy určené k bydlení, plochy dlouhodobě nevyužité vypustit a nové plochy navrhnout v omezeném množství, a to pouze dle aktuálních požadavků vlastníků pozemků a především v návaznosti na souvisle zastavěné území obce,

- zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení“.

V platném územním plánu je vymezeno 17,91 ha zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity.

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.

Dotčené pozemky jsou situované v „území se zvýšenou ochranou krajinného rázu“ (viz výkres B/II.2 Koordinační výkres). 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 : 4,72 ha, tj. předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení činí 280 %. Zpracovatelem byly vyhodnoceny zastavitelné plochy vč. výhledů z platného územního plánu obce s tím, že 5,62 ha bylo vymezeno jako součást zastavěného území a 4,59 ha převzato a vymezeno jako součást zastavitelných ploch.

Velikost plochy č. 4 je 1 ha, tj. cca 20 % potřeby zastavitelných ploch. Selektivní vymezení pozemku parc. č. 176/2 jako zastavitelné plochy pro bydlení je vůči ostatním vlastníkům pozemků v ploše č. 4 diskriminační. Pro plochy č. 4 a 6 v celkovém rozsahu 1,2 ha byla v platném územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie US1 jako podklad pro rozhodování v území s lhůtou pořízení do 31. 12. 2015. Řešení územní studie mělo stanovit „podrobné prostorové a objemové podmínky pro obytnou zástavbu včetně souvisejících ploch pro zeleň, veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu.“ V tomto termínu územní studie nebyla vyhotovena, resp. není zapsána v Evidenci územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje MMR. Do doby konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Provodov ke dni 25. 9. 2024 nebylo s přípravou zpracování územní studie započato, tj. nebyla projevována aktivní vůle ze strany vlastníků pozemků dotčených plochou č. 4 s využitím území pro daný účel. S ohledem na výše uvedené byly plochy č. 4 a 6 vypuštěny. 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).

Není koncepční vymezovat plochu pro výstavbu jednoho rodinného domu s přístupovou komunikací, pokud má dojít výhledově k územnímu rozvoji v lokalitě v rozsahu 1,2 ha tak, jak je vymezeno v původním územním plánu. Z právních předpisů vyplývá, že: „stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ Prostorové parametry komunikace musí splňovat požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Navržená dopravní obsluha pozemku p.č. 176/2 tak, jak je uvedeno v námitce, zahrnuje celkovou délku přístupové komunikace 105 m od napojení pozemku na veřejně přístupnou komunikaci (průjezdni úsek silnice III/49020). Šířka pozemku p.č. 177/4 v nejužším bodě je 4 m. Dle ust. § 9, odst. 1 vyhlášky 146/2024 Sb., má být nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m.

Na zahrnutí pozemku podatele 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).

• **Námítka č. 13 – Marie Maršovská, vlastníka pozemku p. č. 176/6 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 7. 10. 2024, (pozn.: podáno na poště 2. 10. 2024), č.j. MMZL 206345/2024

Text a odůvodnění námítky:

Námítka proti návrhu územního plánu Provodov k parcele č. 176/6.

Jako vlastníka parcely č. 176/6 v Provodově u Zlína podávám námítku proti návrhu územního plánu Provodov, prezentovaného na veřejném projednání dne 25. 09. 2024, podle kterého je pozemek zařazen do kategorie zemědělská plocha, což neumožňuje pozemek trvale oplocit.

Pozemek nemůžeme plnohodnotně zahrádkářsky/zemědělsky využívat vzhledem k tomu, že je trvale ničen lesní zvěří. Proto se na vás obracíme s žádostí o úpravu/změnu podmínek územního plánu, která by umožňovala trvalé oplocení pozemku při zachování možnosti pořídit drobné stavební zázemí pro uskladnění zahradní techniky. Jsme připraveni akceptovat technické parametry trvalého oplocení a stavebního zázemí.

Rozhodnutí o námítce: námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dotčený pozemek je situován na západním okraji zastavěného území v blízkosti pohledového horizontu lokálního významu.

V platném územním plánu je pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské – specifické (Z.1). Z podmínek plochy Z.1, která zahrnuje malovýrobně obhospodařovaného plochy ZPF (zahrady, sady, záhadenky) vyplývá, že oplocování pozemků či výstavba „drobných stavebních zázemí“ patří k nepřipustnému využití. V návrhu územního plánu je pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské (AU) v souladu s právním stavem zahrnující ZPF. V plochách AU je přípustné dočasné (sezónní) oplocení uzlovým pletivem a pouze vetknutými kůly bez podezdívky; výstavba je nepřipustná.

Řešené území je součástí Provodov-Březůvecké kotliny. Návrh územního plánu přihlíží k dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o. (dále jen „dokument“). Pro řešené území vyplývají z dokumentu mimo jiné doporučení:

- zvýšenou ochranu je třeba uplatňovat u všech krajinných pólů, uzavřených ohraničení,
- při územním rozvoji soustředěných vsí respektovat jejich urbanistickou strukturu a nevystupovat s novou zástavbou na pohledově exponované svahy a temena.

Ze ZÚR ZK vyplývá, že řešené území je součástí krajinného celku Luhačovického Zálesí, krajinný prostor 13.5 Provodovsko (krajina zemědělská s lukařením), pro které je zástavba mimo zastavěné území rizikem a jednou ze zásad stanovených pro tento typ krajiny je posuzovat vliv staveb na krajinný ráz. Stavby bez rozlišení, oplocení ve volné (nezastavěné) krajině, pokud se nejedná o dočasné oplocení pro založení ÚSES či sezónní pastevecké oplocení, jsou rizikem. Oplocování či výstavba ve volné krajině představuje fragmentaci krajiny, brání fyzické průchodnosti krajiny pro živočichy a v neposlední řadě mění estetické vnímání krajiny (oplocená část krajiny = izolovaný ostrov). Jedním z cílů územní plánování dle stavebního zákona je chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Krajina Provodovska je z hlediska estetického vnímání jedinečná s neopakovatelnou krajinnou scénou. Tak, jak je uvedené v textové části výroku kap. A/1.3 obr. 2, 3, stanovená urbanistická koncepce nepřipouští rozvoj zástavby v pohledově exponovaných polohách. Dle textové části výroku kap. A/1.b stanovená koncepce ochrany krajinného rázu charakterizuje polohu pozemku v zóně „b“, ve které se nepřipouští výstavba mimo hranice zastavěného území ani oplocování nezastavěné krajiny kromě přípustného druhu oplocení – oplocení v případě pastvy (ohradníky, pastevecké ohrady).

Územní plán je nástrojem regulace území a vlastníci nemovitostí jsou povinni podmínky využití stanovené v územním plánu respektovat (rozsudek NSS č.j. 8Ao 3/2010-194-Klečany). 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).

- **Námítka č. 14 – Jakub Mikulášek a Mgr. Ondřej Mikulášek, vlastníci pozemků p. č. 1564/24, 1564/25, 1565 a 1567/2 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno dne 1. 10. 2024, č.j. MMZL 203394/2024

Text a odůvodnění námítky:

Námítka k návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu sp. zn: MMZL 049843/2020. Jako majitelé parcel č. 1564/24, 1564/25, 1565 a 1567/2 v katastrálním území Provodov na Moravě nesouhlasíme se zařazením uvedených parcel v nově navrhovaném územním plánu do ploch znemožňujících užívání celoročního oplocení. Kolem pozemků bylo vybudováno celoroční oplocení v souladu s aktuálním územním plánem, v dobré víře, že tento stav bude nadále zachován. Celoroční oplocení slouží:

- Jako ochrana protierozních opatření – na pozemcích byly vybudované tzv. svejly sloužící k zadržování povrchové vody a pod svejly jsou vysázené stromy sloužící jako větrolamy. Celoroční oplocení zde slouží jako ochrana těchto protierozních prvků, kdy svejly by pohybem zvířat a osob mohly být poničeny a stromy okousány zvěří.
- Jako ochrana sadu – proti okusování stromů zvěří a také proti případné krádeži úrody.
- Pro celoroční chov zvířat.

Pro zřízení výše uvedených bodů byly vynaloženy nemalé finanční prostředky (v řádu nižších statisíců korun českých). Znemožněním užívání celoročního oplocení by nám mohla vzniknout finanční škoda a taky se domníváme, že by došlo k omezení našich vlastnických práv.

Rozhodnutí o námítce: námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky jsou situované na východním okraji zastavěného území obce na levém břehu vodního toku LP č. 7 Ludkovického potoka (IDVT 10205289) v místní části Podhoří.

V platném územním plánu jsou pozemky součástí stabilizované plochy zemědělské (Z) a zemědělské specifické (Z.1). Z podmínek využití ploch Z, která zahrnuje velkovýrobně obhospodařované plochy ZPF a z podmínek plochy Z.1, která zahrnuje malovýrobně obhospodařované plochy ZPF (zahrady, sady, záhumenky) vyplývá, že oplocování pozemků patří k nepřipustnému využití.

Pozemky p.č. 1564/24 a 1564/25 jsou v návrhu územního plánu součástí návrhové plochy smíšené nezastavěného území všeobecného (MU) K.54; pozemek p.č. 1567/2 je součástí stabilizované plochy smíšené nezastavěného území všeobecného (MU); pozemek p.č. 1565 stabilizované plochy zemědělské (AU) a návrhové plochy krajinné zeleně (ZK) K.45. V plochách AU, MU je přípustné dočasné (sezónní) oplocení uzlovým pletivem a pouze vetknutými kůly bez podezdívky. V plochách ZK je pro založení, vypěstování skladebných prvků ÚSES, realizaci protierozních opatření (zeleň průlehů apod.), příp. ochranu dřevin před okusem zvěře je možno provést oplocenky. Trvalé oplocení volné (nezastavěné) krajiny se nepřipouští. 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).

Je zřejmé, že ochrana dřevin oplocením před okusem zvěře a pro jejich vypěstování je přípustnou činností. Za „dočasné“ se považuje doba, která je nezbytně nutná pro daný účel. Územní plán nebrání hospodářskému využití území, nicméně nepřipouští trvalé oplocování volné krajiny a výstavbu. Dle textové části výroku kap. A/I.b stanovená koncepce ochrany krajinného rázu charakterizuje polohu pozemku v zóně „b“, ve které se nepřipouští oplocování nezastavěné krajiny kromě přípustného druhu oplocení - oplocení v případě pastvy (ohradníky, pastevecké ohrady). Řešené území patří k migračně významným pro vybrané druhy velkých savců; územím prochází dálkový migrační koridor. Trvalé oplocování krajiny představuje fragmentaci krajiny, brání fyzické průchodnosti krajiny pro živočichy a v neposlední řadě mění estetické vnímání krajiny (oplocená část krajiny = izolovaný ostrov). Jedním z požadavků stanovené urbanistické koncepce je mimo jiné „zachovat krajinnou scénu a vyloučit antropogenní zásahy narušující estetické hodnoty krajiny.“ Z důvodu výše uvedených není trvalé oplocení krajiny přípustné.

- **Námítka č. 15 – Natálie Zacharová, vlastníci pozemků p. č. 930/67 a p.č.st. 491 v k.ú. Provodov na Moravě, zastoupena na základě plné moci Mgr. Miroslavou Hružíkovou**

doručeno dne 2. 10. 2024, č.j. MMZL 204258/2024

Text a odůvodnění námítky:

Námítky k návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu.

I.

Dne 25. 9. 2024 se konalo v Provodově veřejné projednání návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu (řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu) (dále jen „**Územní plán Provodov**“), a to v souladu s veřejnou vyhláškou MMZL ze dne 28. 6. 2024, vyvěšenou dne 28. 6. 2024, spis. zn. MMZL 049843/2020, kterou bylo uvedené veřejné projednání oznámeno.

S ohledem na nesouhlas podatele s navrhovaným Územním plánem Provodov podává podatel v zákonem předpokládané lhůtě níže uvedené námítky proti Územnímu plánu Provodov, a to v souladu s ustanoveními stavebního zákona.

II.

Podatel je vlastníkem nemovitých věcí v k.ú. Provodov na Moravě:

a) pozemku p. č. 930/67, orná půda, o výměře 9192 m², v katastrálním území Provodov na Moravě, obci Provodov, okrese Zlín, zapsaném na listu vlastnictví č. 196 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín (nemovitá věc dále též „**Dotčená nemovitá věc**“).

b) pozemku p. č. st. 491, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1741 m², v katastrálním území Provodov na Moravě, obci Provodov, okrese Zlín, zapsaném na listu vlastnictví č. 196 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín (nemovitá věc dále jen „**Sousedící nemovitá věc**“).

Výše uvedenými údaji dle katastru nemovitostí dokládá podatel svá dotčená práva, neboť navrhovaný Územní plán Provodov zahrnuje změny u Dotčené nemovitě věci ve vlastnictví podatele. Podatel dále uvádí, že Dotčené nemovitě věci přímo sousedí se Sousedící nemovitou věcí i dalšími nemovitými věcmi zasazenými změnami dle navrhovaného Územního plánu Provodov.

Důkaz: výpisy z aplikace nahlížení do katastru nemovitostí k pozemkům.

III.

Území dotčené námitkou vymezuje podatel takto:

Jedná se o zastavěné území. Jedná se o nově navrhovanou plochu na části Dotčené nemovitě věci - viz nově navrhovaná plocha ZZ, tedy na části pozemku p. č. 930/67, orná půda, o výměře 9192 m², v katastrálním území Provodov na Moravě, obci Provodov, okrese Zlín, zapsaném na listu vlastnictví č. 196 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín. Tato část Dotčené nemovitě věci je tedy nově navržena jako stabilizovaná plocha ZZ s využitím - zeleň zahrady a sady. Tedy jako plocha, kde je možno umístit stavby, zařízení a jiná opatření pro malozemědělství, krátkodobou individuální rekreaci denní povahy (např. bazén) do celkové zastavěnosti pozemku 10%:- zastavěná plocha stavby: novostavby max. 50 m² stávající stavby ve stabilizovaných plochách max. 80 m² – podlažnost: max. 1NP – typ střechy: šikmá.

Nyní, tedy dle platného územního plánu obce Provodov, se však jedná o území, které je nyní určeno jako bydlení individuální (BI).

Navrhovaná změna v podobě Územního plánu Provodov by přímo negativně zasáhla do vlastnických práv podatele.

IV.

Podatel tímto podává tyto námítky proti návrhu Územního plánu Provodov:

Podatel zásadně nesouhlasí se změnou území tedy části Dotčené nemovitě věci na plochu zeleň zahrady a sady (ZZ) – viz nově navrhovaná plocha ZZ a požaduje, aby tato navrhovaná změna byla z Územního plánu Provodov zcela odstraněna, neboť přímo zasahuje do práv podatele.

a) Námítka neaktuálnosti podkladů, o něž je opírán návrh Územního plánu Provodov

Z odůvodnění i zadání územního plánu vyplývá, že zásadním podkladem pro rozhodnutí o potřebě nového územního plánu obce Provodov je Zpráva o uplatňování územního plánu Provodov v uplynulém období 2013 – 2018 z června 2019, určený zastupitel Ing. Jan Talaš, pořizovatel Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování (dále jen „**Zpráva o uplatňování**“).

Zprávu o uplatňování není možno označit jinak, než za neaktuální a zastaralou, přičemž je to právě Zpráva o uplatňování na základě níž, je zadán územní plán obce včetně požadavku na vypuštění nevyužitých zastavitelných ploch s odůvodněním, že tyto nebyly dlouhodobě využity.

Podatel má za to, že není možno zadání územního plánu a už vůbec ne jeho vydání na konci kalendářního roku 2024 opírat o neaktuální data z roku 2018. V takovém případě je zcela zásadním způsobem porušena zásada materiální pravdy při rozhodování správního orgánu.

b) Námítka porušování zásad přijímání územně plánovací dokumentace

Nad rámec výše uvedeného podatel uvádí, že zadáním územního plánu obce měly být dotčeny toliko **nevyužitá území zastavitelných ploch**, která byla dlouhodobě nevyužita. V případě podatele se jedná **o plochu zastavěnou**, která neměla být změnou, resp. vydáním nového územního plánu obce dotčena.

V případě návrhu Územního plánu Provodov není tedy postupováno v souladu s poslední zprávou o uplatňování územního plánu (ačkoli zastaralou a nezpůsobilou být podkladem správního rozhodnutí – Zpráva o uplatňování), čímž jsou porušovány zásady přijímání územně plánovací dokumentace a není tak nijak odůvodněna potřeba rušení plochy bydlení v intravilánu obce.

c) Námítka rozporu návrhu Územního plánu Provodov s ustanoveními stavebního zákona

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Návrh Územního plánu Provodov zcela nekonceptně rozšiřuje plochy individuálního bydlení plochou Z.1 BI a současně podatelé krátí a omezuje jeho vlastnická práva k Dotčené nemovité věci, jejíž určení mění z ploch BI na plochu ZZ (v části Dotčené nemovité věci). Přičemž obě plochy tedy jak nově vymezované území Z.1 i Dotčená nemovitá věc leží v intravilánu obce a k vyjmutí části Dotčené nemovité věci z plochy BI není žádný důvod a jakékoli odůvodnění neobstojí.

Jedná se o zastavěné území obce, které nemělo být změnou územního plánu, resp. novým územním plánem dotčeno. Dle zadání územního plánu i dle Zprávy o uplatňování jednoznačně vyplývá požadavek na prověření aktuálnosti návrhových ploch a následnou úpravu zastavitelných ploch. Dotčená nemovitá věc a Sousedící nemovitá věc jsou však v zastavěném území, a navíc zde vlastníkem již dochází k výstavbě a aktivního užívání území.

Podatel zde tedy spatřuje prvky diskriminace v rámci rozhodování. Z pohledu podatele by přijetím Územního plánu Provodov mohlo rovněž dojít k porušení zásady legitimního očekávání při rozhodování, neboť je zřejmé, že je vůči rozdílným pozemkům ve shodném postavení postupováno rozdílně.

Textová část odůvodnění postrádá dostatečné a srozumitelné odůvodnění návrhu Územního plánu Provodov v rozsahu – z jakého důvodu je v Dotčené nemovité věci nově vymezena plocha ZZ. Přičemž z ustálené rozhodovací praxe soudů jednoznačně vyplývá závěr, že i opatření obecné povahy v části odůvodnění musí mít obsahové náležitosti odůvodnění správního rozhodnutí – důvody výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s námitkami účastníků.

Podatel má za to, že byl-li vůbec učiněn test proporcionality ve vztahu k Dotčené nemovité věci a změny jejího funkčního určení, resp. její části na plochu ZZ, pak tento test neobstojí, neboť zde došlo k zásadnímu neodůvodněnému zásahu do vlastnického práva podatele. V situaci, kdy je daná plocha ZZ v intravilánu obce a jsou zde vymezovány další nové plochy k bydlení (Z.1 BI), není možno při správném posouzení proporcionality dojít k závěru, že vymezení plochy ZZ v Dotčené nemovité věci je legitimní. V této souvislosti podatel uvádí, že judikatura přednesena v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu konaného dne 25. 9. 2024, je mu známa a tato nijak neovlivňuje skutečnost, že rozhodnutí musí být legitimní a musí být v souladu s právní úpravou.

d) Námítka rozporu navrhované změny s odůvodněním návrhu Územního plánu Provodov

Jak bylo zástupci obce i pořizovatele uvedeno na veřejném projednání návrhu Územního plánu Provodov s prvky regulačního plánu konaném dne 25. 9. 2024 je hlavním důvodem přijetí Územního plánu Provodov potřeba podpořit výstavbu na vhodně určených místech a redukovat plochy určené k zastavění i tam, kde výstavba vhodná není.

Vymezení plochy ZZ v Dotčené nemovité věci je tedy v přímém rozporu s odůvodněním uvedeným výše.

Pakliže je obcí odůvodňováno vyjímání zastavitelných ploch a jejich přeměna na plochy s jiným určením tím, že zde vlastníci nestaví, ačkoliv k tomu měli příležitost po značně dlouhou dobu, pak se ale toto odůvodnění nemůže uplatnit vůči podatelé. Podatel v dotčeném území již stavební činnost započal a s ohledem na skutečnost, že se jedná o střed obce, resp. intravilán obce není důvod, aby i zbývající část území, které je v jeho vlastnictví nevyužil v souladu s dosud platným územním plánem. I s ohledem na dobu vlastnictví Dotčené nemovité věci, zahájenou stavební činnost a polohu Dotčené nemovité věci není možno u podatele hovořit o neaktivitě.

e) Námítka rozporu se zásadami územního plánování

Jednou ze základních zásad územního plánování na území obce je, že výstavba je žádoucí a umožňuje se zásadně od středu obce, resp. zejména v intravilánu obce. Určení plochy ZZ a znemožnění výstavby na Dotčené nemovité věci jde přímo proti této základní zásadě.

V.

Na základě všeho výše uvedeného je nezbytné, aby pořizovatel došel ve vztahu k napadané části Územního plánu Provodov k závěru, že je návrh územního plánu v rozporu s požadavky dle ustanovení stavebního zákona a politiky územního rozvoje a **je nezbytné tedy dle ustanovení**

stavebního zákona předložit návrh minimálně v rozsahu napadané části Územního plánu Provodov k zamítnutí, k čemuž jej tímto podatel vyzývá.

VI.

S ohledem na vše výše uvedené podatel žádá, aby návrh Územního plánu Provodov nezahrnoval lokalitu nově navrhované plochy ZZ na Dotčené nemovité věci - tj. nezahrnoval změnu z určené plochy BI na plochu ZZ, a to pro neopodstatněnost této změny a pro její fatální negativní dopady do majetkové sféry podatele. Podatel tedy žádá, aby určení celého pozemku p. č. 930/67, orná půda, o výměře 9192 m², v katastrálním území Provodov na Moravě, obci Provodov, okrese Zlín, zapsaném na listu vlastnictví č. 196 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín zůstalo, resp. bylo stabilizovaná plocha BI, kdy takto je v návrhu Územního plánu Provodov ostatně určena větší část daného pozemku.

Podatel se domnívá, že hlavní cíl obce Provodov, tedy aktualizace územního plánu, který bude funkční a povede k postupné smysluplné zastavěnosti území obce, zejména tedy v rámci intravilánu obce (kam beze sporu Dotčená nemovitá věc patří) bude naplněn v případě, že zde nebude nekoncepčně vymezena plocha ZZ na Dotčené nemovité věci, která bude možnosti zastavěnosti intravilánu obce naopak bránit.

Podatel má za to, že postoj obce Provodov - tedy naprosto nekoncepční vymezení plochy ZZ na části Dotčené nemovité věci - nemůže obstát a podatel je připraven využít všechny své zákonné prostředky, tedy včetně žalobních návrhů proti opatření obecné povahy k obraně svých práv a právem chráněných zájmů.

Rozhodnutí o námitkách:

- **1. „Námítka zásahu do vlastnických práv“ – námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemky vlastníka jsou v platném územním plánu vymezeny jako součást zastavěného území stabilizovaná plocha individuálního bydlení (BI).

Pozemek p.č.st. 491 (zastavěná plocha a nádvoří) a část pozemku p.č. 930/67 (orná půda) o velikosti cca 6.846 m² jsou v návrhu územního plánu Provodov vymezeny jako stabilizovaná plocha bydlení individuálního (BI). Zbýlá část pozemku p.č. 930/67 o velikosti cca 4.087 m² je vymezena jako součást zastavěného území stabilizovaná plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ). Stavba rodinného domu (RD) na pozemku p.č.st. 491 byla povolena rozhodnutím Magistrátu města Zlína č.j. SÚ 25/04/Koc ze dne 18. 8. 2004 (nabytí právní moci dne 8. 9. 2004). Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 18. 11. 2024 pod č.j. R/2024/47071/4. Z dokumentace k žádosti o vydání stavebního povolení, zejména z koordinační situace stavby zpracované na podkladu katastrální mapy (výkres S 103) vyplývá umístění stavby RD na pozemku p.č. 930/67 a hloubka zastavění pozemku, která vč. navrhovaného venkovního bazénu od společné hranice s pozemkem p.č. 924/13 činí cca 52 m. Přístup k pozemku RD je zajištěn příjezdovou komunikací šířky 3,0 m, délky 49 m. Aktuálně bylo na pozemku p.č. 930/67 vydáno společného povolení stavby označené „Privátní wellness s bazénem RD Provodov 331“. Z koordinační situace stavby (výkres C.3) vyplývá, že vzdálenost navrhované stavby wellness od RD na pozemku p.č.st. 491 je cca 16,2 m, tj. celková hloubka zastavění pozemku p.č. 930/67 je cca 68,2 m. V návrhu územního plánu pro veřejné projednání je celková hloubka zastavění pozemku p.č. 930/67 v rozsahu stabilizované plochy pro bydlení individuální 86 m. Je tedy zřejmé, že návrh územního plánu zohledňuje záměr podatele, nebrání či neztěžuje využití pozemku p.č. 930/67.

K problematice zásahu do vlastnických práv se vyjádřil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. 8Ao 3/2010-194-Klecany: „Územní plán reguluje možné způsoby využití území. V tomto smyslu představuje 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.“ Níže v odůvodnění námitek podatele ad 2 až 6 jsou uvedeny důvody, které vedly k úpravě stabilizované plochy individuálního bydlení (BI) vymezené na pozemku p.č. 930/67 na stabilizovanou plochu bydlení individuálního (BI) a stabilizovanou plochu zeleně – zahrady a sady (ZZ) ve smyslu „přiměřenosti, potřeby a minimalizace“ zásahu do výkonu vlastnického práva podatele.

- **2. „Námítka neaktuálnosti podkladů, o něž je opírán návrh Územního plánu Provodov“ – námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

V souladu s ust. § 55 stavebního zákona se vyhodnocení územního plánu zpracovává nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky. Územní plán Provodov nabyl účinnosti 23. 12. 2009.

Zpráva o uplatňování územního plánu Provodov za uplynulé období 2009 – 2013 byla schválena zastupitelstvem obce Provodov usnesením č. 36/1f dne 4. 2. 2014. Její součástí byly pokyny pro zpracování změny územního plánu, kterou ale obec neuskutečnila.

Zpráva o uplatňování územního plánu Provodov za uplynulé období 2013 – 2018 (dále jen „Zpráva“) byla schválena zastupitelstvem obce Provodov usnesením č. 6/15/2020 dne 27. 1. 2020. Ze Zprávy vyplynulo, že s ohledem na změnu koncepce bydlení, je nutno zpracovat nový územní plán. Z toho důvodu byl v souladu se stavebním zákonem zpracován návrh Zadání územního plánu, který byl schválen zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023. Schválené Zadání územního plánu Provodov (dále jen Zadání) je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu.

Co se týká „aktuálnosti Zprávy o uplatňování“, je možno konstatovat, že Zpráva či Zadání jsou zpracovány v souladu se stavebním zákonem. Územní plán jako takový je zpracován nad aktuálním mapovým podkladem a vyhodnocení územního plánu se opírá o celou řadu dat, podkladů a dokumentů, které se aktualizují buď ve lhůtách stanovených zákonem, nebo jsou statistickou hodnotou vycházející z dlouhodobého sběru dat. Jako zdroje pro vyhodnocení návrhu územního plánu Provodov byly použity zejména dokumenty:

- Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“)
- Zásady územního rozvoje ZK (dále jen „ZÚR ZK“)
- Územně rozvojový plán (dále jen „ÚRP“)
- Územní plány obcí Březůvky, Horní Lhota, Ludkovice, Luhačovice, Podhradí, Provodov a Želechovice nad Dřevnicí
- Územně analytické podklady ZK
- dokumentace EIA na stavbu „Vedení el. energie 1x110 kV Slavičín – Slušovice“, datum 04/2022, Ing. Jiří Klicpera, CSc.
- dokument „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o.
- data AOPK ČR, <http://mapy.nature.cz/>
- data ČGS, www.geology.cz, www.geologickaslužba.cz
- data ČSÚ, <http://vdb.czso.cz/vdbvo/uvod.jsp>
- data CHMÚ, <https://www.chmi.cz>
- data Povodňového informačního systému, www.povis.cz
- data ŘSD ČR – silniční a dálniční síť ČR, Geoportal (rsd.cz)
- data ŘSD ČR – celostátní sčítání dopravy 2016, <http://scitani2016.rsd.cz/pages/map/default.aspx>
- data VÚMOP, www.vumop.cz
- informace ČÚZK, www.cuzk.cz

Je logické, že návrh územního plánu pro řízení o územním plánu (společné jednání, veřejné projednání) dle stavebního zákona je zpracován k určitému datu, za které je možno považovat datum vymezení zastavěného území 1. 4. 2023. V průběhu řízení o územním plánu může dojít k aktualizaci podkladů. Aktualizace podkladů nemá zásadní vliv na věcný návrh územního plánu. Jedinou výjimkou jsou záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou je PÚR ČR, ÚRP a ZÚR ZK. Společné jednání návrhu územního plánu se konalo dne 13. 9. 2023, veřejné projednání návrhu územního plánu se konalo dne 25. 9. 2024. Otázkou tedy zůstává, do jaké míry se změnila skutková podstata v daném území za dobu od 1. 4. 2023 do 25. 9. 2024, tj. v období cca 1,5 roku. Je možno konstatovat, že:

- došlo k aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace – v návrhu územního plánu bylo vyhodnoceno,
- došlo k aktualizaci katastrálního operátu – použita byla aktuální podkladová mapa.

Případná aktualizace statistických údajů nemá na návrh územního plánu takový vliv, kvůli kterým by musela být dokumentace přepracována.

Co se týká zásady materiální pravdy ve vztahu ke skutečnému využití dotčených pozemků podatele, bylo postupováno v souladu se zákonem. V návrhu územního plánu bylo mimo jiné zohledněno:

- právní stav pozemků evidovaný v katastru nemovitostí – viz odůvodnění námítky podatele ad 1),
- vydané rozhodnutí, kterým byla povolena stavba na pozemku – viz odůvodnění námítky podatele ad 1),
- skutečné využití pozemků – viz odůvodnění námítky podatele ad 3).

Požadavek na naplnění zásady materiální pravdy spadá do působnosti § 6 stavebního zákona a garantem odbornosti při pořizování územního plánu je jeho pořizovatel, který postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Zásada materiální pravdy při rozhodování správního orgánu není porušena, neboť nedošlo k takové změně v území svědčící o opaku, která by měla dopad na návrh územního plánu.

- **3. „Námítka porušování zásad přijímání územně plánovací dokumentace“ – námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Ze schváleného zadání, který je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývá mimo jiné požadavek: „zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení; při stanovování způsobu využití území, včetně nových návrhových ploch, řešit území komplexně.“ Jak je uvedeno výše v odůvodnění námítky podatele ad 1), byly v návrhu územního plánu zohledněny vydaná rozhodnutí, které se týkají pozemků podatele. Co se týká vymezení zastavěného území, je s odkazem na grafickou část dokumentace výkres Základního členění území (výkres č. A.2.1 – stávající Územní plán Provodov, č. A/II.1 – návrh Územního plánu Provodov) možno konstatovat, že návrh územního plánu rozsah vymezení zastavěného území pozemku p.č. 930/67, respektive pozemků p.č. 930/67 a p.č.st. 491 oproti platnému územnímu plánu nemění.

Rozsah vymezení ploch s rozdílným využitím na pozemcích podatele přihlíží:

- k právnímu stavu pozemků evidovanému v katastru nemovitostí – viz odůvodnění námítky podatele ad 1),
- vydaným rozhodnutím, kterým byla povolena stavba na pozemku – viz odůvodnění námítky podatele ad 1),
- skutečnému využití pozemků – viz níže,
- digitální metodice Standard – zatřídění pozemků do plochy BI, ZZ zohledňuje pravidlo „vymezení plochy s rozdílným způsobem využití“ x překryvná vrstva „zastavěné území“,
- technickému pravidlu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití – kdy hranici plochy tvoří linie vedená po hranici parcel, resp. spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích,
- stavebnímu zákonu (požadavky na vymezení ploch, stavebních pozemků) – viz níže,
- judikatuře – viz níže.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016-45 či ze dne 29. 1. 2020, čj. 9 As 171/2018-50 vyplývá: „Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“ Na pozemku p.č.st. 491 se nachází stavba RD a zpevněných ploch (přístupové komunikace). Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití reflektuje zásadu materiální pravdy, co se týká skutečného využití dotčených pozemků se zohledněním vydaných rozhodnutí na stavby na těchto pozemcích. Na části pozemku p.č. 930/67 bylo vydáno stavební povolení, kterým byla povolena mimo jiné stavba venkovního bazénu a bylo vydáno společné povolení, kterým bylo povolena stavba wellness s bazénem. Stavební povolení na stavbu RD na pozemku p.č. 930/67 zahrnovalo stavební objekty: SO 01 – rodinný dům, SO 02 – venkovní bazén, SO 03 – příjezdová komunikace, SO 04 – plynofikace objektu, SO 05 – přípojka NN, SO 06 – přípojka vodovodu, SO 07 – kanalizace, SO 08 – oplocení, SO 09 – připojení kabelové televize.

Z grafické části dokumentace k žádosti ke stavebnímu povolení na stavbu RD je zřejmý rozsah stavby vč. plochy pozemku p.č. 930/67, který je stavbou dotčen. Navíc z katastru nemovitostí vyplývá rozsah zastavěné části pozemku p.č.st. 491. Rovněž z archivních leteckých snímků evidovaných ČÚZK (letecké snímkování rok 2006, 2009, 2012, 2014, 2016, 2018, 2020, 2022, 2024) je jednoznačné, jaká část pozemků podatele je aktivně užívána. Z leteckých snímků je možné identifikovat stavební aktivitu (rozsah stavební činnosti) vč. drobných staveb jako např. zpevněné plochy vč. toho, zda je pozemek oplocen či není a v jakém rozsahu. Z leteckých snímků je rovněž zřejmý způsob obhospodařování pozemků podatele. Z posledního leteckého snímkování prováděného dne 30. 4. 2024, 8:18 hod SEČ nic nesevďčí o opaku, že pozemek p.č. 930/67 je zastavěn, či oplocen. Oplocena je pouze část pozemku p.č. 930/67 a to do vzdálenosti 24 m od SZ štítu RD. Zbývající část pozemku p.č. 930/67 je zatravněna. Je zřejmé, přihlédnuto k § 58, odst. 2 stavebního zákona, že rozsah zastavěné části a rozsah vymezení stabilizované plochy pro individuální bydlení (BI) nemůže zahrnovat celý pozemek p.č. 930/67, tak jak bylo vymezeno v platném územním plánu, neboť žádná ze skutečností nesevďčí o opaku.

Z toho důvodu došlo ke korekci vymezení rozsahu stabilizované plochy BI a to přihlédnuto mimo jiné k povolení stavby nazvané „privátní wellness s bazénem RD Provodov 331“ na pozemku podatele.

Zastavěné území, respektive vymezení stabilizované plochy pro bydlení na pozemku p.č. 930/67 tak, jak je vymezené v platném územním plánu, je vymezené věcně nesprávně. Pozemek p.č. 930/67 není možno považovat za „zastavěný stavební pozemek.“ Z vydaných rozhodnutí je zřejmý rozsah navrhovaných staveb na pozemku p.č. 930/67. Ze situačního výkresu C.3 k žádosti o vydání společného povolení stavby nazvané „Privátní wellness s bazénem RD Provodov 331“ je zřejmý rozsah stávajícího oplocení pozemku, který kopíruje hranici pozemku p.č. 930/67 a ve směru SZ je oplocení ukončeno ve vzdálenosti 24,2 m od společné hranice s pozemkem p.č.st. 491 v SZ směru. Přihlédnuto k výše uvedenému byla provedena korekce vymezení funkčních ploch tak, že do stabilizované plochy bydlení individuálního (BI) byl zahrnut pozemek p.č.st. 491 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří) a ta část pozemku p.č. 930/67, na kterém se nachází stavba oplocení.

Rozsah stabilizované plochy BI (na pozemku p.č.st. 491 a části pozemku p.č. 930/67) v návrhu územního plánu oproti platnému územnímu plánu je cca 63 %. Zbylá část pozemku p.č. 930/67 (cca 37 %) byla vymezena jako stabilizovaná plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ). Z textové části výroku kap. 3.3 platného Územního plánu Provodov vyplývá: „*Návrh územního plánu neřeší podrobně plochy obytné zeleně, která je součástí ploch bydlení. Je však účelné, aby v budoucnu nedocházelo k radikálnímu snižování stávajících ploch obytné zeleně ve prospěch nové výstavby nad rámec stanovený v návrhu územního plánu.*“ Vymezení plochy ZZ v návrhu Územního plánu Provodov přihlíží rovněž k dokumentu „Oblast krajinného rázu a její charakteristika“, „Místo krajinného rázu a jeho charakteristika“, datum 2015, zpracovatel LÖW a spol., s.r.o. (dále jen „dokument“). Pro řešení území vyplývají z dokumentu mimo jiné doporučení: „*Na okrajích vsí i kolem rozptýlených staveb zachovat tradiční zahrady s ovocnými, příp. místně původními listnatými stromy, které vytváří tradiční ohraničení od volné krajiny.*“

Z textu výroku platného územního plánu je tedy zřejmé, že v zastavěném území má být zachována sídelní zeleň a nemá dojít k jejímu snižování na úkor další plošně náročné zástavby. V textové části výroku platného územního plánu v kap. 3.3 se uvádí: „*Užitkovou zeď je třeba v co největší míře zachovat, protože je kromě své primární funkce i místem mimopracovních aktivit části obyvatel obce a působí příznivě při tvorbě životního prostředí.*“ Dle ust. § 8, odst. 1 vyhlášky 146/2024 musí být „*stavba navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištěné srážkových vod v souladu s normou.*“

Dle čl. 4.1.3 TNV 75 9011 má být min. 30 % z celkové zastavěné plochy pozemku uzpůsobeno tak, aby mohlo dojít k zadržování vody na pozemku. V případech, kdy se na pozemku rodinného domu umísťují záměry nevyžadující povolení, drobné stavby, jednoduché stavby, má být plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu.

Stabilizovaná plocha pro bydlení (BI) zahrnující pozemek rodinného domu p.č.st. 491 a pozemek p.č. 930/67 (platný územní plán) má velikost plochy 10.933 m²

- plocha určená pro vsakování dle zákona: $0,5 \times 10.933 = 5.466,5 \text{ m}^2$

Stabilizovaná plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ) zahrnující část pozemku p.č. 930/67 (návrh územního plánu) má velikost plochy 4 087 m². Je tedy zřejmé, že z plochy bydlení o velikosti 10.933 m² má být 5.466,5 m² určeno pro vsakování, tj. nezastavěno.

K úpravě plochy pro bydlení došlo rovněž z důvodu ustanovení stavebního zákona s tím, že rozsah plochy zohledňuje i technické zpracování (plocha vymezena linií vedenou na hranici parcel a lomových bodů parcel). Z toho důvodu nemá plocha ZZ velikost 5.466,5 m² ale výše uvedených 4 087 m². S odkazem na TNV 75 9011 jsou pro zadržování vody na pozemku vytvořeny podmínky pro vsakování, ačkoliv plošný rozdíl je cca 1400 m² ve prospěch stabilizované plochy bydlení.

- **4. „Námítka rozporu návrhu územního plánu Provodov s ustanoveními stavebního zákona“ – námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Námítka je věcně identická s námitkou č. 3 podatele v části „vymezení zastavěného území, vymezení rozsahu ploch BI, ZZ“ – odůvodnění výše. Co se týká „výstavby a aktivního užívání území“ podatele, je výše rovněž odůvodněno, na jakých částech pozemku p.č. 930/67 byla povolena stavba a jaký rozsah pozemku je aktivně využíván – viz odůvodnění námítky podatele ad) 1 až 3.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení byla vyhodnocena v textové části odůvodnění kap. D návrhu Územního plánu Provodov a je odhadnuta na 27 bytových jednotek, tj. 4,72 ha. V návrhu územního plánu je vymezeno 5,18 ha zastavitelných ploch pro bydlení, z toho nad rámec původního řešení je vymezeno 0,59 ha. Co se týká vymezení plochy Z.1 o rozsahu 0,97 ha jedná se o koncepční rozvoj sídelní struktury vč. související dopravní obsluhy.

Jedním z cílů územního plánování dle ust. § 18, odst. 2 stavebního zákona je, že: „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje“. Je tedy úkolem zpracovatele územního plánu – urbanisty vyhodnotit stávající stav území, stanovit územní rozvoj a vytvářet funkční prostředí. Jak je uvedeno v zadání územního plánu, stávající územní plán je v mnohem přežitý a zejména za riziko je považován nekoordinovaný plošný rozvoj zástavby v krajině. V územním plánu jsou stanoveny základní požadavky na ochranu civilizačních, kulturních a přírodních hodnoty přítomných v území. Jedním z určujících znaků sídla je jeho měřítko, malebnost a intimita, jehož vizuální obraz (kulisu) utváří přírodní rámeček se zalesněnými horizonty Rysova a Klenčova. Jedním ze základních požadavků urbanistického rozvoje zástavby je stanovení hranice rozvoje zástavby v příčném směru údolí tak, jak je uvedeno v textové části výroku kap. A/I.3:

- nepřekročitelnou hranici rozvoje nové zástavby v příčném směru osy návsí je stanovena na severozápadní a jihovýchodní straně území výšková úroveň terénu 400 m n.m. Plocha Z.1 je tedy onou „hranicí rozvoje“ na jihovýchodní straně území, přičemž důvodem vymezení tak, jak je uvedeno v textové části odůvodnění návrhu územního plánu, je připuštění „rozvoje zástavby za účelem přičlenění existující vybiňující ulicové zástavby umístěné podél cesty k vodojemu.“ Jedná se tedy o urbanistický záměr s ohledem na scelení sídelní struktury a vizuálního vnímání sídla jako celku.

Co se týká problematiky „diskriminace“ je nutno oponovat, neboť na základě výsledku společného jednání došlo k úpravě vymezení stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských (SV) na pasekách (volné krajině) tak, že plochy SV byly zmenšeny v rozsahu vlastní zástavby na úkor ploch zeleně – zahrady a sady (ZZ) v zastavěném území (viz dokumentace pro společné jednání x dokumentace pro veřejné projednání). Záměrem úpravy bylo tak, jak v případě podatele, zohlednit všechny skutečnosti, aktualizovat vlastní rozsah zastavěného území vč. funkčního uspořádání území (vymezení ploch s rozdílným způsobem využití) a jednotný přístup bez rozdílu na vlastnictví. Nejedná se tedy v případě podatele o jediný případ, kdy došlo v územním plánu k úpravě vymezení funkčních ploch.

- **5. „Námítka rozporu navrhované změny s odůvodněním návrhu Územního plánu Provodov“ – námitce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Odůvodnění námítky je věcně identické s odůvodněním výše uvedených námitek podatele. Úprava rozsahu stabilizované plochy BI je zcela legitimní v souladu se skutečnostmi tak, jak je uvedeno výše v odůvodnění námitek podatele – viz ad) 1 až 4.

Stavební povolení zakládá stavebníkovi práva a povinnosti v rozsahu vydaného pravomocného rozhodnutí. Skutečnost, že bylo na pozemku p.č. 930/67 vydáno stavební povolení neznamená, že pozemek je zastavitelný celý ve svém rozsahu. Stavba byla započata. Nicméně „stavební aktivitu“ lze vykonávat pouze a jen v souladu s vydaným správním rozhodnutím (stavebním povolením) a není možné uplatnit tvrzení, že pozemek (dříve p.č. 930/67, v současné době pozemky p.č. 930/67 a p.č.st. 491), jehož velikost je víc jak 1 ha, je zastavitelný, resp. byl zastavěn. Z vydaných rozhodnutí ke stavbě na pozemcích podatele, je zcela evidentní, jaká část pozemků je zastavitelná, resp. zastavěna. V dané věci je třeba rozlišovat, co je právo a povinnost. „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem“ (hl. II, odd. 1, článku 11, odst. 3 Listiny základních práv a svobod vyplývá).

Zásada legitimního očekávání při rozhodování v území v případě vymezení stabilizované plochy BI na pozemku p.č. 930/67 není porušena. Skutečnost, že v platném územním plánu je celý pozemek p.č. 930/67 vymezený jako součást stabilizované plochy BI, nedává podateli jistotu, že ho lze využít pro výstavbu dalšího rodinného domu či rodinných domů. Dovožovat od vydaného stavebního povolení, resp. zahájení výstavby na pozemku zastavitelnost celé plochy BI je věcně chybné. Dle právních předpisů se „stavební pozemek vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ Záměry musí být v souladu s územním plánem, přičemž v obecné rovině je nutné při vyhodnocení využitelnosti plochy (pozemku) prověřit:

- limity v území (přírodní, technické, civilizační), které jsou ve střetu s danou plochou (pozemkem)
- soulad se stanovenou urbanistickou koncepcí
- podmínky využití funkční plochy
- technické podmínky pro připojení pozemku na dopravní a technickou infrastrukturu
- ostatní zákonná omezení

Pozemek p.č.st. 491 je napojený na veřejně přístupnou komunikaci nacházející se na pozemku p.č. 1870/1 příjezdovou komunikací. Komunikace byla povolena stavebním povolením vydaným Magistrátem města Zlína č.j. SÚ 25/04/Koc ze dne 18. 8. 2004 a je určena pro dopravní obsluhu RD č.p. 331 tak, jak je uvedeno ve stavebním povolení. Šířka této přístupové komunikace je 3 m; délka osy v přímé 46 m a je ukončena oplocením (vjezdovou bránou zamezující přístup k pozemku p.č. 930/67). Pozemek p.č. 930/67 není přímo napojen na veřejně přístupnou komunikaci nacházející se na pozemku p.č. 1870/1. Přístup na pozemek p.č. 930/67 je přes pozemek p.č.st. 491. Podle právních předpisů nesmí být pozemky děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití. Z výše uvedeného je zřejmé, že případná výstavba dalšího rodinného domu na pozemku p.č. 930/67 je podmíněna zajištěním dopravní obsluhy, tj. vymezením plochy pro účelovou komunikaci. Věcně se tedy jedná o oddělení části pozemku p.č. 930/67 pro daný účel, kterým je vedení pozemní komunikace. Prostorové parametry komunikace musí splňovat požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Dle ust. § 9, odst. 1 vyhlášky 146/2024 Sb. má být nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m. Tuto šířku pozemek p.č.st. 491 v úseku délky 46 m nesplňuje.

Územní plánování má vytvářet takové podmínky v území, aby bylo možné realizovat stavbu pro daný účel. Územní plánování má sice nástroje (např. zastavitelná plocha, transformační plocha, asanace), jakým může zajistit vytvoření podmínek v území, ale v případě pozemku p.č. 930/67 je intenzifikace využití pro výstavbu dalšího / dalších staveb rodinných domů omezena řešením dopravní a technické infrastruktury na pozemku p.č.st. 491.

- 6. „Námítka rozporu se zásadami územního plánování“ – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Termín „zásada územního plánování“ tak, jak je uvedeno v námitce, je nepřesná interpretace urbanistické koncepce stanovené v návrhu územního plánu, kdy jedním z cílů je „územní rozvoj sídla ve vazbě na zastavěné území tak, aby nová výstavba byla směřována do zastavitelných ploch, které budou navazovat na zastavěné území.“ Podle ust. § 14 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb.,

se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití jako stabilizované nebo návrhové. Jak je uvedeno v odůvodnění námitek podatele ad 1 až 5, z ničeho neplyne, že pozemek p.č. 930/67 je součástí zastavitelné plochy.

Na zahrnutí pozemku podatele 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).

- 7. „Námítka rozporu návrhu Územního plánu Provodov s požadavky dle ustanovení stavebního zákona, zamítnutí napadané části návrhu Územního plánu Provodov“ – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel přezkoumal návrh Územního plánu Provodov s ustanoveními stavebního zákona a neshledal důvod, pro který by měl být návrh Územního plánu Provodov zamítnut.

- 8. „Požadavek na vymezení celého pozemku parc. č. 930/67 jako stabilizované plochy bydlení (BI)“ – námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zahrnutí celého pozemku p.č. 930/67 do stabilizované plochy pro bydlení je shledáno věcně špatně, ve své podstatě v rozporu se stavebním zákonem. Důvody, které vedly k úpravě vymezení funkčního využití pozemku p.č. 930/67 jsou uvedeny výše – viz odůvodnění námitek podatel ad 1 až 6. Domáhat se vymezení pozemku podatele jako konkrétní funkční plochy BI není právně nárokovatelné. „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).

IV. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu

a) připomínky podané v rámci společného jednání:

1. **Alois Prachař**, vlastník pozemků p.č. 1607/2, 1809/4 a 1604/1 v k.ú. Provodov na Moravě
doručeno 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 znovu zvážení 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.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemky p.č. 1604/1, 1607/2, 1809/4 (orná půda) v místní části Podhoří jsou v návrhu územního plánu vymezeny jako součást nezastavěného území, návrhová plocha – zeleň všeobecná (ZU) č. K.50 (v platném územním plánu jsou součástí ploch zemědělských (Z)). 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. **Božena Vítková**, vlastník pozemků p.č. 538/3, 539/1 a 1834/2 v k.ú. Provodov na Moravě
doručeno dne 2. 10. 2023, MMZL 194716/2023

Text připomínky:

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.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Dotčené pozemky jsou v platném územní plánu z části vymezeny jako součást zastavitelné plochy individuálního bydlení – BI č. 38. Pozemky jsou situované v „území se zvýšenou ochranou krajinného rázu“ a jsou dotčeny el. vedením VN 22 kV včetně sloupové trafostanice a ochranných pásem tohoto zařízení el. distribuční sítě. Pozemky jsou dotčené 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 mýtním 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 Provodov za uplynulé období 2013 – 2018 (dále jen „Zpráva“) byla schválena zastupitelstvem obce Provodov usnesením č. 6/15/2020 dne 27. 1. 2020. Ze Zprávy vyplynulo, že s ohledem na změnu koncepce bydlení, je nutno zpracovat nový územní plán. Z toho důvodu byl v souladu se stavebním zákonem zpracován návrh Zadání Územního plánu Provodov (dále jen „Zadání“), který byl schválen zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023. Ze schváleného Zadání, které je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývají mimo jiné tyto požadavky:

„- prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění,

- prověřit všechny zastavitelné plochy určené k bydlení, plochy dlouhodobě nevyužité vypustit a nové plochy navrhnout v omezeném množství, a to pouze dle aktuálních požadavků vlastníků pozemků a především v návaznosti na souvisle zastavěné území obce,

- zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení“.

V platném územním plánu je vymezeno 17,91 ha zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity.

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. předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení činí 280 %. Zpracovatelem byly vyhodnoceny zastavitelné plochy vč. výhledů z platného územního plánu 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 nástrojem 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 právní stavu evidovaném v katastru nemovitostí jsou „trvale travní porost“, tj. součást 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 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. 38 je možno vypustit bez náhrady.

3. **MVDr. Helena Kapišťová, vlastníka pozemků p.č. 124/2, 128 a 124/14 v k.ú. Provodov na Moravě**

doručeno 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.

Vyhodnocení připomínky: připomínka se vyhovuje

Odůvodnění:

Dotčené pozemky v platném územním plánu jsou součástí zastavitelné plochy individuální bydlení – BI č. 9. V návrhu územního plánu pro společné jednání byly pozemky p.č. 124/14, 124/63 vymezeny jako stabilizovaná plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ), p.č. 124/2 a 128 jako součást plochy přestavby P.17 na sportoviště. Pozemek p.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 vycházel ze schváleného Zadání: „prověřit možnost rozšíření plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport u stávajícího fotbalového hřiště.“ Pozemek p.č. 128 je z ½ svého rozsahu zasažen stanoveným záplavovým územím vodního toku Ludkovického potoka s vymezenou aktivní zónou. Využití území je tak podmíněné 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 síť technické 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 p.č. 124/22 vymezen nadále jako součást stabilizované plochy pro bydlení individuální (BI),
- pozemky p.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-Klecany).

4. Jana Pilečková, vlastník pozemků p.č. 1414/2 v k.ú. Provodov na Moravě

doručeno 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.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 1414/2 (orná půda) je v platném územním plánu vymezen jako součást nezastavěného území, stabilizovaná plocha zemědělská specifická (Z.1). 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. Ing. Arch. Jakub Prachař, spoluvlastník pozemků p.č. 78/3 a 78/2 a p.č.st. 375 v k.ú. Provodov na Moravě

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

Text připomínky:

Nesouhlasím 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). Neboť tato plocha PU zmenšuje plochy stavebních parcel soukromých vlastníků. Návrhuji vytvořit novou ulici pouze na jihovýchodní straně návrhové plochy Z.1, respektive až za na ni navazující návrhovou plochou zelené – zahrady, sady (ZZ) označenou jako Z.28.

Vyhodnocení připomínky: 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 p.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 technické 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 p.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 p.č.st. 375 činí 18 m. Zásah do pozemku p.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 napojení 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 p.č.st. 301 a rodinného domu č.p. 52 na pozemku p.č.st. 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 nejšetrnějším 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. Klára Buchwaldková, vlastník pozemků p.č. 161/3 a 161/5 a p.č.st. 206 v k.ú. Provodov na Moravě

doručeno 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.

Vyhodnocení připomínky: 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 námitky. V ust. § 50 odst. 3 je pouze uvedeno, že „do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.“ Námitky je možno podávat až v rámci veřejného projednání, a to v souladu s ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona, v platném znění. Na námitku je tedy v souladu se zákonem pohlíženo jako na připomínku.

2) Pozemek p.č. 161/5 je v platném územním plánu vymezen jako součást návrhové plochy individuálního bydlení BI č. 39; pozemek p.č. 161/3 jako součást zastavěného území stabilizované plochy pro bydlení. Pozemek p.č. 161/5 je v návrhu územního plánu vymezen jako součást zastavěného území stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Pozemek p.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 Zadáání Územního plánu Provodov (schváleno zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023), které 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. Krajinařsky je 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 vypuštěna.

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

- pozemek p.č. 161/5 vymezen jako součást zastavěného území stabilizované plochy zeleně – zahrady a sady,
- pozemek p.č. 161/3 vymezen jako součást stabilizované plochy pro bydlení individuální.

7. Kristýna Vítková, vlastník pozemků p.č. 1051/11 a 1051/12 a p.č.st. 569 v k.ú. Provodov na Moravě

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

Text připomínky:

Podávám tímto námitku proti návrhu Územního plánu obce Provodov, přičemž podané námitky 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. 569 (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.

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 512010-169).“

Se shora uvedeného je zcela zřejmý rozdílný přístup při vymezování 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 zásadou proporcionality 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 nejšetrnějším 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.“

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 zařazení 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.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

1) Podání bylo pořizovateli doručeno v průběhu společného jednání. V ustanovení § 50 stavebního zákona, ve kterém jsou upraveny skutečnosti týkající se společného jednání, není připuštěna možnost podávat námítky. V ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona 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. Na námitku je tedy v souladu se zákonem pohlíženo jako na připomínku.

2) Jedním z úkolů územního plánování v souladu s ust. 18, odst. 1 stavebního zákona 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, včetně přilehlých svahů je citlivé na vizuální změny v území a další zástavba včetně 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 p.č.st 569 (zastavěná plocha a nádvoří) je součástí zastavěného území funkční plochy zeleň – zahrady a sady (ZZ) umožňující existenci hospodářské stavby. Část pozemku p.č 1051/12, který je využíván pro účely zahrady u zemědělské stavby na pozemku p.č.st. 569 je vymezena jako plocha zeleň – zahrady a sady (ZZ). Zbýlá část pozemků p.č. 1051/11 a 1051/12 (trvale travní porost) je vymezena jako součást plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU).

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

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

doručeno dne 16. 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 špičky 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.

Vyhodnocení připomínky: 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 p.č. 1103/3 (trvale travní prost) je v platném územním plánu vymezen z části jako součást zastavěného území stabilizované plochy pro bydlení specifických forem (BX) a z větší části jako součást ploch zemědělských (Z); pozemek p.č. 1103/5 (orná půda) je vymezen z části jako součást zastavěného území stabilizované plochy pro bydlení specifických forem (BX) a z větší části jako součást stabilizované plochy zemědělské – specifické (Z.1).

V návrhu územního plánu je pozemek p.č. 1103/3 vymezen částečně jako součást zastavěného území (v rozsahu platného územního plánu) a zařazen do ploch zeleně zahrady a sady (ZZ) dle skutečného využití a z větší části jako součást ploch smíšených nezastavěného území (MU). Z textové části výroku kap. A/I.6a z podmínek využití pro plochy zeleně – zahrady a sady mimo jiné vyplývá, že v ploše ZZ jsou přípustné „stavby, zařízení a jiná opatření pro malozemědělství, krátkodobou individuální rekreaci denní povahy (např. bazén) do celkové zastavěnosti pozemku 10 %“ za podmínek, že

- zastavěná plocha stavby pro novostavby bude max. 50 m²; u stávajících staveb ve stabilizovaných plochách max. 80 m²
- podlažnost bude max. 1 NP.

V návrhu územního plánu je pozemek p.č. 1103/5 vymezen částečně jako součást zastavěného území (v rozsahu platného územního plánu) a zařazen do ploch smíšených obytných venkovských (SV) a z větší části jako součást ploch zemědělských všeobecných (AU).

Plochy AU a MU byly v návrhu územního plánu vymezeny na základě druhu pozemku uvedeného v katastru nemovitostí (orná půda – AU, trvalý travní porost – MU).

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

doručeno 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:

1. 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“.

2. 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.

3. 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 - jako většina obyvatel Provodova nesouhlasím s vedením velmi vysokého napětí nejen přes tyto mé pozemky, ale celkově, přes celou obec.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

1) Pozemek p.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 – zahrady a sady (ZZ).

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. Zbývá část 1/3 pozemku (cca 18 m) ve směru jižním sousedí s pozemkem p.č.st. 29/2 rodinného domu, na jehož společné hranici s pozemkem p.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 v blízkém působem. 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 p.č. 1616/59 (orná půda) je v platném územním plánu vymezen jako součást nezastavěného území stabilizovaná, funkční plocha zemědělská – specifická (Z.1). 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 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).

Z hlediska vymezení návrhové plochy zeleně krajinné K.42 na pozemku p.č. 1616/59 se jedná o návrh krajinnotvorného opatření, tj. vymezení interakční zeleně za účelem výsadby stromofadí a zatravněvacího pásu plnící funkci zasakovacího průlehu podél silnice III. tř.

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

Záměr na realizaci koridoru technické 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. Milan Valerián, spoluvlastník pozemku p.č. 641/1 v k.ú. Provodov na Moravě

doručeno dne 3. 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.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

Dotčený pozemek je v platném územní plánu vymezen jako součást zastavitelné plochy individuálního 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 hranici podél osy komunikace přilehlé k pozemkům realizovaných RD včetně pozemku p.č. 641/1 lze považovat polohu stávajícího RD č.p. 315 na pozemku p.č.st. 525.

Ze Zadáání Územního plánu Provodov (schváleno zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023), které 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 p. č. 641/1 do hloubky 40 – 50 m.

11. Obec Provodov

doručeno 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.

Vyhodnocení připomínky: 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 p.č.st. 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 umísťování 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. Petr Šustek, vlastník pozemku p.č. 1469/9 v k.ú. Provodov na Moravě

doručeno 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 dodržením ochranných pásem s tím, že ještě lze rozměry domu zmenšit, pokud by to bylo nutné. V příloze dokládám obě možné varianty zpracované projektantem.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pozemek p.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.1). 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, jak 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 přilehlé 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. Ing. Radek Bučko, spoluvlastník pozemku p.č. 930/64 v k.ú. Provodov na Moravě

doručeno 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 neplatí, 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, nenacházíme 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 území 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 bezjakéhokoli 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.

Vyhodnocení připomínky: připomínka se nevyhovuje

Odůvodnění:

Dotčený pozemek je v platném územním plánu vymezen jako součást zastavitelné plochy individuálního 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 činnosti 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 umisťovat 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 1. 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 technické 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 Provodov za uplynulé období 2013 – 2018 (dále jen „Zpráva“) byla schválena zastupitelstvem obce Provodov usnesením č. 6/15/2020 dne 27. 1. 2020. Ze Zprávy vyplynulo, že s ohledem na změnu koncepce bydlení, je nutno zpracovat nový územní plán. Z toho důvodu byl v souladu se stavebním zákonem zpracován návrh Zadání Územního plánu Provodov (dále jen „Zadání“), který byl schválen zastupitelstvem obce Provodov dne 3. 4. 2023 usnesením č. 4/07/2023. Ze schváleného Zadání, které je podkladem pro vyhotovení návrhu územního plánu, vyplývají mimo jiné tyto požadavky:

„- *prověřit aktuálnost návrhových ploch; v případě jejich neaktuálnosti, nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění,*

- *prověřit všechny zastavitelné plochy určené k bydlení, plochy dlouhodobě nevyužité vypustit a nové plochy navrhnout v omezeném množství, a to pouze dle aktuálních požadavků vlastníků pozemků a především v návaznosti na souvisle zastavěné území obce,*

- *zohlednit platná územní rozhodnutí, stavební povolení“.*

V platném územním plánu je vymezeno 17,91 ha zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity.

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 respektovat 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. Přehled 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 platného územního plánu 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 nástrojem 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 vlastníkovi 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. Ing. Zdeněk Slovák, vlastník pozemků 1442, 1443, 1432 a 2111 v Provodov na Moravě

doručeno 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 vlastník 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 vlastník 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 živý 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 jímku 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.

Vyhodnocení připomínky: 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, včetně přilehlých svahů je citlivé na vizuální změny v území a další zástavba včetně 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:

K veřejnému projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení

Do Opatření obecné povahy č. 1/2025 – 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 vydal.

Proti Opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územnímu plánu Provodov s prvky regulačního plánu nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
starosta obce

razítko obce Provodov

.....
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>	13. 2. 2025
<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>	