

ÚZEMNÍ PLÁN ROSICE



II. Odůvodnění

Část Odůvodnění
zpracovaná
pořizovatelem



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Územní plán Rosice byl zpracován s finanční spoluúčastí Evropské unie a Evropského fondu pro regionální rozvoj.

Údaje o projektu: IROP – integrovaný regionální operační program

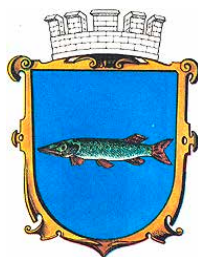
Prioritní osa 06.3. Dobrá správa území a zefektivnění veřejných institucí

Název projektu: Územní plán Rosice

Číslo projektu: CZ.06.3.72/0.0/0.0/15_001/0004606

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ROSICE

Část zpracovaná pořizovatelem



MĚSTSKÝ ÚŘAD ROSICE
Odbor stavební úřad, úřad územního plánování
Palackého nám. 13, 665 01 Rosice
pracoviště: Žerotínovo nám. 1, Rosice

ČJ.: MR-S 16529-15-OSU-Dyth-303
VYŘIZUJE: Ing. arch. Hana Dytrychová
TEL.: 546 492 188
E-MAIL: dytrychova@mesto.rosice.cz
IDDS: 6abbzec
DATUM: 20.05.2020

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ROSICE

Část zpracovaná pořizovatelem

(podle § 53 odst. 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 172 odst. 4 a 5 zákona č. 500/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) - Textová část)

Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

- A) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- B) Soulad Územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- C) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek
- D) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- E) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

F) Postup při pořízení územního plánu dle stavebního zákona, včetně stanovisek dotčených orgánů, ostatních organizací a správců sítí, rozhodnutí o námitkách a Vyhodnocení připomínek

A) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- vloženo v textové části Odůvodnění ÚP Rosice, kap. B2 a B3

Dále je vyhodnocení souladu s PÚR součástí Vyhodnocení společného projednání:

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008, ve znění **Aktualizace č. 1** (schválena 15.04.2015), **Aktualizace č. 2 a č. 3** (schváleny 02.09.2019) nevyplývají pro dané území žádné konkrétní požadavky, mající vliv na územně plánovací dokumentaci.

V návrhu Územního plánu Rosice jsou respektovány všeobecné republikové priority z PUR ČR 2008, ve znění aktualizace č. 1.

Město Rosice je situováno na okraji rozvojové oblasti OB 03 Brno. Řešením komunikací je posílena vazba na pracovní příležitosti v Brně.

V úkolech pro OB 3 bylo posílit funkční komplexibilitu (v územním plánu vytvořit územní podmínky pro vznik pracovních míst a občanské vybavenosti v plochách s vazbou na dopravní síť), podpořit realizaci dopravní infrastruktury, vytvářet a udržovat připravenost na případné požadavky na změny v území.

Návrh územního plánu Rosice úkoly z Politiky územního rozvoje respektuje. V územním plánu jsou vymezeny rozvojové plochy výroby a komerčních aktivit pro vznik pracovních míst a plochy občanské vybavenosti pro zlepšení komplexní vybavenosti města touto infrastrukturou.

Z Aktualizace č. 2. a č. 3 PÚR ČR pro ÚP Rosice nevyplývají žádné další úkoly.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány 05.10.2016, účinnosti nabýly 03.11.2016. Požadavky ze ZÚR JmK byly do návrhu ÚP Rosice zapracovány.

Stěžejním úkolem ze ZÚR pro ÚP Rosice je **prověření návrhu jižní varianty** přeložky silnice I/23 a **prověření možnosti severní varianty** přeložky silnice I/23, pouze v rámci katastrálního území Rosic (kapitola H4 na str. 269).

Územní plán Rosice prověřil možnost severní varianty přeložky silnice I/23. Vymezil její trasu s připojením zpět na I/23 pod sídlištěm Kamínky s pokračováním dál v původní trase. Pro koncepční dořešení byla navržena územní rezerva v trase pod zámkem s připojením na I/23 před mostem u Adosy.

V průběhu projednávání ÚP Rosice ŘSD nechalo zpracovat technickoekonomické hodnocení jižní varianty, které vyšlo pozitivně. Po obsáhlých jednáních projektantů ÚP Rosice, pořizovatele, zástupců města Rosice, ŘSD, Ministerstva dopravy, projektantů studií dopravní infrastruktury JmK a orgánů Jihomoravského kraje (Odboru územního plánování a stavebního řádu a Odboru rozvoje dopravy) bylo dohodnuto, že **původní návrhová trasa severní přeložky silnice I/23 bude v územním plánu Rosice vymezena pouze jako územní rezerva v celé trase s tím, že nebude specifikována její kategorizace**. Případně realizovaná silnice by sloužila jak obsluze území, tak i pro převedení části tranzitní dopravy ze silnice I/23. Dotčené orgány, včetně vedení města se shodly na tom, že je nutné zachovat rezervu v území pro případ, kdy situace ve stávající trase silnice I/23 bude neúnosná a nebude ji možné řešit převedením dopravy na jižní obchvat.

Konečné řešení dopravy je řešeno vymezením územních rezerv pro komunikace jak na jižní straně Rosic, tak i v severní části města, kde by se jednalo ne o obchvat, ale o průjezdnou komunikaci. Řešení dopravy je v souladu s požadavky ZÚR JmK a s respektováním požadavků dotčených orgánů.

Do návrhu Územního plánu Rosice byly zapracovány i koncepce Rozvoje vodovodu a kanalizací JmK, koncepce záměrů protipovodňové ochrany a opatření pro zadržení vody v krajině, koncepce územních systémů ekologické stability JmK (regionální i nadregionální). Byl zohledněn i Generel dopravy JmK, zapracován záměr zdvojkolejnění železniční trati. Dále byly v návrhu ÚP zohledněny dokumenty týkající se větrné eroze, snižování emisí, kvality ovzduší a ochrany přírody a krajiny, návaznosti systémů ekologické stability.

B) Soulad Územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

- vloženo v textové části Odůvodnění, kap. C.

C) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek

- vloženo v textové části Odůvodnění ÚP Rosice, kap. D.

D) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů

- Soulad s požadavky zvláštních předpisů vloženo v textové části odůvodnění ÚP kap. E.5.

E) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

SEA stanovisko podle § 50 odst. 5 zákona 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů bylo Odborem životního prostředí KrÚ JmK vydáno **29.11.2018** (souhlasné s uplatněním požadavků) Požadavky byly do ÚP zpracovány.

F) Postup při pořízení územního plánu dle stavebního zákona, včetně stanovisek dotčených orgánů, ostatních organizací a správců sítí, rozhodnutí o námitkách a Vyhodnocení připomínek

Průběh postupu pořízení:

Zastupitelstvo města Rosice na svém veřejném zasedání dne **17.09.2015 usnesením č. 7/2015** rozhodlo o pořízení nového územního plánu.

Žádost o pořízení územního plánu byla na úřad územního plánování podána **23.09.2015**.

Pro spolupráci na územním plánu byl určen místostarosta **Bc. Petr Ženožička**.

Po personálních změnách ve vedení města byl na 22. zasedání zastupitelstva města Rosice, konaného **22.06.2017**, usnesením č. 7b/22/ZM/2017 pro spolupráci na územním plánu určen starosta města pan **Mgr. Jaroslav Světlík**.

V souvislosti s personálními změnami po volbách 2018 byla na 2. zasedání Zastupitelstva města Rosice, konaného **22.11.2018**, určena pro spolupráci na územním plánu starostka města **Mgr. Andrea Trojanová**.

Zadání zpracoval pořizovatel územního plánu Rosice – Odbor stavební úřad MěÚ Rosice, úřad územního plánování, Ing. arch. Hana Dytrychová.

Oznámení o zahájení **projednání návrhu zadání ÚP** Rosice bylo předloženo dotčeným orgánům, sousedním obcím, zainteresovaným institucím a ostatním dne **05.08.2016**.

Návrh zadání byl **k nahlédnutí** v termínu **od 08.08.2016 do 07.09.2016**.

28.12.2016 KrÚ JMK OŽP podle § 45i odstavce 1 zákona o ochraně přírody a krajiny vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Zadání bylo schváleno zastupitelstvem města dne **26.01.2017 usnesením č. 4/16/ZM/2017**.

Na základě výběrového řízení se stala zhotovitelkou územního plánu Rosice **Ing. arch. Helga Kozelská Bencúrová**, atelier KOBEN, Sokola Tůmy 775/18, 709 00 Ostrava Mariánské Hory, autorizace ČKA 02 604.

Společné jednání s dotčenými orgány se uskutečnilo **06. února 2018**.

Dokumentace byla přístupná **k veřejnému nahlédnutí od 05.01.2018 do 08.03.2018**.

Dotčené orgány byly vyzvány, aby do 30 dnů ode dne jednání (tj. do 8. března) uplatnily svá stanoviska, sousední obce připomínky. Bylo oznámeno, že do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit u pořizovatele svoje připomínky.

Na základě stanovisek a připomínek ke společnému projednání probíhala od března do října

2018 jednání pořizovatele a projektantů s krajským úřadem a dotčenými orgány, za účasti zástupců města Rosice, týkající se požadavků města na změny koncepce dopravy, na změny funkčního využití ploch, na vymezení územních studií, jednání týkající se možnosti stavební uzavěry z důvodu ochrany území pro možnost realizace požadovaných koncepcí.

SEA stanovisko podle § 50 odst. 5 zákona 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů bylo Odborem životního prostředí KrÚ JmK vydáno **29.11.2018** (souhlasné s uplatněním požadavků na návrh izolační zeleně pro plochy BI-Z14, OK-Z2, VD-Z1).

Požadavky byly do ÚP zapracovány. Informace o vydání SEA stanoviska byla dle platné legislativy zveřejněna.

KrÚ JmK, Odbor územního plánování a stavebního řádu **11.02.2019** vydal stanovisko podle **§ 50 odstavce 7** zákona 183/2006 Sb. Uplatnil požadavky na úpravu formulací v textové části ÚP pro zapracování záměrů ze ZUR JmK. Dále požadoval dodatečné zhotovení výkresu širších vztahů v měřítku 1 : 25 000 se zapracováním koncepcí ÚSES v návaznosti na širší území, s návazností sítí technické a dopravní infrastruktury a záměry sousedních obcí.

Zhotoviteli územního plánu byly předány pokyny k úpravě územního plánu po společném projednání, spolu s Vyhodnocením společného projednání a požadavky KrÚ JmK, vydanými v rámci stanoviska dle § 50 odst. 7 zákona 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

01.03.2019 KrÚ JmK vydal potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků ze stanoviska dle §50 odst. 7 stavebního zákona.

15.04.2019 byl projektantem předán návrh ÚP Rosice pro veřejné projednání.

Veřejné projednání se konalo **16. května 2019**. Dokumentace byla zveřejněna i s možností dálkového přístupu **od 16. dubna 2019 do 23. května 2019**.

Součástí pozvánky i veřejné vyhlášky bylo poučení o možnosti podání stanovisek, námitek a připomínek k návrhu územního plánu, které mohly být podány do 7 dnů od veřejného projednání, tj. do **23.05.2019**.

Úřadu územního plánování bylo doručeno 8 stanovisek dotčených orgánů, 2 připomínky a vyjádření od dotčených organizací.

Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje podle § 52 odst. 3 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, bylo vydáno **16.05.2019**

Úřadu územního plánování byly v termínu doručeny námítky od 40 subjektů, po termínu 1 připomínka a 1 námitka. Některá podání obsahovala větší počet námitek či připomínek, některá byla podepsána větším počtem podatelů, některá byla podána ekonomickými subjekty.

Pořizovatel s určeným zastupitelem dle § 53 odst. 1 stavebního zákona v platném znění, projednal stanoviska, připomínky a námítky k návrhu územního plánu k veřejnému projednání.

Vyhodnocení výsledků veřejného projednání je součástí tohoto dokumentu.

Úpravy návrhu územního plánu byly po konzultaci s KrÚ JmK vyhodnoceny jako **podstatné**, na základě toho bylo **rozhodnuto o konání opakovaného veřejného projednání**.

Žádost o úpravu územního plánu Rosice **pro opakované veřejné projednání**, včetně Vyhodnocení veřejného projednání a Pokynů k úpravě návrhu územního plánu byly zhotoviteli územního plánu zaslány **16.10.2019**.

19.11.2019 zhotovitelka územního plánu protokolárně předala upravený návrh ÚP Rosice pro opakované veřejné projednání.

09.12.2019 byla rozeslána **pozvánka k opakovanému veřejnému projednání**.

Od **10.12.2019** do **28.01.2020** zveřejnění veřejné vyhlášky na úřední desce, včetně možnosti dálkového přístupu, s oznámením místa zpřístupnění návrhu a **poučení** o možnosti podávání stanovisek, připomínek a námitek, včetně termínu pro jejich podání.

Opakované veřejné projednání se konalo 21.01.2020. Dokumentace byla zveřejněna i s možností dálkového přístupu **od 10. prosince 2019 do 28. ledna 2020.**

Na základě výzvy KrÚ JmK, Odboru životního prostředí byl **21.01.2020** na KrÚ zaslán dodatek k Vyhodnocení vlivů ÚP Rosice na životní prostředí (SEA) k úpravám pro opakované veřejné projednání.

24.01.2020 bylo vydáno **koordinované stanovisko KrÚ JmK návrhu ÚP Rosice, předloženému k opakovanému veřejnému projednání** (§ 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona) k částem, které byly od veřejného projednání změněny.

Podrobnosti koordinovaného stanoviska jsou součástí Vyhodnocení opakovaného veřejného projednání.

Odbor územního plánování a stavebního řádu KrÚ JmK návrh ÚP (změny po veřejném projednání) v rámci koordinovaného stanoviska posoudil z hlediska širších územních vztahů, souladu s Politikou územního rozvoje a se záměry ZÚR JmK a k návrhu **nemá připomínky.**

11.03.2020 bylo dotčeným orgánům v souladu s odst. 1 § 53 stavebního zákona zasláno Vyhodnocení opakovaného veřejného projednání a Pokyny k úpravě ÚP pro jeho vydání se žádostí o stanoviska k Pokynům.

K zasláným pokynům k úpravě a výsledkům opakovaného veřejného projednání byla úřadu územního plánování doručena 2 kladná závazná stanoviska, bez požadavků a připomínek.

12.05.2020 byly zhotoviteli územního plánu zaslány pokyny k úpravě návrhu po opakovaném veřejném projednání.

08.06.2020 byl zhotovitelem předán návrh ÚP k vydání zastupitelstvem.

08.06.2020 pořizovatel zaslal městu Rosice žádost o schválení Územního plánu Rosice

Datum schválení návrhu ÚP Zastupitelstvem města Rosice je součástí záznamu o účinnosti a součástí schvalovací doložky Odůvodnění.

F.1. Vyhodnocení společného projednání

Sdělení, jak byly zohledněny připomínky sousedních obcí

Do stanoveného termínu neuplatnila žádná sousední obec písemnou připomínku.

Pouze v rámci společného projednání starosta Řičan Ing. Studený vznesl dotaz na plán demografického vývoje Rosic s obavou, aby nadměrné vymezování zastavitelných ploch v ÚP Rosice negativně neovlivnilo okolní obce, tím i Říčany.

Stanovisko pořizovatele: ÚP Rosice má k zastavitelným plochám navrženy obslužné komunikace tak, aby nebylo počítáno příjezdem přes Říčany. Zástavba v Rosicích by neměla generovat dopravní zatížení sousedních obcí.

Mezi starosty a svazkem vodovodů a kanalizací byl otevřen problém nedostatečné kapacity ČOV Tetčice a nutnosti budování oddílných kanalizačních řádů.

ÚP Rosice v zastavitelných plochách počítá s likvidací dešťových vod co nejvíce zasakováním na vlastních pozemcích, retencí a spotřebou dešťové vody. Nezasáknuté a nespotřebované vody jsou navrženy k odvedení přirozeným odtokem do recipientu se zdržením buď v retenčních nádržích technického nebo přírodního charakteru (navržená vodní nádrž za kuželnou).

Svazek vodovodů a kanalizací pro Rosicko začal řešit zvýšení kapacity ČOV v Tetčicích.

Sdělení, jak byly zohledněny výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bylo požadované v zadání územního plánu

Výsledky Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jsou do územního plánu Rosice zapracovány.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu

Ke společnému jednání v zákonném termínu zaslali stanoviska a požadavky:

1. KrÚ JMK, OÚPSŘ Brno – koordinované stanovisko
2. MěÚ Rosice, OSÚ, orgán památkové péče
3. MěÚ Rosice, OŽP
4. HZS JMK Brno
5. Krajská hygienická stanice JMK, Brno
6. Ministerstvo dopravy Praha
7. Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, Brno
8. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor surovinové politiky
9. Ministerstvo vnitra ČR, Praha
10. SPÚ, Krajský pozemkový úřad Brno

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 3, Brno

OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu §4 odst. 7 stavebního zákona **koordinované stanovisko:**

a) Odbor životního prostředí KrÚ JMK (OŽP)

a.1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako dotčený **orgán ochrany ZPF krajského úřadu** posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a uplatňuje **souhlasné stanovisko k „Návrhu ÚP Rosice“.**

K plochám ÚSES orgán ochrany ZPF krajského úřadu stanovisko neuplatňuje, neboť dle ust. § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů **se na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability ustanovení o ochraně ZPF nevztahují.**

Své stanovisko orgán ochrany ZPF krajského úřadu zdůvodňuje následovně:

Jak vyplývá z textové části odůvodnění: „Celkový předpokládaný zábor zemědělské půdy v novém ÚP je 97,91 ha, z toho je 85,81 ha orné půdy, 1,06 ha zahrad a 1,07 ha trvalých travních porostů, na 20,73 ha jsou provedeny investice do půdy. Jedná se o rozlohu mírně menší než v platném stávajícím územním plánu (účinnost z ledna 1997) včetně jeho čtyř změn, jehož platnost se novelou stavebního zákona prodloužila do r. 2022.

ÚP přináší malé snížení záborů zastavitelných ploch a naprostá většina navrhovaných ploch je po prověření převzata z platného ÚP.

Zemědělské pozemky navržené k záboru jsou z větší části v nejlepší kvalitě, ve třídě ochrany I a II, částečně v nejhorší kvalitě, ve třídě ochrany V. Kvalitní půdy ve třídě ochrany I a II jsou navrženy v rozsahu 62,23 ha, tj. 65 % z celkového záboru zemědělských pozemků. Stěžejním důvodem je skutečnost, že celé zastavěné území Rosic severně od Bobravy je vyhodnoceno z hlediska kvality půdy ve třídě ochrany I a II. V souladu s platným ÚP a urbanistickou koncepcí – nelze rozvíjet Rosice jako kompaktní sídlo na jiné půdě než chráněné.“

Z výše uvedeného vyplývá, že převážná část návrhových ploch je převáděna z platné územně plánovací dokumentace, pouze malá část návrhových ploch je předložena nově. Při komplexním posouzení návrhových ploch nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF.

Na podkladě velice podrobně zpracovaného „Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ lze konstatovat, že u návrhových ploch **byla v celkovém kontextu prokázána** řádným způsobem **nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití.** Rozsahem návrhové plochy odpovídají skutečným potřebám sídla, svým tvarem a lokalizací návrhové plochy dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářely nežádoucí proluky, či narušovaly organizaci a obhospodařování přiléhajících pozemků ZPF.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze akceptovat dotčení zemědělských půd I. a II. třídy ochrany, které v řešeném území vykazují majoritní zastoupení a kterým se při dodržení zásad ochrany ZPF nedalo zcela vyhnout. Rovněž tak naplnění díkce ust. § 4 odst. 3 a 4 zákona o ochraně ZPF v textové části odůvodnění lze považovat za vypořádanou.

K plochám územních rezerv bude stanovisko dle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatněno při projednání těchto ploch v režimu ploch zastavitelných.

Orgán ochrany ZPF požaduje, aby stabilizovaná plocha zrealizované fotovoltaické elektrárny (FVE) byla ve výkresové části označena funkčním využitím, ke kterému bylo uplatněno souhlasné stanovisko při projednání návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Rosice, tj. jako „plocha pro fotovoltaickou elektrárnu“ a nikoliv jako plocha V - výroby a skladování.

Stanovisko pořizovatele:

Plocha FVE bude v územním plánu změněna na plochu přestavby na ZPF.

Připomínce se vyhovuje. Jinak na vědomí.

a.2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu ÚP Rosice“ a konstatuje, že na základě předchozího vyloučení významného vlivu zadání tohoto územního plánu na soustavu Natura 2000, **nemá k návrhu další připomínky.**

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

a.3. Z hlediska zákona č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu ÚP Rosice“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace **nemá k předloženému návrhu připomínky.**

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí.

a.4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

Bez připomínek.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí.

a.5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán státní správy příslušný podle § 48a lesního zákona **nemá připomínky k předloženému „Návrhu ÚP Rosice“.**

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí.

a.6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako orgán příslušný podle ust. § 22 písm. d) výše uvedeného zákona v této fázi projednávání předloženého návrhu ÚP konstatuje, že **nemá k návrhu ÚP ani k vyhodnocení jeho vlivů na životní prostředí připomínky.**

Stanovisko k vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen SEA stanovisko) bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona OŽP kopie stanovisek a připomínek k problematice životního prostředí.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných OŽP nejsou k předloženému návrhu ÚP připomínky.

OŽP mimo rámec výše uplatněných stanovisek požaduje, aby v dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od společného jednání v textové části zřetelně vyznačeny.

Stanovisko pořizovatele:

O SEA stanovisko podle § 50 odst. 5 bylo požádáno, 29.11.2018 OŽP KrÚ JmK vydal **souhlasné stanovisko s uplatněním požadavků**

b) Odbor dopravy KrÚ JMK, Brno

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) uplatňuje následující stanovisko k návrhu územního plánu a **souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujících požadavků:**

1. V textové části návrhu ÚP v kapitole Dopravní infrastruktura budou ve výčtu silnic tvořících základní komunikační síť města Rosice uvedeny všechny silnice II. a III. třídy procházející řešeným územím.
2. Silnice II. a III. třídy budou mimo průjezdní úsek navrhovány v šířkových kategoriích dle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK.
3. Silnice III. třídy procházející zastavěným územím města Rosice budou navrhovány ve funkční skupině C, jako komunikace obslužné.
4. V textové části návrhu ÚP i textové části odůvodnění návrhu ÚP bude opraveno číslo silnice III. třídy pro navrhovanou přeložku silnice III. třídy v rámci přeložky silnice I/23.
5. V textové části návrhu ÚP v kapitole Vymezení ploch a koridorů územních rezerv bude v souhrnné tabulce u koridoru územní rezervy s označením KD-R1 „Koridor přeložky silnice I/23“ opraveno označení záměru z nadřazené ZÚR JMK, dle které byl koridor KD-R1 v návrhu ÚP vymezen.
6. V příslušném výkresu grafické části návrhu ÚP bude doplněno označení silnic procházejících řešeným územím včetně označení silnic s navrhovanými úpravami silnic.
7. Návrh koridoru KD-O9 nebude uváděn jako záměr vyplývající ze ZÚR JMK a pro vymezení koridoru bude opraveno odůvodnění.
8. Stabilizovaná plocha P (veřejných prostranství) bude v prostoru křižovatky stávajících silnic I/23 a III/00213 změněna na stabilizovanou plochu DS (pro silniční dopravu).
9. Podmínky využití návrhových ploch s chráněnými prostory (např. plochy pro bydlení) nebudou z hlediska ochrany před hlukem ze silniční dopravy v dalším projednávání ÚP oslabovány.

Odůvodnění

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

1. Ve výčtu silnic tvořících základní komunikační síť města Rosice musí být vedle silnic II/394, III/3941 a III/00215 doplněny také silnice III/3942 a III/00213. Silnice III/3942 zajišťuje dopravní propojení silnic I/23 a III/3941 a silnice III/00213 zajišťuje dopravní napojení sousedních obcí na Rosickou s městem.
2. Dle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK je silnice II/394 upravována v šířkové kategorii S 9,5 a silnice III/3941 v úseku mezi silnicemi II/394 a III/3942 v kategorii S 7,5 a zbývající silnice III. třídy (III/00213 a III/00215) v kategorii S 6,5. Návrhová kategorie silnice, resp. její návrhové šířkové uspořádání musí být v návrhu ÚP řešeno v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK pro výhledové úpravy silniční sítě silnic II. a III. třídy. Požadavek byl uváděn ve vyjádření k návrhu zadání ÚP.

3. Dle dopravně urbanistické funkce mají průjezdní úseky silnic III. třídy dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací převažující charakter místních komunikací s funkcí obslužnou. Dopravní a sběrnou funkci prezentuje v území průjezdní úsek silnice I/23. V návrhu ÚP musí být doplněn popis funkční skupiny pro průjezdní úseky silnic III. třídy, který má vliv zejména na možnosti zajištění dopravní obsluhy návrhových (zastavitelných) ploch v území. Požadavek byl uváděn ve vyjádření k návrhu zadání ÚP.

4. Označení silnic v návrhu ÚP, a to nejen u navrhovaných úprav silniční sítě musí být v návrhu ÚP uváděno správně. U navrhované přeložky silnice III. třídy v koridoru KD-O16 je uvedeno nesprávné označení (číslo) silnice III. třídy (III/00216) v kapitole Dopravní infrastruktura, v kapitole Vymezení VPS i v textové části odůvodnění návrhu ÚP v kapitole Dopravní infrastruktura. Dle databanky silnic se jedná o silnici III/00215. v textové části návrhu ÚP a v textové části odůvodnění návrhu ÚP budou opraveny také další nesprávné užití označení silnice III/00216 (např. popis koridoru KD-O11).

5. V textové části návrhu ÚP v kapitole Vymezení ploch a koridorů územních rezerv je v souhrnné tabulce územních rezerv u koridoru územní rezervy s označením KD-R1 „Koridor přeložky silnice I/23“ uvedeno, že byl vymezen v souladu se ZÚR JMK dle záměru RDS22. Záměr RDS22 dle ZÚR JMK je

určen pro stavbu „II/394 Tetčice, obchvat“, tedy přeložku krajské silnice II/394. Záměr vyplývající ze ZÚR JMK určený pro přeložku silnice I/23 řešený jako územní rezerva je v ZÚR JMK označen jako záměr RDS09.

6. V grafické části návrhu ÚP musí být v koordinačním výkresu doplněno označení silnic procházejících řešeným územím. Vzhledem k významným změnám v silniční síti se jeví jako vhodné popsat v koordinačním výkresu nejen stávající silniční síť (např. černou barvou popisu), ale rovněž do popisu zahrnout předpokládanou strukturu silniční sítě po provedení návrhových úprav v ÚP (např. červenou barvou popisu).

7. V kapitole Vymezení zastavitelných ploch je u koridoru KD-09 v souhrnné tabulce nesprávně uvedeno, že záměr vyplývá ze ZÚR JMK. Poznámka musí být vypuštěna. V odůvodnění vymezení koridoru bude uvedeno, že je řešen s vazbou na přestupní uzel Rosice.

8. V textové části návrhu ÚP je v kapitole Vymezení koridorů a zásad pro jejich využití uvedeno, že stávající komunikace jsou začleněny do ploch dopravy silniční (DS). V grafické části návrhu musí být upraveno využití

stabilizované plochy P v prostoru křižovatky silnic I/23 a III/00213 jako stabilizovaná plocha DS pro uvedení návrhu ÚP do souladu. Pro případnou budoucí úpravu křižovatky silnic v rámci změny koncepce dopravy se jedná rovněž o vhodnější řešení.

9. Využití návrhových ploch přiléhajících k silnicím III. třídy musí být z hlediska hlukové ochrany ošetřeno tak, aby nevznikaly nároky na omezování provozu na silnicích. Návrh ÚP správně uvádí „*Stavby s chráněnými prostory, definovanými platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do území, v němž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory*“.

KrÚ JMK OD **souhlasí s návrhem územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavků uvedených ve výroku.** Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.

Stanovisko pořizovatele:

Respektovat požadavky Odboru rozvoje dopravy JMK.

Bude doplněna grafická i textová část ÚP Rosice podle uvedených požadavků.

c) stanovisko odboru kultury a památkové péče

V daném případě **nejsou dotčeny zájmy** v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí.

2. MěÚ Rosice, odbor stavební úřad, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice

jako orgán památkové péče - v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

Orgán památkové péče připomíná seznam kulturních památek. Dále sděluje:

Následující nemovité kulturní památky jsou v předloženém návrhu územního plánu Rosice zaneseny nepřesně:

křížová cesta 31593/7-955 p. č. 2804/1 - není zanesena vůbec,

boží muka (u silnice na Brno) 20783/7-958 p. č. 5990 - na tomto pozemku se nachází pouze tato jedna KP, zaneseny jsou dvě. **Boží muka** (Na Mýtě) 45239/7-957 p. č. 1566/2 - nachází se na tomto pozemku, byla v minulosti přemístěna z pozemku parc. č. 680/2, v návrhu ÚP je zakresleno i toto původní umístění, kde již není zachována ani základová konstrukce této památky,

krucifix (hřbitov) 19691/7-959 p. č. 191/1, torzo st. p. 136/1 (zámek) - část původního kříže (podstavec) je stále na pozemku p. č. 191/1 (hřbitov), torzo vlastního kříže je uloženo na zámku (zbytky roztržitého kříže po pádu stromu). Památka není na pozemku p. č. 191/1 zanesena.

Kopie katastrální mapy včetně zákresu výše uvedených památek, které jsou v předloženém návrhu územního plánu Rosice zaneseny nepřesně, jsou přílohou tohoto vyjádření.

Stavební úřad při sestavení seznamu vycházel ze seznamů nemovitých kulturních památek přístupných na stránkách:

<http://pamatkovykatalog.cz> (nový systém evidence památek, všechny údaje se zatím nemusí zobrazit správně nebo komplexně)

<http://monumnet.npu.cz>

Dále bylo rozhodnutím OkÚ Brno-venkov č.j. RRR 1239/96/365 ze dne 9.5.1996 vymezeno **ochranné pásmo kulturní památky zámku Rosice**.

Rozsah ochranného pásma je v předloženém návrhu územního plánu Rosice zanesen nepřesně. V grafice územního plánu se navíc úplně ztrácí.

Kopie rozhodnutí č.j. RRR 1239/96/365 včetně zákresu ochranného pásma do katastrální mapy bylo přílohou vyjádření č. j. MR-C 76056-16-OSU ve věci: Projednání návrhu zadání územního plánu Rosice. Ze dne 06.09.2016.

Stanovisko pořizovatele:

- Katastrální mapa s ochranným pásmem zámku je přílohou tohoto Vyhodnocení. Ochranné pásmo bude upřesněno a bude zvolena jiná grafika pro jeho vymezení.
- Křížová cesta (12 zastavení + 1 kříž na horním konci aleje, který není její součástí, přestože je s ní v řadě) bude k lipové aleji zakreslena buď 13 značkami pro nemovitou památku, nebo jednou linií s odkazem v legendě (grafika bude ponechána na volbě projektanta).
- Nemovitá památka na pozemku parc. č. 5990, situovaná blíž u silnice bude z ÚP odstraněna, druhá bude ponechána, je zakreslena v odpovídající poloze.
- Památka z pozemku parc. č. 680/2 bude odstraněna (její poloha po přestěhování je v ÚP zakreslena)
- Na hřbitov bude ke křížení hlavních komunikačních os (před karner) zakreslena 2. nemovitá památka (krucifix).

Připomínám se vyhovuje, budou předány projektantovi k zapracování.

3. MěÚ Rosice, odbor životního prostředí, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice

Vodoprávní úřad - podle § 106 odst. 2 **zákona č. 254/2001 Sb. o vodách**

- k části I.A.4.2. bodu 2 (str. 7): doporučujeme v tomto souvěti vynechat druhou větu hlavní. Obsah tohoto sdělení se jeví jako vnitřně rozporný – v první VH se říká, že splaškové odpadní vody z navržené zástavby budou odváděny na stávající ČOV Tetčice, druhá VH však sděluje, že odkanalizování některé zástavby má být řešeno individuálně u zdroje. Upozorňujeme, že i v nově zastavitelných plochách by měla být likvidace odpadních vod řešena centrálním způsobem, tj. odvedením odpadních vod na ČOV Tetčice.

Stanovisko pořizovatele:

Koncepce odkanalizování v ÚP říká, že bydlení musí být napojeno na ČOV Tetčice a plochy výroby mají vody předčistit a dále připojit na kanalizaci.

Pořizovatel považuje tuto koncepci za správnou, vody z výroby mají být u zdroje předčištěny proto, aby do splaškové kanalizace nebyly vypouštěny znečištěné technologické vody.

Podrobnosti a odchylky v jednotlivých případech jsou v pravomoci vodoprávního úřadu.

- k části A.6.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, bodu 13 (str. 34): doporučujeme tento odstavec doplnit – neřeší totiž, co se má dít s retenovanou dešťovou vodou na pozemku. Přednostně by mělo být řešeno její zpětné využití (závlaha zeleně, provozní účely v navrhovaných stavbách (splachování WC apod.)), dalšími možnostmi jsou výpar, evapotranspirace apod., v krajních případech i regulovaný odtok dešťových vod z pozemku oddílnou dešťovou kanalizací (zaústřovat dešťové vody do jednotné kanalizace je s ohledem na hydraulickou kapacitu ČOV v Tetčicích nežádoucí).
- Prioritou by však vždycky mělo být co nejvíce snížit množství retenovaných dešťových vod (navrhovat propustné zpevněné povrchy, u budov pak vegetační a šterkové střechy apod.)

Stanovisko pořizovatele:

Do bodu 13 na str. 34 doplnit „Retenovaná voda bude přednostně využívána na pozemku (zálivka, v domácnosti jako užitková voda, provozní účely). V krajních případech regulované vypouštění do dešťové kanalizace.“

Územní plán je pouze koncepcí, o podrobnostech rozhoduje vodoprávní úřad.

Ve výroku ÚP nelze citovat hydraulickou kapacitu ČOV. Je to přechodný stav, který by po jeho vyřešení způsobil neaktuálnost územního plánu.

Připomínce se částečně vyhovuje.

- k části A.6.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, bodu 16 (str. 34): doporučujeme obsah tohoto odstavce přepracovat a to následovně: „Případně vznikající odpadní technologické vody z podnikání budou před zaústěním do veřejné kanalizace předčištěny v místě vzniku v zařízeních k tomu vhodných tak, aby jakost vypouštěných odpadních vod vyhovovala limitům schváleného kanalizačního řádu ČOV Tetčice.“

Stanovisko pořizovatele:

Text bude upraven. Formulace, že vyčištěné vody mohou být vypouštěny se souhlasem správce toku do recipientu, zůstane zachována.

Připomínce se vyhovuje.

formální připomínky k návrhu ÚP Rosice:

- v části „I.A.3.1. Urbanistická koncepce“ na str. 7 chybí bod 4 (není zřejmé, zda je omylem vynechán nějaký odstavec nebo je jen číslování špatně zformátováno)

Ochrana přírody a krajiny - podle § 77 odst. 2 písm. j) zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších právních předpisů:

- ZP 01 (za kuželnu) – žádáme o rozdělení ploch. Za hrázkou (cestou) je vhodnější KZ, případně PP. Nejedná se zde o veřejnou zeleň ani park.

Stanovisko pořizovatele:

ZP-01 bude upravena dle pokynů města Rosice na KZ – krajinná zeleň a ZX – zeleň specifická, umožňující zpevnování ploch pro sportovní a kulturní aktivity, umístování drobných objektů spojených s těmito aktivitami.

OŽP posuzuje plochu jako stávající stav, územní plán však park navrhnul, jako součást vycházkové a rekreační trasy.

- Zelené plochy pod zámkem požadujeme převést z OV na PP (především z důvodu možnosti čerpání dotací na zeleň).

Stanovisko pořizovatele:

Plocha bude sjednocena s okolními plochami na smíšenou funkci centra, kde je realizace zeleně žádoucí. Dosud není dořešeno parkování u úřadu a vymezení zeleně by mohlo řešení problematiky zkomplikovat.

- V LC Obora převést vodní plochu ze stabilizované do navrhované (západně od LBC 12)

Stanovisko pořizovatele:

Bude vyhověno

- Plochy pro individuální bydlení BI – Z 21 - 26 jsou vzhledem k malému množství ploch zeleně v zastavěné části města příliš rozsáhlé a narušují rovnováhu v krajině. Požadujeme část převést na krajinnou zeleň (KZ). Současně tyto rozsáhlé plochy zastavěného území (stejně plánovaná zástavba na Velkých Dílech) zamezují zasakování vody v krajině.

Stanovisko pořizovatele:

Využití ploch BI Z 21 – 26 a BI Z1 – 6 je limitováno zpracováním územní studie, která musí být projednána jak s městem Rosice, tak i s ostatními dotčenými orgány, tj. i s orgánem životního prostředí. Zeleň a zasakovací pásy jsou plánovány v koridorech dopravy i v území zastavitelném, dané % zastavěnosti. Je na dotčených orgánech, aby uplatnily svoje požadavky v rámci projednání územní studie, či v rámci projektové přípravy staveb.

Připomínce se nevyhovuje.

- Nejcennější z hlediska krajinného rázu je v posuzovaném území kopec s kaplí Nejsvětější Trojice a okolí. Je nutné regulovat zastavovací studii navrženou výstavbu východně od tohoto území (BI – Z27-29 a P25).

Stanovisko pořizovatele:

V uvedeném území je dána výšková regulace, která nebude převyšovat stávající zástavbu.

Připomínce se nevyhovuje. Město Rosice v těchto lokalitách požaduje zrušení požadavku na územní studii. Připomínka není v souladu s požadavky města. Výška zástavby je regulována.

- Dále je třeba respektovat migrační koridory zvěře a nevytvářet bariéry pro tuto migraci, zejména v souvislosti s navrženým dopravním řešením.

Stanovisko pořizovatele:

V územním plánu je navržen územní systém ekologické stability, který je zpracován ve spolupráci s Agerisem, osobní konzultace s Dr. Kociánem.

Při návrhu územního systému ekologické stability jsou respektovány minimální šířky biokoridorů a velikosti biocenter. Zastavitelné plochy dodržují předepsané vzdálenosti od těchto systémů, aby byla zachována jejich funkčnost.

Zásahy dopravních koridorů do migračních tras byly projektantem řešeny návrhy náhradních migračních tras. Všechny tyto náhradní trasy byly konzultovány s Dr. Kociánem.

Připomínka je neopodstatněná.

Odpadové hospodářství - podle § 79 odst. 1 písm. j) zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech

- v části I./A.5.9. na str. 32 (Nakládání s odpady) jsou ve 4. odstavci prohozeny ulice u stávajícího areálu sběrného dvora (správně v ul. U Pálenice místo v ul. Sklářská) a areálu dvora pro technické zabezpečení (správně v ul. Sklářská místo v ul. U Pálenice)

- umístování zařízení pro využití biologicky rozložitelných komunálních odpadů by nemělo být přípustné do ploch pro vodní hospodářství (TV - viz str. 44), ale spíše do ploch technického zabezpečení (TO), případně i do ploch zemědělské výroby (VZ), kde jsou jako přípustné uvedeny kompostárny.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o administrativní chyby, bude opraveno.

Lesní hospodářství a myslivost - podle § 48 odst. 2. písm. b) zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších změn a předpisů (§ 48 odst. 3).

- v dokumentaci je nutno dodržet 50 metrové ochranné pásmo lesa v návaznosti na ustanovení shora uvedeného lesního zákona

Stanovisko pořizovatele: Je respektováno

- navrhovaná plocha s označením BI-R2 se je navržena na i lesních pozemcích – kolize s proklamací dokumentace o nezasahování do lesních pozemků

Stanovisko pořizovatele:

Plocha BI-R2 je územní rezerva, jedná se tedy o ochranu území před zásahy, které by ztížily, případně znemožnily budoucí záměr. Projektantka považuje za vhodné chránit území až k lesním pozemkům. Při převedení rezervy do návrhové plochy změnou územního plánu již bude ochranné pásmo respektováno.

- umístění přístupové cesty na stávající vodojem „Kamínky“ zasahuje na lesní pozemky, ovšem s ohledem na řešení obslužnosti vodojemu se jedná vzhledem k minimálnímu rozsahu předpokládaného odnětí o legitimní požadavek na zásah do lesních pozemků a ochranného pásma lesa

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

- **k uplatnění stanoviska k ÚP města Rosice, jako obce s rozšířenou působností, je v souladu s ustanovením § 48a odst. 2 písm. b) zákona příslušný krajský úřad**

Stanovisko pořizovatele:

Orgán ochrany lesa KrÚ JMK vydal k návrhu ÚP Rosice souhlasné stanovisko

- stanovisko z hlediska zákona č.. 449/2001 Sb., o myslivosti – **bez připomínek.**

Stanovisko pořizovatele: Na vědomí

4. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno

HZS vydává **souhlasné koordinované stanovisko.**

Odůvodnění: Z předmětného návrhu je zřejmé, že budou naplněny požadavky v ustanovení § 20 vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Stanovisko pořizovatele: Na vědomí

5. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně s návrhem územního plánu Rosice, jehož pořizovatelem je ve smyslu ustanovení § 6 stavebního zákona Městský úřad Rosice, IČO: 002 82 481, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice **s o u h l a s í.**

KHS JMK **souhlasné stanovisko** podrobně odůvodňuje popisem předložené urbanistické koncepce návrhu ÚP Rosice, podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, popisem řešení zásobování pitnou vodou a odkanalizování, vč. řešení čištění odpadních vod a nakládání s odpady.

Současně byl předmětný návrh vyhodnocen z hlediska zohlednění požadavku KHS JmK uplatněných ve stanovisku k návrhu zadání ze dne 17. srpna 2016 pod číslem jednacími KHSJM 46039/2016/BM/HOK. Způsob a forma respektování požadavku je zřejmá ze skutečností uvedených v návrhu územního plánu a lze konstatovat, že uplatněný požadavek byl akceptován.

Stanovisko pořizovatele: Na vědomí.

6. Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, PO BOX 9, 110 15 Praha 1

Z hlediska *vodní a letecké dopravy* souhlasíme, nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska *drážní dopravy* souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Rosice za následujících podmínek:

- 1) V souladu se ZUR JMK požadujeme do ÚP Rosice vymezit koridor pro **DZ 03** s šířkou 120 m v rozsahu celého k. ú. Rosice do hlavního výkresu a v textové i grafické části dopravní infrastruktury.

Stanovisko pořizovatele:

Na výše uvedenou akci (zdvojkolejnění trati s elektrifikací Brno-Zastávka) již nabylo právní moci územní rozhodnutí, jímž je **zpřesněno vymezení záměru**.

Vymezení koridoru je na k. ú. Rosice bezpředmětné, protože uvedený záměr nevybočuje ze stávajícího koridoru železniční trati.

Z hlediska *dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy* souhlasíme s návrhem za následujících podmínek:

- 2) Koridor **KD-010** požadujeme vyjmout z veřejně prospěšných staveb v textové i grafické části ÚP Rosice a dále jej uvádět jako koridor územní rezervy a v souladu se ZUR JMK vymezit v šíři 100 m.

Stanovisko pořizovatele

Vzhledem k tomu, že ŘSD po technickoekonomickém vyhodnocení přeložky I/23 sleduje pouze jižní variantu a od severní varianty upustilo, KD-010 bude změněn na územní rezervu bez specifikace zařazení budoucí komunikace, není tedy nutné držet územní rezervu v šířce 100 m. Územní rezerva bude vymezena v šířce 50 m, nebude se týkat silnice I. třídy.

Při vymezení koridoru 100 m by koridor zasahoval na již zastavěné plochy a značně by omezoval využití území. Změnou podmínek, které nastaly, je 100 m široký koridor bezpředmětný, neboť se netýká silnice I. třídy.

- 3) Koridory KD-013, KD-014 KD-016 KD-018 a plochy veřejných prostranství PZ-1, které jsou navrženy k budoucí přeložce I/23 vyjmout z VPS a dále uvádět pouze jako koridory či plochy územní rezervy.

Stanovisko pořizovatele

Koridory KD-013, KD-014 KD-016 KD-018 budou převedeny do územních rezerv a vyjmuty z VPS.

P-Z1 bude vymezeno jako návrhová plocha, neboť slouží obsluze návrhových ploch a v místě jejího připojení na územní rezervu KD-(R)10 je dostatečně široký, aby zde bylo možné realizovat i křižovatku.

Vzhledem k tomu, že se počítá pouze s jižní přeložkou I/23, P-Z1 se netýká zájmů MD.

- 4) Pro prověření pokračování trasy přeložky silnice I/23 v severním obchvatu města je v návrhu ÚP vymezen koridor územní rezervy KD-R2, který by měl prověřit vedení přeložky v jihozápadní části města mimo stávající zástavbu v lokalitě pod zámek (jedná se o pokračování přeložky sil. I/23 od ul. Na Mýtě s napojením na ul. Zastáveckou). Uvedený koridor požadujeme rozšířit na min. 100 m.

Stanovisko pořizovatele

Dle informací ŘSD byla po zpracování technickoekonomické studie jižní varianty přeložky I/23 severní varianta opuštěna. KD-R2 se tedy netýká silnice I. třídy a nespadá do zájmů Ministerstva

dopravy.

Vzhledem k tomu, že se od doby společného jednání změnilы podmínky (bylo vydáno územní rozhodnutí na zdvojkolejnění a elektrifikaci trati Brno-Zastávka, byly vyhodnoceny studie jižní přeložky I/23), nebude částí připomínek Ministerstva dopravy vyhověno.

7. Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem MO, odbor ochrany územních zájmů, Svatoplukova 2687/84, 615 00 Brno

Ministerstvo obrany ČR vydává **stanovisko**, ve kterém ve veřejném zájmu **důrazně žádá o zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu ÚPD před veřejným projednáním.**

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů** - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82.

V případě kolize může být výstavba omezena.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany **požadujeme doplnit do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění**, kapitoly II./A.5.8. Ochrana zvláštních zájmů (str. 92) a v souvislosti s tím také do textové části, kapitoly I./A.5.8 Ochrana zvláštních zájmů (str. 32). Ministerstva obrany. **V grafické části je toto zájmové území zpracováno.**

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Mikrovlnného spoje (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma)** – zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Děvín - Hády lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 81.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany **požadujeme doplnit do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění**, kapitoly II./A.5.8. Ochrana zvláštních zájmů (str. 92) a v souvislosti s tím také do textové části, kapitoly I./A.5.8 Ochrana zvláštních zájmů (str. 32). Ministerstva obrany. **V grafické části je toto zájmové území zpracováno.**

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany - **OP RLP** - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. Toto zájmové území je **v textové i grafické části zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.**

Dále **žádáme o odstranění bodu 2.2. kapitoly I./A.5.8. Ochrana zvláštních zájmů (str. 32)** - "zájmové území objektu důležitého pro obranu státu včetně zájmového území posuzování z hlediska povolování druhů staveb". Na uvedeném správním území obce se žádný objekt důležitý pro obranu státu nenachází.

Odůvodnění:

Výše uvedená zájmová území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich důsledná ochrana je veřejným zájmem z důvodu zachování vzdušného

telekomunikačního propojení složek Ministerstva obrany při zabezpečení veřejného zájmu - zajišťování obrany a bezpečnosti státu. V koridoru RR směrů je propojení níž k terénu a z toho důvodu je nezbytné trvat na uvedení a respektování podmínek v území.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na vydané vyjádření Ministerstva obrany k návrhu zadání ÚPD a v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

K předloženému návrhu ÚPD nemáme dalších připomínek za předpokladu zpracování výše uvedených zájmových území Ministerstva obrany do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené územně plánovací dokumentace. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.

Stanovisko pořizovatele:

Požadavek MO bude respektován. Do textové části odůvodnění ÚP budou zpracovány zájmy MO dle požadavků uvedených ve stanovisku ke společnému projednání.

8. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Z hlediska působnosti MPO ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství ve smyslu §15 odst. 2 zákona č. 44/1988 o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme stanovisko:

S návrhem ÚP souhlasíme bez připomínek.

Odůvodněno je tím, že do CHLÚ cihlářské hlíny Neslovice nejsou navrhovány zastavitelné plochy. Navržené ÚSES nejsou překážkou budoucího využívání ložisek.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

9. Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4

K návrhu ÚP Rosice neuplatňujeme z hlediska naší působnosti **žádné připomínky**

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí.

10. SPÚ, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Kotlářská 931/53, 602 00 Brno

Na základě Vašeho oznámení ze dne 4. 1. 2018 Vám sdělujeme, že v katastrálním území Rosice u Brna byly zahájeny dne 7. 10. 1993 komplexní pozemkové úpravy, které byly dne 1. 4. 2001 zapsány do katastru nemovitostí. Dne 25. 2. 2014 byla zahájena jednoduchá pozemková úprava též v katastrálním území Rosice u Brna, lokalita „Křiby“, která byla dne 3. 10. 2016 zapsána do katastru nemovitostí.

Dle § 9 odst. 15 zákona musí být PSZ v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je návrhem na její aktualizaci nebo změnu.

Stanovisko pořizovatele:

Komplexní PÚ Rosice zapsané v r. 2001, plán společných zařízení, byly použity jako podklad pro návrh ÚP Rosice. Návrh respektuje plán společných zařízení, s respektováním stávajících změn v území, které proběhly od doby dokončení pozemkových úprav.

Jednoduché pozemkové úpravy v lokalitách Křiby a Malý Okrouhlík nevymezovaly nové plány společných zařízení. Nevývolávají požadavky na územně plánovací dokumentaci.

ÚP je zpracován na základě aktuální katastrální mapy, do které jsou JPÚ již zpracovány.

7. Vyhodnocení vyjádření ostatních zainteresovaných institucí

V rámci společného projednání zaslalo svá stanoviska instituce:

1. Agentura ochrany přírody a krajiny, pracoviště Brno
2. Archeologický ústav AV ČR, Brno, v.v.i.
3. Čepro, a.s., Praha
4. Česká geologická služba Praha
5. České dráhy, a.s., Generální ředitelství Praha
6. Itself, s.r.o., Brno
7. MERO ČR, Kralupy nad Vltavou
8. NET4GAS, s.r.o. Praha
9. Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, provoz Rosicko
10. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Brno

7.1. Agentura ochrany přírody a krajiny, pracoviště Brno

AOPK sděluje, že v Rosicích je EVL Rosice – zámek, památné stromořadí „Lipové stromořadí v Rosicích a památný strom „Hrušeň pod Oborou“.

Vodní toky a jejich přilehlá vegetace jsou lokalitami zvláště chráněných živočichů.

Stanovisko pořizovatele:

Všechny uvedené předměty ochrany jsou v návrhu ÚP Rosice respektovány.

7.2. Archeologický ústav AV ČR, Brno, v.v.i.

Celé k. ú. Rosice je tzv. územím s archeologickými nálezy.

Má-li dojít v území s archeologickými nálezy k jakýmkoliv zásahům pod povrch terénu, je třeba předpokládat narušení nebo odkrytí archeologických nálezů a situací, čímž vzniká nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu. Stavebník je dle § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, písemně ohlásit termín zahájení zemních prací již od doby přípravy stavby AV ČR Brno, v.v.i., a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického průzkumu na dotčeném území.

Žádáme, aby tyto informace byly začleněny do ÚPD a při uplatňování územního plánu zohledňovány.

Stanovisko pořizovatele:

Údaje o existenci 3 lokalit území s archeologickými nálezy jsou zpracovány jak v grafické, tak i textové části Odůvodnění územního plánu.

Údaje o tom, že celé k. ú. Rosice je územím s archeologickými zájmy je uvedeno v Odůvodnění ÚP na str. 41. Stať pro ochranu archeologických zájmů je dostatečná.

7.3. Čepro, a.s., Praha

Severovýchodní částí k. ú. Rosice prochází trasa katodově chráněného produktovodu.

Koridory KD-015, KT-06 a KD-R1 kříží trasu produktovodu.

Do textové části ÚP žádáme k těmto koridorům uvést omezení, že musí být respektováno ochranné pásmo produktovodu a dodrženy podmínky pro případné křížení s dálkovodem podle platných předpisů. Podmínkou činnosti je písemný souhlas.

Stanovisko pořizovatele:

Produktovod je v ÚPD zpracován, včetně ochranných pásem a podmínek ochrany v odůvodnění územního plánu.

U územních rezerv se podmínky využití území neuvádějí, protože se jedná pouze o rezervování území pro určitý záměr, je to v podstatě stavební uzávěra.

Pro umístění záměru v ploše územní rezervy musí být územní plán změněn a plocha musí být vymezena jako návrhová. Ve fázi návrhu se regulují podmínky využití území.

Při vydávání závazného stanoviska ke stavbě úřad územního plánování upozorňuje na všechny limity v území, které jsou známy z ÚPD i z územně analytických podkladů, které údaje o produktovodu obsahují.

Požadavku je již vyhověno.

7.4. Česká geologická služba, Správa oblastních geologů, Klárov 131/3, 118 21 Praha 1

K předloženému návrhu Územního plánu Rosice sděluje ČGS následující informace:

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Rosice na udržitelný rozvoj území

str. 27, kap. GEOFAKTORY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, část *Geologické poměry*

ČGS doporučuje upravit text týkající se geologie, neboť v řešeném území se vyskytují jak zmiňované sedimenty boskovické brázdy, tak v severozápadním cípu území vystupuje bítešská ortorula moravika a ve východním cípu granodiority brněnského masivu (viz stanovisko ČGS, čj. ČGS-441/16/1217*SOG-441/544/2016 ze dne 2. září 2016).

Česká geologická služba konstatuje, že kromě doplňující informace a doporučení **neuplatňuje připomínky** ke společnému jednání o návrhu Územního plánu Rosice.

Stanovisko pořizovatele:

ÚP Rosice respektuje podklady poskytnuté ČGS k návrhu zadání.

Text týkající se geologie bude upraven.

7.5. České dráhy, a.s., Generální ředitelství, Odbor správy a prodeje majetku, Oddělení stavební, Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

V k. ú. Rosice se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví České dráhy, a.s.

Parcela p. č. 1707/5 v k. ú. Rosice je dotčena návrhem KD-03 (optimalizace a elektrizace celostátní železniční tratě č. 240). Stanovisko dále obsahuje informace o ochranném pásmu dráhy (OPD), podmínky a využití činnosti v OPD podléhají souhlasu Drážního úřadu.

Vyjádření z hlediska dotčení OPD náleží správci a provozovateli dráhy, kterým je Správa dopravní železniční cesty.

Mimo uvedené není ze strany ČD, a.s. k návrhu územního plánu Rosice dalších připomínek.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí. Připomínky nemají vliv na řešení ÚPD. Při činnostech v ochranném pásmu dráhy stavební úřad vyžaduje stanovisko drážního úřadu.

7.6. Itself, s.r.o., Pálavské náměstí 4343/11, 628 00 Brno – Židenice

Zařízení sítě elektronických komunikací firmy itself je zakresleno v návrhu ÚP.

V lokalitě má firma itself s.r.o. vybudovanou síť televizního kabelového rozvodu a dále katastrálním územím Rosice prochází trasa dálkového optického telekomunikačního kabelu (DOTK) ve vlastnictví firmy Itself s.r.o. Trasa DOTK je součástí veřejné komunikační sítě dle zákona č. 127/2005 Sb. (Zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů) a je chráněna právními předpisy.

V této souvislosti upozorňujeme na ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení, které činí 1,5 m po stranách krajního vedení. V případě výstavby v blízkosti telekomunikační trasy prosíme o předložení projektové dokumentace k vyjádření.

V souvislosti s § 27, § 161 a § 185 zákona 183/2006 Sb. a § 4 a § 5 vyhl. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech Vám byly poskytnuty údaje o naší technické infrastruktuře. 11.04.2016 byly aktualizovány

Prosíme o zahrnutí naší technické infrastruktury včetně předpokladu jejího dalšího rozvoje ve výše uvedené lokalitě do textové části návrhu ÚP Rosice tak, aby v rámci

projektových příprav staveb a jejich územních a stavebních řízení byla ve spolupráci s firmou **Itself s.r.o.** řešena i tato komunikační infrastruktura.

Vzhledem k našemu zájmu rozvíjet síť elektronických komunikací v k. ú. Rosice navrhujeme doplnit do textové části:

Přenos informací:

V souladu s platnou legislativou může být v území realizována výstavba dalších nových zařízení elektronické komunikační sítě vyvolaná aktuálními požadavky.

Stanovisko pořizovatele:

Technická infrastruktura je v grafické části znázorněna.

Ochranné pásmo bude uvedeno v textové části odůvodnění.

Aktualizované údaje o sítích byly v rámci ÚAP zpracovateli územního plánu předány.

Předložení projektové dokumentace správci sítě při činnosti v ochranném pásmu stavební úřad vyžaduje ze zákona. Možnost rozvoje elektronické komunikační sítě vychází z platné legislativy. Není třeba zpracovávat územního plánu.

7.7. MERO ČR, Kralupy nad Vltavou

Sdělujeme, že ve východní části k. ú. Rosice vedou ropovody Družba DN 500, a DN 700 a DOK (dálkový optický kabel).

Stanovisko obsahuje omezení daná ochranným pásmem.

V návrhu ÚP je vedení ropovodů respektováno, dotčeno převážně plochami územních rezerv, záměry převzatými ze ZÚR JMK či záměry lokálního významu (vodovod Říčanská, místní komunikace).

Za podmínky respektování ochranného pásma ropovodů (platí i pro LBC 10 – PP O10), nemáme k návrhu ÚP pro společné jednání připomínky.

Stanovisko pořizovatele:

Ochrana ropovodů a respektování limitů OP ropovodu probíhá ve fázi vydávání závazného stanoviska ke stavbě. Úřad územního plánování upozorňuje na všechny limity v území, které jsou známy z ÚPD i z územně analytických podkladů. ÚAP údaje o ropovodu obsahují.

Požadavek bude předán projektantovi.

7.8. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha – Nusle

Pro informaci NET4GAS zasílá situaci stávajících i plánovaných sítí, vč. OP. K návrhu ÚP Rosice NET4GAS nemá připomínky

Stanovisko pořizovatele:

Předávané informace jsou do územního plánu zapracovány, včetně ochranných pásem – jak do grafické, tak i textové části.

7.9. Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, provoz Rosicko

1. Zásobování pitnou vodou:

Z hlediska dodávek pitné vody neshledáváme žádná omezení k návrhu nového územního plánu.

2. Likvidace odpadních vod:

Ve vyjádření Svazku je popsána koncepce stávajícího odkanalizování, stavu ČOV v Tetčicích a konstatuje:

Je třeba brát v úvahu, že na stávající ČOV **nejsme schopni zajistit likvidaci splaškových vod ze všech navržených území pro výstavbu. Rizikem je taktéž další přetěžování kanalizace ve městě, která je zastaralá a bude vyžadovat rozsáhlé rekonstrukce, případně změny v systému odkanalizování města.**

Závěr: Současný stav ČOV a kanalizace neumožňuje napojení nových rozvojových území města Rosice. Vydaná vyjádření k možnosti napojení vyčerpávají současnou rezervu zatížení kanalizace a ČOV.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o informace podstatné pro povolování nových staveb.

Rekonstrukce kanalizace nemá vliv na koncepci územního plánu.

Územní plán neřeší dimenze potrubí, ale prokazuje možnost odkanalizování, co se týče konfigurace terénu a prostupnosti území.

Územní plán řeší koncepci odkanalizování dle platné legislativy, tj. v nových lokalitách oddílná kanalizace. Oddílná kanalizace by se postupně měla vybudovat na celém území města. Při likvidaci dešťových vod je upřednostňováno zasakování a využití dešťových vod na pozemku stavby. Pro likvidaci dešťových vod by měly být budovány zelené zasakovací pásy podél komunikací, dle možností povrchový odvod dešťových vod do recipientu se zdržením v navržené nádrži přírodního charakteru. Koncepce územního plánu nepočítá se zatěžováním kanalizace a ČOV dešťovými vodami.

Kapacita ČOV, případně zvýšení plošných nároků na její intenzifikaci musí být řešeno v ÚP obce Tetčice.

Svazek vodovodů a kanalizací **požaduje do ÚP zapracovat:**

- Koridor pro umístění dešťové kanalizace na pozemcích parc. č. 1019/1, 737/2, 5056, 5055, 5057, 234/5 a 237/4 od křižovatky Husova - Tetčická do potoka dle přiloženého náčrtu.
- Příjezdovou komunikaci k VDJ Kamínky.

Stanovisko pořizovatele:

Koridor pro dešťovou kanalizaci bude v územním plánu vymezen.

Příjezdová komunikace k VDJ Kamínky byla v návrhu územního plánu navržena. Vzhledem k tomu, že Město Rosice vyžaduje podmínit možnost využití lokality Kamínky územní studií, bude přístupová komunikace vymezena podél odvodňovacího kanálu, navrženého a realizovaného v rámci pozemkových úprav a z jeho vrcholu bude cesta vedena k vodojemu, tak jak je zakresleno v přiložené situaci (na pozemku SVaK).

7.10. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Odd. koncepce a ÚP Morava, Šumavská 33, 612 54 Brno

18.01.2018 bylo vydáno vyjádření:

Z hlediska zájmů ŘSD je územím města Rosice vedena silnice I/23 Dráčov - Jindřichův Hradec – Třebíč - Brno.

V projednávaném návrhu ÚP Rosice je navržen koridor KD-010 pro umístění přeložky silnice I/23 v severním obchvatu města. Tento záměr je zařazen do veřejně prospěšných staveb. Proti vymezení koridoru nemáme v zásadě připomínky, požadujeme však, aby byl koridor pro umístění této stavby vymezen v šířce min. 100 m.

Odůvodnění: ŘSD ČR trasu přeložky silnice I/23 dosud neprověřovalo, je tedy nutné hájit dostatečný prostor.

V projednávaném návrhu ÚP Rosice je navrženo několik koridorů (KD-013, KD-014, KD-016, KD-018) a plochy veřejných prostranství P-Z1. Připojení je nutno chápat jako přípustné, nikoliv bezpodmínečně realizované.

Pro pokračování trasy přeložky silnice I/23 v severním obchvatu je v návrhu vymezen koridor územní rezervy KD-R2. Uvedený koridor rovněž požadujeme rozšířit na 100 m.

Dále je v ÚP vymezen koridor územní rezervy KD-R1 v souladu se ZÚR JMK, který je navržen pro prověření vedení přeložky I/23 v jižním obchvatu města Rosice. V současné době ŘSD zadalo technickoekonomickou studii, která prověří realnost tohoto záměru.

Stanovisko pořizovatele:

Projednávání návrhu ÚP Rosice bylo pozastaveno do doby, kdy jsou známy výsledky zpracování technickoekonomického hodnocení jižní varianty přeložky. Na základě tohoto hodnocení ŘSD přestalo sledovat severní variantu a dále bude sledovat jen jižní variantu, jejíž trasa je oproti ZÚR JMK mírně upravena.

Tato úprava trasy bude do ZÚR zapracována v souvislosti s aktualizací ZÚR JMK.

Z výše uvedených důvodů KD-010 bude dle požadavků ministerstva dopravy převeden pouze do územní rezervy. Vzhledem k tomu, že se již nejedná o návrhovou trasu přeložky silnice I/23, ani o územní rezervu pro tuto komunikaci, není nutné vymezovat územní rezervu v šíři 100 m. Koridor šíře 100 m by bylo problematické vymezit z důvodu zásahů na stávající zástavbu a omezení využitelnosti území.

Pokud by se zde někdy realizovala komunikace, nejednalo by se o silnici I. třídy, ale o obslužnou komunikaci (v této fázi ÚPD nekategorizovanou), která by převedla část průjezdné dopravy ze středu města. Jednalo by se pravděpodobně o komunikaci II. nebo III. třídy. Za těchto podmínek se na šíři koridoru ani na připojovací koridory nevztahují požadavky ŘSD ani ministerstva dopravy.

Připomínka je v souvislosti s výsledky technickoekonomického hodnocení a zvolení jižní varianty přeložky silnice I/23 bezpředmětná.

Vedení města Rosice se původně neztotožňovalo se severní přeložkou I/23.

Nové vedení města akceptuje územní rezervu pro dopravní koridor, který by v budoucnu mohl vyřešit kritickou dopravní situaci ve městě do doby realizace jižního obchvatu Rosic.

8. Vyhodnocení připomínek uplatněných u pořizovatele územního plánu dle § 50 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.

V určeném termínu bylo doručeno 60 připomínek 26 vlastníků nemovitostí dotčených návrhem územního plánu.

1. PD, Rosice
2. Bc. GB, Opava
3. KU, Rosice
4. ZU, Roztoky
5. JV, Brno
6. AH a IH, Rosice
7. Ing. JS a VS, Rosice
8. JM a JM, Rosice
9. Milpack, a.s., Praha, provoz Rosice
10. VP, Říčany
11. LP, Říčany
12. PL, Rosice
13. VL, Rosice
14. ZP, Rosice
15. Delika lahůdky, s.r.o., Brno
16. FK, Rosice
17. LC, Velká Bíteš
18. Bc. Ing. ZK, Ph.D., Ing. JK, Bc. PS, Bc. LV, MUDr. AM, Ph.D., MUDr. HM
19. Mgr. VH, MUDr. VH, Rosice
20. Ing. HP, Rosice
21. PH, Rosice
22. CV, Rosice
23. Ing. JŠ, Zbýšov

24. IK, Nemšová, SR

25. Bc. Ž, bývalý místostarosta, člen zastupitelstva města Rosice

26. JM, Ochoz u Brna, JB, Rosice, Ing. PB, Rosice

8.1. DP Rosice

Vlastník pozemků parc. č. **1525/7, 1530/1, 1530/10, 1515/267, 1530/76 a 1515/260** podává připomínku, že na výše uvedených pozemcích připravuje výstavbu bytových a rodinných domů, včetně inženýrských sítí a dopravní infrastruktury. Nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch zeleně dle návrhu ÚP Rosice a s jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch pro bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Využití pozemku parc. č. 1515/260 respektuje platný ÚP a je zahrnut do zastavěného území, plocha pro zahrádky – individuální rekreace.

Pozemek parc. č. 1530/76 využitím v územním plánu respektuje stávající stav – krajinnou zeleň. Návrh ÚP na pozemcích parc. č. 1515/267 a parc. č. 1530/10 respektuje stávající využití – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa.

Pozemek parc. č. 1530/1 je v ÚP vymezen jako **plocha pro bydlení v rodinných domech**, s respektováním ochranného pásma lesa ve vlastnictví podatele. Její využití je tedy shodné s požadavky vlastníka pozemků. Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě a velikosti zastavitelné plochy bude využití území podmíněno územní studií.

Pozemek parc. č. 1525/7 byl pozemkovými úpravami vymezen pro obsluhu území (Plán společných zřízení) a tato funkce je ze zákona respektována.

Připomínce je z části vyhověno, z části ÚP respektuje hodnoty území.

8.2. Bc. BG, Opava

8.3. UK, Rosice

8.4. UZ, Rostoky

8.5. JV, Brno

Spoluvlastníci pozemků parc. č. **1525/4, 1530/119, 1530/80, 1515/264, 1530/3 a 1515/257** podávají připomínku, že na výše uvedených pozemcích připravují výstavbu bytových a rodinných domů, včetně inženýrských sítí a dopravní infrastruktury. Nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch zeleně dle návrhu ÚP Rosice a jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch pro bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Využití pozemku parc. č. 1515/257 respektuje platný ÚP a je zahrnut do zastavěného území, plocha pro zahrádky – individuální rekreace.

Pozemek parc. č. 1530/3 využitím v územním plánu respektuje stávající stav – krajinnou zeleň. Návrh ÚP na pozemcích parc. č. 1515/264 a parc. č. 1530/80 respektuje stávající využití – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy.

Pozemek parc. č. 1530/119 je v ÚP vymezen jako **plocha pro bydlení v rodinných domech**, s respektováním ochranného pásma lesa ve vlastnictví podatele. Její využití je tedy shodné s požadavky vlastníka pozemků. Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě, na základě požadavků města bude využití území podmíněno územní studií.

Pozemek parc. č. 1525/4 byl pozemkovými úpravami vymezen pro obsluhu území (Plán společných zřízení) a tato funkce je ze zákona respektována.

Připomínce je z části vyhověno, z části ÚP respektuje hodnoty území.

8.6. HA a HI, Rosice

Spoluvlastníci pozemků parc. č. **1525/5, 1530/120, 1530/81, 1515/265, 1530/74 a 1515/258** podávají připomínku, že na výše uvedených pozemcích připravují výstavbu bytových a rodinných domů, včetně inženýrských sítí a dopravní infrastruktury. Nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch zeleně dle návrhu ÚP Rosice a jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch pro bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 1525/5 byl pozemkovými úpravami vymezen pro obsluhu území (Plán společných zřízení) a tato funkce je ze zákona respektována.

Pozemek parc. č. 1530/120 je v ÚP vymezen jako **plocha pro bydlení v rodinných domech**, s respektováním ochranného pásma lesa ve vlastnictví podatele. Její využití je tedy shodné s požadavky vlastníka pozemků. Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě, na základě požadavků města bude využití území podmíněno územní studií.

Pozemek parc. č. 1530/74 využitím v územním plánu respektuje stávající stav – krajinnou zeleň. Návrh ÚP na pozemcích parc. č. 1515/265 a parc. č. 1530/81 respektuje stávající využití – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy.

Využití pozemku parc. č. 1515/258 respektuje platný ÚP a je zahrnut do zastavěného území, plocha pro zahrádky – individuální rekreace.

Připomínce je z části vyhověno, z části ÚP respektuje hodnoty území.

8.7. Ing. JS a Mgr. VS, Rosice

Spoluvlastníci pozemků parc. č. **1525/9, 1530/123, 1530/84 a 1515/268** podávají připomínku, že na výše uvedených pozemcích připravují výstavbu bytových a rodinných domů, včetně inženýrských sítí a dopravní infrastruktury. Nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch zeleně dle návrhu ÚP Rosice a jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch pro bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 1525/9 byl pozemkovými úpravami vymezen pro obsluhu území (Plán společných zřízení) a tato funkce je ze zákona respektována.

Pozemek parc. č. 1530/123 je v ÚP z části vymezen jako **plocha pro bydlení v rodinných domech**, Z části jako návrhová plocha NR-01 plocha krajinná smíšená s rekreačním využitím. Vzhledem k vysoké koncentraci obyvatelstva v lokalitě je nutné vymezit i prostory pro krátkodobou rekreaci v území. Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě a velikosti návrhové plochy, na základě požadavků města, bude využití území podmíněno územní studií. Součástí této studie bude i přeparcelování pozemků tak, aby z plochy zastavitelné byly vymezeny i plochy pro veřejné parkování, veřejná prostranství a zeleň, včetně hřišť, pískovišť, zákoutí pro posezení apod.

Z důvodu předimenzování stávajících návrhových ploch, nevhodnosti zastavění horizontu a z důvodu zvyšujících se požadavků na ochranu zemědělského půdního fondu byly v této lokalitě zmenšeny zastavitelné plochy pro bydlení, které by po vyčerpání stávajících zastavitelných ploch mohly být opět do návrhu zařazeny.

Návrh ÚP na pozemcích parc. č. 1515/268 a parc. č. 1530/84 respektuje stávající využití – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy.

Připomínce je z části vyhověno, z většinové části ÚP respektuje hodnoty území.

8.8. MJ a JM, Rosice

Spoluvlastníci pozemku parc. č. **5464**, na němž byla vymezena zastavitelná plocha pro stavbu rodinného domu BI-Z36 žádají o zvětšení této plochy šířky cca 20 m na cca dvojnásobek tak,

aby respektovali stávající vzrostlou zeleň na sousedním pozemku a mohli postavit dům s garáží a technickým zázemím.

Stanovisko pořizovatele:

Z důvodu ochrany zeleně a ochrany stávajícího rázu rozvolněné zástavby bude vyhověno.

8.9. Milpack, a.s., Reinerova 1657/23, 163 00 Praha, provoz Rosice

Společnost Milpack podala připomínku ke společnému projednání ve věci zeleně, hranic veřejného prostranství a polohy koridoru pro technickou infrastrukturu na pozemku 1797/3 a jeho bezprostřední blízkosti. Přikládají situační výkres se záměrem rozvoje výrobních kapacit.

Stanovisko pořizovatele:

V průběhu projednávání návrhu ÚP Rosice společnost Milpack požádala úřad územního plánování o závazné stanovisko k přístavbě ke stávajícímu výrobnímu objektu, oplocení, umístění skladu a parkoviště. Projektová dokumentace citlivě reaguje na situaci v území, ploty posunuje cca 2 m dovnitř od hranic vlastního pozemku, respektuje technickou infrastrukturu a její ochranné pásmo, ponechává na části svého pozemku veřejné prostranství.

Územní plán bude v lokalitě upraven podle záměru, který byl předložen se žádostí o závazné stanovisko ke stavbě.

Připomínce bude vyhověno.

8.10. VP, Říčany

Vlastník pozemků parc. č. **1530/83 a 1515/54** podává připomínku, nesouhlasí s vymezením lesů na výše uvedených pozemcích v návrhu ÚP z důvodu plánované výstavby bytových a rodinných domů, vč. dopravní a technické infrastruktury.

Stanovisko pořizovatele:

Návrh ÚP na pozemcích parc. č. 1515/54 a parc. č. 1530/83 respektuje stávající využití – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy.

Připomínce se nevyhovuje.

8.11. LP, Říčany

Vlastník pozemku parc. č. **1530/122** podává připomínku, nesouhlasí s vymezením krajinné zeleně na části uvedeného pozemku v návrhu ÚP z důvodu plánované výstavby bytových a rodinných domů, vč. dopravní a technické infrastruktury.

Stanovisko pořizovatele:

Ze zastavitelnosti je vyjmuta cca 30 % plochy pozemku parc. č. 1530/122, která je většinou částí v ochranném pásmu lesa. Vymezení krajinné zeleně je nezbytné pro krátkodobou rekreaci obyvatel. Krajinná zeleň má i funkci ekologickou (protierozní, zadržování vody v krajině, jako větrolam chránící zastavitelnou plochu...).

Na základě požadavků města bude využití lokality Kamínky, jejíž součástí je i pozemek podatele, podmíněno územní studií, jejímž úkolem bude i přeparcelování pozemků, které upřesní i polohy veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zakreslené ve stávajícím návrhu.

Požadavku na zahrnutí celého pozemku do zastavitelného území se nevyhovuje.

8.12. PL, Rosice

Vlastník pozemku parc. č. **5301/2** podává námitku k poloze biokoridoru LBK 15, s níž nesouhlasí a žádá jeho přesunutí.

Stanovisko pořizovatele:

Ke společnému projednání nelze podávat námitku, podání tedy bude vyhodnoceno jako připomínka. Podatel zmiňuje i pozemek parc.č. 5302/1, k němuž nemá vlastnická práva a podle § 52 stavebního zákona nemůže k tomuto pozemku podávat připomínky.

K problematice vymezení biokoridoru sdělujeme:

Biokoridory jsou v územním plánu vymezeny na základě dokumentace systémů ekologické stability, zpracovaných certifikovanou firmou Ageris, veškeré odchylky byly konzultovány s autorem dokumentace Dr. Kociánem.

Vlastníkovi orné půdy byly vymezeny zastavitelné pozemky do vzdálenosti předepsaných 10 m od biokoridoru. Požadované zúžení biokoridoru, směřujícího do registrovaného významného krajinného prvku by omezilo či porušilo jeho funkčnost.

Na vymezení zastavitelných ploch není právní nárok. Vlastníkovi pozemku město vyšlo vstříc vymezením zastavitelné plochy. Je však nutné zajistit koordinaci s veřejnými zájmy v území. Zachování biodiverzity a systémů ekologické stability je veřejným zájmem.

Připomínce se nevyhovuje.

8.13. LV, Rosice

Jako vlastník pozemku 5677 nesouhlasím s návrhem ÚP, který se přímo dotýká uvedeného pozemku. ÚP může výrazně ovlivnit využití tohoto pozemku. Podávám tímto námitku.

Stanovisko pořizovatele:

Námitku lze podávat až ve fázi veřejného projednání, podání bude hodnocena jako připomínka. Na výše uvedeném pozemku je navržena komunikace. Na základě stanovisek dotčených orgánů bude pozemek vymezený pro koridor dopravy převeden do územní rezervy. Jedná se pouze o rezervaci území. Návrh ÚP neovlivní stávající využití území. V platném ÚP zde byla navržena komunikace a územní rezerva pro občanskou vybavenost. Využití území se oproti stávající ÚPD v podstatě nemění. Připomínce se nevyhovuje.

8.14. PZ, Rosice

Vlastník pozemků parc. č. 2770/1 a 2770/2 nesouhlasí s vymezením zeleně specifické ZX místo stávající plochy pro bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Zeleň byla na pozemcích vymezena v souladu s metodikou, dle které pokud není pozemek zahrady ve vlastnictví majitelů sousedních nemovitostí, má být vymezen jako zeleň.

Dalším důvodem byla i snaha zaokruhovat vycházkovou trasu s křížovou cestou na Kopci sv. Trojice přírodním prostředím mezi zahradami.

Závažným důvodem je problém s dopravní obslužností pozemků a dodržením šířky veřejného prostranství.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva budou pozemky vymezeny jako zastavěné území, plocha pro bydlení v rodinných domech. Stavba však bude na základě požadavků stavebního zákona podmíněna vybudováním vyhovující komunikace a zasíťováním v dimenzích uličních řádů.

Připomínce se vyhovuje.

8.15. Delika lahůdky, s.r.o., U Hřiště 654/21a, 625 00 Brno

A) Vlastník pozemků parc. č. 1797/1, 1798/1 a 1799/2 v k. ú. Rosice požaduje zařazení těchto pozemků do plochy bydlení v rodinných domech.

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem k využití sousedních pozemků pro výrobu, vydané územní rozhodnutí pro stavbu logistického centra, jehož dopravní obsluha bude probíhat po přilehlé komunikaci, není zde vymezení plochy pro bydlení vhodné. Na pozemcích 1797/1 a části pozemku 1798/1 je v souladu s podmínkami v okolí navržena plocha výroby a podnikání. Hranice zastavitelného území

respektuje hranici záplavového území. Na části pozemku 1799/2 byly v minulosti provedeny terénní úpravy tak, že záplavy jsou do této výšky terény vyloučené. Vlastník pozemku byl ústně vyzván k předložení dokladů, že Krajský úřad na základě jednání s Povodím Moravy posunul hranici záplavového území.

Vzhledem k tomu, že nebyl doklad předložen, podle platné legislativy nelze zastavitelnou plochu rozšířit směrem do záplavového území.

Přípomínce se nevyhovuje.

B) Vlastník pozemků parc. č. **1780/6, 1780/8 a 1791/2** žádá, aby byly zařazeny do plochy výroby a skladování.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 1791/2 je v návrhu územního plánu vymezen jako plocha dopravní infrastruktury (parkování), v souladu se stávajícím využitím. Pokud by byl na pozemku parc. č. 1780/6, mohl by tento pozemek sloužit pro odstavování vozidel zaměstnanců.

Vzhledem k tomu, že je v těsném sousedství vjezd do areálu ADOSA pro parkování kamionů a autobusů, je nutné zanechat rozhledové poměry bez překážek a není zde vhodné umístění žádných staveb. Ochranu zeleně, kterou projektant do územního plánu zakreslil, město podporuje.

Na pozemku parc. č. 1780/8 je vodní tok, nelze jej vymežit jako plochu výroby a skladování.

Na pozemku parc. č. 1780/6 je plocha výroby vymezena, respektuje dle platné legislativy ochranné pásmo potoka a pruh travního porostu od biocentra.

Projektantka prověří možnost rozšíření zastavitelné plochy po hranici pozemku směrem k biocentru, možnost posunutí hranice biocentra.

Přípomínce je částečně vyhověno.

8.16. FK, Rosice

Vlastník pozemků parc. č. **1525/10, 1530/124, 1530/85, 1515/269**, podává připomínku, že na uvedených pozemcích připravuje výstavbu bytových a rodinných domů, včetně inženýrských sítí a dopravní infrastruktury. Nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch zeleně dle návrhu ÚP Rosice a jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch pro bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 1525/10 byl pozemkovými úpravami vymezen pro obsluhu území (Plán společných zřízení) a tato funkce je ze zákona respektována.

Pozemek parc. č. 1530/124 je v ÚP vymezen jako NR – plocha smíšená krajinná s rekreačním využitím. Malou částí je pozemek zastavitelný. Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě, na základě požadavků města bude využití území podmíněno územní studií. Oproti platnému územnímu plánu byla v lokalitě vymezena zezeň z důvodu nevhodnosti umístění objektů na horizont, z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu, odlehčení již dnes přetížené lokality bydlením bez příslušné občanské vybavenosti.

Pozemek parc. č. 1530/85 využitím v územním plánu respektuje stávající stav – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy.

Využití pozemku parc. č. 1515/269 bylo sjednoceno se sousedním pozemkem a vymezeno pro les. Je možné jej převést do plochy krajinné zeleně.

Přípomínce se nevyhovuje, ÚP respektuje hodnoty území.

8.17. LCh, Velká Bíteš

Vlastník pozemků parc. č. **1260/55, 1435/5, 1435/6, 1530/91, 1530/103, 1530/113** (lesní pozemky), parc. č. **1435/33** (orná půda), parc. č. **1447/27, 1490/1, 1515/253, 2351/27** (ostatní plocha) požaduje všechny pozemky zařadit do zastavitelných ploch pro individuální rekreaci.

Stanovisko pořizovatele:

Město Rosice neplánuje v k. ú. Rosice zřizovat plochy pro individuální rekreaci
Připomínce se nevyhovuje.

8.18. Bc. Ing. ZK, Ph.D., Ing. JK, , Rosice

Bc. PS, Bc. LV, Rosice

MUDr. AM, Ph.D., MUDr. HM, Rosice

Vlastníci rodinných domů na Malackově ulici požadují do textové části regulativů plochy výroby, odd. „využití podmíněně přípustné“ doplnit podmínku:

- *Umístování staveb, zařízení a provádění činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru, a jejichž vlivem nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hlukových poměrů, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů.*

Do nepřípustného využití požadují doplnit stať o omezení provozu manipulační techniky a výrobní činnosti na volném prostranství. Požadují do ÚP zapracovat podmínku zavřených vrat při výrobní činnosti.

Stanovisko pořizovatele:

Požadavek na regulaci umístování staveb a činností bude předán projektantce k posouzení, zdali je relevantní.

Požadovaná regulace činnosti a její časové omezení je nad podrobnosti a pravomoci územního plánu.

Upozorňujeme však žadatele, že zapracování podmínek umístování staveb a činností stávající areály, bez potřeb nové výstavby, v podstatě neovlivní, protože úřady územního plánování jsou posuzovány pouze nové záměry.

Z důvodu obav o zhoršení prostředí klidové zóny za RD Malackova, projektantka prověří možnost zahrnutí koridoru KT 042 po křižovatku s ulicí Janáčkovou do území, jehož využití bude podmíněno zpracováním územní studie. V této studii by mohly být směrem ke stávajícím zahrádkám orientovány zahrádky jiných rodinných domů. KT 042, vč. veřejného prostranství, by na základě výškopisných analýz mohl být přesunut dál.

8.19. Mgr. VH, MUDr. VH, Rosice, LV, 665 01 Rosice

- 1) Vlastníci pozemku parc. č. 2771 podávají připomínku k vymezení plochy zeleně ZX na tomto pozemku a pozemcích vedlejších. Připomínají i pozemky parc. č. 2785/1, 2770/2 a 2770/1, které nejsou v jejich vlastnictví a nelze aby podávali připomínky k pozemkům jiných vlastníků.

Stanovisko pořizovatele:

Zeleň byla na pozemcích vymezena v souladu s metodikou, dle které pokud není pozemek zahrady ve vlastnictví majitelů sousedních nemovitostí, má být vymezen jako zeleň.

Dalším důvodem byla i snaha zaokruhovat vycházkovou trasu s křižovou cestou na Kopci sv. Trojice přírodním prostředím mezi zahradami.

Závažným důvodem je problém s dopravní obslužností pozemků a dodržením šířky veřejného prostranství a spádu komunikace.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva budou pozemky vymezeny jako zastavěné území, plocha pro bydlení v rodinných domech. Stavba však bude na základě požadavků stavebního zákona podmíněna vybudováním vyhovující komunikace a zasíťováním v dimenzích uličních řádů.

Připomínce se vyhovuje.

- 2) Podatelé připomínají označení a regulativy ploch pro bydlení v celých Rosicích. Toto je plně v kompetencích města Rosice.

Stanovisko pořizovatele: Plochy jsou označovány dle urbanistických metodik. Regulativy může město ovlivnit, avšak pouze s odsouhlasením projektantem, který garantuje správnost územně plánovací dokumentace autorizačním razítkem. Připomínce se nevyhovuje.

3) Podatelé kritizují koeficienty míry využitelnosti pozemku a navrhují k zastavitelnosti 70 – 90 % pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

Koeficienty zastavitelnosti jsou dány stavebním zákonem. Územní plán může regulovat zastavitelnost tak, že % zastavitelnosti snižuje, povolit větší zastavitelnost ze zákona nesmí.

Zvolnění intenzity zástavby v regulativech územního plánu je v kompetenci města.

Připomínka je nerelevantní, nerespektuje platnou legislativu.

4) Podatelé připomínek jako vlastníci pozemků parc.č. **1557/105, 1157/173 – 1557/177** (uvedený pozemek parc. č. 1557/178 neexistuje) v lokalitě Rozsocháč konstatují, že výše uvedené pozemky jsou v platném územním plánu ve stabilizované ploše a požadují opětovné zařazení do zastavěného území.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemky jsou v platném územním plánu v návrhové funkční ploše bydlení v rodinných domech, kde je umožněno stavět i bytové domy do 2 nadzemních podlaží s využitím podkroví. V návrhu nového územního plánu je tato funkční plocha respektována.

Připomínka je bezpředmětná.

5) Podatelé připomínají název akce optimalizace železniční trati.

Stanovisko pořizovatele:

Připomínka k optimalizaci a elektrifikaci železnice je mimo podrobnosti a pravomoci územního plánu i žadatelů samých.

Připomínce se nevyhovuje.

8.20. Ing. HP, 665 01 Rosice

- Vlastník pozemku **1588/2** nesouhlasí s tím, že územní rezerva KD-R2 zasahuje na její pozemek a žádá přezkoumání, zdali je to nutné.

Stanovisko pořizovatele: Požadavek na přezkoumání bude předán projektantovi.

- Vlastník pozemku parc. č. st. **145** podává připomínku k vymezení vodního toku na pozemku parc. č. 1599/4 s tím, že zde žádná voda neteče a propustek pod silnicí je nefunkční. Žádá o přezkoumání, zda je pozemek nutné vést jako vodní plochu.

Stanovisko pořizovatele:

Původně protékající potok byl přeložen. Ing. Posmýková podala žádost na Povodí Moravy a na vodoprávní úřad OŽP Rosice. Vodní tok byl na pozemku parc. č. 1599/4 a 1599/5 rozhodnutím KrÚ OŽP, po přezkoumání uvedených skutečností, zrušen. Na pozemcích parc. č. 1599/3 a 6017 je vodní tok zachován.

Připomínce se vyhovuje.

- Vlastník pozemku parc. č. st. **145** žádá o prodloužení sítí ke své nemovitosti.

Stanovisko pořizovatele:

Územní plán navrhuje koridor pro technickou infrastrukturu na protější straně komunikace. Realizaci však nemá možnost ovlivnit.

8.21. PH, Jiráskova 1032, 665 01 Rosice

Vlastník pozemku parc. č. **5567** v k.ú. Rosice podává připomínku, že jeho pozemek je v návrhu ÚP dotčen koridorem dopravy KD-011 a žádá o prověření nutnosti vymezení koridoru v celé

šířce.

Stanovisko pořizovatele:

Nejedná se v celé šíři o koridor dopravy, ale „ukončená část“ je přechodem pro umístění odvodňovacího kanálu s pásem krajinné zeleně pro odvod extravilánových vod z přilehlé lokality. Pro území byla předepsána územní studie, na základě které měla být poloha odvodňovacího kanálu upřesněna na podkladě výškopisu, neboť odvodňovací kanál je veden údolnicí, vymezenou dle dostupných výškopisných map (pouze dle vrstevnic).

Vzhledem k tomu, že město v této lokalitě od požadavku územní studie upustilo, bude hranice zastavitelného území upřesněna až na základě studie nebo dokumentace pro územní rozhodnutí na stavbu komunikace a odvodňovacího zařízení, zpracované na základě přesného výškopisu.

Koridory pro dopravu a technickou infrastrukturu se vymezují ve větších šířkách a jejich poloha a přesná šířka se vymezuje podrobnější dokumentací.

Připomínce do doby zpracování podrobnější dokumentace nelze vyhovět.

8.22. CV, Rosice

Pan V jako vlastník pozemků v k. ú. Rosice podal 25 námitek, které budou vyhodnoceny jako připomínky, neboť námítka mohou být podávány pouze veřejnému projednání (§§50-52 stavebního zákona). Některé připomínky budou sjednoceny do společného posouzení, neboť více sousedních pozemků spolu tvoří jeden funkční celek.

1. Vlastník pozemku parc. č. **1566/2** nesouhlasí s jeho zařazením do plochy veřejného prostranství s odůvodněním, že neexistuje reálný důvod zařazení těchto pozemků do veřejného prostranství, přestože nemá pozemek v této oploceny. Požaduje pozemek zařadit do plochy zeleně, stávající parkoviště zařadit do plochy dopravní infrastruktury.

Stanovisko pořizovatele:

Město Rosice nesouhlasí se změnou funkčního využití z veřejného prostranství na zeleň s plochou dopravní infrastruktury, přestože v platném územním plánu byla plocha vymezena jako zeleň a část zasahovala do plochy výrobních služeb.

Připomínce se nevyhovuje.

2., 3. Vlastník pozemků parc.č. **2485**, parc. č. st. **144/12** a parc.č. **3665** (část) nesouhlasí s vymezením veřejných prostranství na těchto pozemcích s odůvodněním, že se jedná o soukromé manipulační plochy a garáž. Stavbu garáže hodlá v budoucnu nahradit víceúčelovým objektem, zasahujícím do pozemku parc. č. st. 3665.

Stanovisko pořizovatele:

Přes pozemky parc. č. 2485 a st. 3665 bude vedeno veřejné prostranství k hranici pozemku parc.č. 1590/11 a dále bude část těchto pozemků na východ od P zahrnuta do plochy smíšené obytné, na západ do plochy VD.

Připomínce se částečně vyhovuje.

4., 5., 6., 7. Vlastník pozemků **1560/2, 1560/4, 1560/5, a 1590/5** nesouhlasí s vymezením zeleně v návrhu ÚP a požaduje jeho zařazení do SO – smíšené obytné. Připomínku odůvodňuje s tím, že pozemky zakoupil pro aktivity výrobních služeb, ale vzhledem k navazující ploše bydlení by bylo logické, aby byly funkčně shodné s okolním využitím.

Stanovisko pořizovatele:

Výše uvedené pozemky budou zahrnuty do zastavěného území, plochy SO s tím, že na severní straně pozemku parc. č. 1560/2 bude ponechán pruh ZX v šířce, která zajistí spolu se stávající komunikací minimální šířku veřejného prostranství 8 m. Pozemky parc. č. 1560/4, 1560/5 budou celé zahrnuty do SO, pozemek parc.č. 1590/5 bude zahrnut do zastavěného území, plochy smíšené obytné celý mimo malý trojúhelník na jižní straně, který vybíhá z přímé linie. Zahrnutí pozemku 1590/5 do zastavěného území odůvodňujeme tím, že v platném územním plánu tento

pozemek v zastavěném území je zahrnut, v katastru nemovitostí je evidován jako ostatní plocha, neplodná půda a poloha stávajícího oplocení zahrádek rodinných domů není geodeticky zaměřena a z ortofotmap je zřejmé, že oplocení nevede přesně po hranici pozemku parc. č. 1560/4, 1560/5, ale je odsunuto na pozemek parc.č. 1590/5.

Připomínkám 4 a 7 se částečně vyhovuje, připomínkám 5 a 6 se vyhovuje.

8., 9. Vlastník pozemků parc. č. **1590/4 a 1590/3** nesouhlasí s vymezením pozemků v návrhu ÚP jako krajinná zeleň s tím, že se jedná o bývalé skládky a manipulační plochy a žádá o jejich připojení ke stabilizované ploše drobné výroby.

Stanovisko pořizovatele:

Město trvá na zachování zeleně.

Z urbanistického hlediska je žádoucí, aby na přechodu plochy výroby a volné krajiny s pohledovým dosahem zámku byla vzrostlá zeleň.

Připomínkám se nevyhovuje.

10., Vlastník pozemku parc. č. **2757/1** nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy ZX- zeleň ostatní a specifická a žádá o zařazení do plochy bydlení, respektovat významný krajinný prvek pouze v jeho skutečném rozsahu a ne v celé ploše parcely.

Stanovisko pořizovatele:

Významné krajinné prvky jsou v územním plánu vyznačeny na základě podkladů, dodaných odborem životního prostředí Rosice (rozhodnutích o registraci, vč. zákresu do katastrální mapy). Projektant je povinen tyto podklady respektovat. Změnu by bylo možné provést na základě rozhodnutí orgánu životního prostředí, který by hranici upřesnil. Vlastník pozemku by musel o změnu hranice VKP požádat orgán životního prostředí a příslušné rozhodnutí předložit v rámci veřejného projednání orgánu územního plánování.

Připomínce se nevyhovuje.

11., 12., 13., 14., 15. Vlastník pozemků parc. č. **2759/5, 5144, 5146/1, 5103/7, 5147/2** nesouhlasí s vymezením uvedených pozemků jako krajinná zeleň a žádá o jejich zahrnutí do zastavěného či zastavitelného území, do plochy pro bydlení v rodinných domech.

Stanovisko pořizovatele:

Město Rosice souhlasí se zahrnutím uvedených pozemků do zastavěného, případně zastavitelného území, do plochy pro bydlení s tím, že na okrajích pozemků parc.č. 5103/7 a 5146/1 bude pomocí travnaté plochy a odsunutí zastavitelnosti umožněno zlepšení poloměru oblouku na komunikaci a zlepšení rozhledových poměrů.

Připomínkám se vyhovuje.

16. Vlastník pozemku parc. č. **5678** nesouhlasí s jeho zařazením do plochy VD-R1 a OS-Z1 a žádá do zařazení do kategorie OK – komerční aktivity. Žádost odůvodňuje změnou polohy navržené komunikace a tím, že pozemek koupil jako plochu OK –výrobní aktivity.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 5678 je v platném územním plánu v pruhu 50 m navržen jako plocha pro dopravu, v pruhu cca 60 m jako územní rezerva pro občanskou vybavenost, komerční aktivity Ok, v pruhu cca 50 m jako návrhová plocha Or – sport a rekreace.

V návrhu nového ÚP je využití v podstatě totožné, jen s jiným písmenným označením a drobnými odchylkami v regulativech. Územní rezerva komerčních aktivit je nahrazena územní rezervou pro drobnou výrobu. Navržený koridor pro dopravu bude, v souladu s požadavky dotčených orgánů, změněn na územní rezervu.

Rozdíly ve využití ploch v platném a navrženém územním plánu jsou z hlediska funkčního využití ploch minimální. Umístění koridoru dopravy je podmiňujícím prvkem využití veškerých zastavitelných ploch v Rosicích, vzhledem k zastavěnosti území a konfiguraci terénu, jedinou

možností jejich dopravní obslužnosti. Jedná se o účel veřejného zájmu, který bohužel nelze jinak vyřešit.

Připomínce se nevyhovuje.

17., 18. Vlastník pozemků parc. č. **5796** a parc. č. **5798** žádá o zařazení pozemků do plochy Ok – komerční aktivity a nesouhlasí s vymezením koridorů dopravy a technické infrastruktury na jeho pozemcích.

Stanovisko pořizovatele:

Druh funkční plochy Ok v je návrhu nového územního plánu funkčně nahrazen plochou VD – drobná výroba a služby. Na základě požadavku vlastníka pozemků a souhlasu města budou pozemky parc. č. 5796 a 5798 (u STK) zahrnuty do zastavitelných ploch drobné výroby, jejichž využití je podmíněno územní studií. Pokud zde máme plochy výroby, je nutné je obsloužit dopravní a technickou infrastrukturou. KT-026 bude zahrnut do plochy výroby s tím, že koridor sítí musí být zachován. Pokračování KD-08 do P-Z1 nelze z ploch vypustit, neboť do doby realizace komunikace na územní rezervě, nyní návrhové ploše KD-O10, by nebylo možné využít žádné návrhové plochy výroby z důvodu dopravní nedostupnosti.

Připomínce se částečně vyhovuje.

19., 20., 21. Vlastník pozemků parc. č. **5808, 5812** a parc. č. **5815** nesouhlasí s tím, aby na jeho pozemky zasahovaly navržené koridory pro dopravu KD-08 a KD-015. Vlastník pozemků se domnívá, že by na tyto pozemky mohla být v budoucnu navržena plocha pro komerční aktivity. Dotazuje se na záměr TE-Z1.

Stanovisko pořizovatele:

Koridor dopravy KD-08 bude zpřístupňovat navržené plochy výroby, zhodnotí svou funkcí mimo jiné i pozemky podatele námitek. Koridor dopravy je navržen v šířce 30 m, neznamená však, že komunikace bude v celé šíři. Skutečný zábor bude cca 1/3 navrženého koridoru, skutečný zábor pozemků bude tedy menší.

Koridor KD-015 je příjezdovou komunikací k záměru projednaném v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje. Jedná se o navrženou trafostanici 400/110 KV. K trafostanici je nutné zajistit příjezd. Předmětem ÚP není řešit investory záměrů.

Záměry ZÚR JMK musí ÚP Rosice ze zákona zapracovat. Připomínky k záměrům z vyšší ÚPD nelze v rámci projednávání ÚP Rosice řešit.

Co se týká budoucí zastavitelnosti pozemků parc. č. 5808, 5812 a parc. č. 5815, lze konstatovat, že uvedené pozemky se nachází v bezpečnostním pásmu tranzitního plynovodu, ropovodu a produktovodu v takové blízkosti od vedení, že se zastavitelností pro nadzemní objekty nelze počítat.

Připomínkám se nevyhovuje.

22., 23., 24. Vlastník pozemků parc. č. **5990, 248/1, 248/2** nesouhlasí s vedením koridoru územní rezervy pro jižní obchvat Rosic KD-R1 přes uvedené pozemky a zdůvodňuje nesouhlas jejich znehodnocením.

Stanovisko pořizovatele:

Územní rezerva pro Jižní obchvat Rosic je záměr ze zákona převzatý ze ZÚR JMK. K tomuto záměru lze podávat připomínky pouze v rámci projednávání Zásad územního rozvoje JMK.

Připomínky nelze akceptovat v rámci projednávání ÚP Rosice.

25. Vlastník pozemku **1560/3 a 1560/2** požaduje, aby účelová komunikace v ploše SO k rodinným domům, osazených v ploše 1560/3, byla vedena tak, aby bylo možné realizovat prodloužení objektu na parc. č. st. 1384 a skončila u posledního rodinného domu, neboť přilehlé pole je přístupné ze stávající panelové komunikace na pozemku parc. č. 1566/8.

Stanovisko pořizovatele: Připomínce týkající se trasy účelové komunikace na pozemku vlastníka se vyhovuje, neboť nemá vliv na veřejný zájmy.

8.23. Ing. ŠJ, CSc, Zbýšov,

jako vlastník pozemků, žádost o zařazení pozemků parc. č. **3445/10**, parc.č. **3445/11** a část parc.č. **3445/2** v k.ú. Rosice u Brna do zastavitelných ploch pro bydlení.

Současně žádám, aby z pozemků p. č. 3445/10 a 3445/11 byla vypuštěna plocha DS.

Žadatelka uvádí, že podávala připomínku ve fázi projednání zadání a že není důvod pro to, aby plocha nebyla zahrnuta do zastavitelných ploch.

Stanovisko pořizovatele:

K připomínce bylo ve zprávě z projednání zadání uvedeno:

„Daná lokalita se nachází, dle informací předložených Českou geologickou službou, **v geologicky ohroženém území**, v oblasti svahových nestabilit, je zde **mokřad a prameniště potoka**. Lokalita není vhodná pro stavbu rodinného domu.

Dalším důvodem je i to, že na pozemky zasahuje stávající cesta, sloužící obhospodařování lesa, slouží i pro krátkodobou rekreaci obyvatel a pro údržbu významného krajinného prvku. Na pozemky zasahuje ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo potoka. Umístění domu by nebylo vhodné ani z hlediska urbanistických souvislostí.

Žádosti se nevyhovuje.“

Výše uvedené dokazuje, že není pravdou, že na písemnosti žadatelky nebylo, dle jejího názoru, reagováno. Dle zákona 183/2006 Sb. se připomínky vypořádávají pouze ve zprávách z jednotlivých fází pořizování a na jednotlivá podání nejsou rozesílána samostatná stanoviska podatelům.

Od doby vydání stanoviska k Návrhu zadání se nezměnily podmínky v území, nelze tedy vyhovět.

Dalším důvodem je to, že podél komunikace na západní straně Zbýšovské ulice je zahrádkářská lokalita, která činí postupný přechod souvislé zástavby do rekreační zóny. Vymezení plochy pro stavbu rodinného domu by zde bylo necitlivé.

Připomínka byla projednána s městem Rosice. Město Rosice chce zachovat obyvatelům města možnost krátkodobé rekreace, zachovat prostupnost krajiny. Respektuje omezení daná ochranným pásmem lesa, včetně toho, že na pozemek zasahuje geologicky nestabilní území. Ochranné pásmo lesa je 50 m od okraje, do 20 m od okraje lesa se nesmí umísťovat objekty ani ve výjimečných případech. Uvedené pozemky jsou celou svojí výměrou ve vzdálenosti do 20 m od lesa. Mokřady jsou důležitou součástí systémů ekologické stability. Není vhodné je vysušovat technickými opatřeními (drenáže, zvyšování úrovně terénu apod.).

Při prověřování možnosti vymezení zastavitelné plochy bylo zjištěno, že zřejmě chybou při digitalizaci, byl pozemek parc. č. 3445/2 a části pozemků parc. č. 3445/10 a 3445/11, dále část pozemku parc. č. 3444/7 vymezeny a označeny jako les, přestože hranice VKP ze zákona je vymezena správně. Jedná se ve skutečnosti o travní porosty s náletovou zelení a mokřadními společenstvy.

Dotčená plocha bude vymezena jako KZ - krajinná zeleň.

Část pozemku parc. č. 3444/7 bude vymezena jako dopravní infrastruktura.

Dále žadatelka uvádí, že přes její pozemek byla nově navržena dopravní infrastruktura. Zakreslená komunikace je zakreslením stávajícího stavu, který umožňuje příjezd rozměrné lesní techniky a její manipulaci. Pozemek komunikace je zakreslen i ve výkresu dopravní infrastruktury.

8.24. IK, Nemšová, SR

Vlastník pozemků parc. č. **1530/117** a **1530/139** v k. ú. Rosice podává námitku proti návrhu územního plánu. Přes uvedené pozemky vede P-Z3 plocha veřejného prostranství, na němž má být umístěna komunikace, zelený pás a inženýrské sítě. Vlastník s návrhem nesouhlasí.

Nesouhlas odůvodňuje zmenšením využitelné plochy pro jeho soukromé účely a snížením hodnoty pozemku tím, že místo polností bude v okolí jeho pozemku komunikace a další rodinné domy.

Stanovisko pořizovatele:

Ke společnému projednání nelze dle odstavce 3 §50 stavebního zákona podat námitku, ale pouze připomínku. Pořizovatel námitku vypořádá jako připomínku.

Vlastník pozemky zakoupil v době, kdy platil sávající územní plán, ve kterém byly uvedené pozemky uvnitř zastavitelné lokality. V těsném sousedství pozemku byla v územním plánu navržena komunikace. Těžko lze tedy hovořit o snížení hodnoty pozemku.

Na základě požadavku města Rosice bude do návrhu k veřejnému projednání zapracována podmínka využitelnosti lokality Kamínky zpracováním územní studie. Pozemky parc. č. 1530/117 a 1530/139 budou této podmínce rovněž podléhat.

Do doby zpracování územní studie nelze o připomínce rozhodnout.

8.25. Bc. ŽP, Rosice

Přestože podání připomínek nemá předepsané náležitosti, týká se pozemků, které nejsou ve vlastnictví podatele, město trvá na vyhodnocení jeho připomínek, neboť se jedná o bývalého určeného zastupitele, nyní jen zastupitele.

Vyhodnocení připomínek je provedeno i z důvodu vysvětlení některých problémů i ostatním zastupitelům, případně vlastníkům dotčených pozemků.

1) Uvedení návrhu do souladu ze skutečností např. (lokalita Brusy, lokalita Kamínky ulice Borová, Rozsocháč, Plocha P-Z3 Kamínky) komunikace dát do souladu s pozemky ve vlastnictví města.

Stanovisko pořizovatele:

Připomínky o nesouladu je nutné uvést konkrétně dle parcelních čísel.

Komunikace nelze dát do souladu s pozemky města, územní plány se nejsou tvořeny dle vlastnických vztahů, část komunikací ve městě je na pozemcích soukromých vlastníků, územní plán je musí respektovat, protože zajišťují dopravní obslužnost a prostupnost krajiny. Připomínku nelze v dané formulaci akceptovat.

2) Lokalita Rozsocháč - komunikace zakreslit dle skutečných výškových poměrů.

Stanovisko pořizovatele:

Územní plány nejsou zpracovány dle výškopisu. Respektují konfiguraci terénu dle vrstevnic z dostupných výškopisných map. Připomínka je nerelevantní.

3) Areál učiliště plocha O - blíže specifikovat účel, navrhuji plochu definovat jako OV nebo upřesnit v textové části tak, aby plocha respektovala současný stav nebo byla v zájmu města.

Stanovisko pořizovatele:

Připomínky k regulativům občanské vybavenosti je nutné podávat prostřednictvím určeného zastupitele.

4) KD- O10 trasa přeložky I/23 nesouhlas s vedením trasy a ponechání ve stávající trase přes Rosice. Namísto vedení silnice I/23 vést místní komunikace. Navrhovaná trasa vede přes rozvojovou plochu a zemědělskou půdu. Nebezpečí znečištění Řičanského potoka nad kterým je trasa vedena. Zastupitelstvo rozhodlo o realizaci tzv. jižní varianty obchvatu města, což je i v souladu se ZUR. Severní trasu I/23 zcela vypustit z UP.

Stanovisko pořizovatele:

KD-O10 bude pouze územní rezervou pro nezatříděnou komunikaci.

5) KD-R2 navrhujeme zcela zrušit.

Stanovisko pořizovatele:

Zrušení KD-R2 by mohlo vést k zablokování dopravní obslužnosti území. Koncepce dopravy je řešena ve spolupráci města, kraje a dotčených orgánů s příslušnou kompetencí.

6) KD O10 zkrátit po odbočku KD- O16 (propojení Říčanská- Brněnská) a vést jako místní komunikaci

Stanovisko pořizovatele:

Koncepce dopravy je řešena ve spolupráci města, kraje a dotčených orgánů s příslušnou kompetencí.

7) Plocha pod parkem navrhovaná jako NR - zařadit do plochy ZP jako součást parku. Plocha byla bezúplatně převedena od UZSVM jako součást parku.

Stanovisko pořizovatele:

Hranice zámeckého parku byly vymezeny orgány památkové péče a jeho hranice nelze samovolně měnit.

8) Koryto řeky W pod parkem uvést do souladu se skutečností.

Stanovisko pořizovatele:

Požadavek není podložen dokladem, který by nesoulad vodního toku prokazoval.

9) Plocha les v lokalitě Kamínky (mezi vodojemem a zakončením ul. Borová) navrhujeme změnit na plochu bydlení BI a NR.

Stanovisko pořizovatele:

Les bude zachován v souladu se zákonem o ochraně pozemků plnících funkci lesa.

10) Plochu krajinné zeleně KZ v lokalitě Kamínky (zahrádkářská kolonie) sjednotit s přilehlou plochou viz. bod č. 9.

Stanovisko pořizovatele:

Krajinná zeleň bude v souladu s požadavky města zachována.

11) Lokalita Kamínky vodárenský objekt - uvést do souladu se skutečností dle parcelního rozložení. Návrh na plochu občanského vybavení O.

Stanovisko pořizovatele:

Přípomínka není dostatečně definována a odůvodněna.

12) Lokalita Trojice. Plocha ZX a KZ neodpovídá současnému záměru obce. Změnit na plochu pro bydlení BI. (případně vymežit jen plochu lomu dle skutečnosti jako ZX)

Stanovisko pořizovatele:

Záměry obce je nutné předat prostřednictvím určeného zastupitele.

13) Plocha ZX parc.

č. 610/194 a 610/197, 610/112, 610/113 převést jako plochu smíšenou OS.

Stanovisko pořizovatele:

Plocha ZX plní funkci izolační zeleně, oddělující bydlení od plochy výroby. Jedná se o „zeleň ostatní a specifickou“. Je zde přípustné umístění hřišť a mobiliáře pro sportovní využití v lokalitě.

14) Ulice Malackova, Mrštíkova a podob. uvedené ve stávajícím UP jako plocha BV neměnit na BI z důvodů stávajících provozoven a rizika nesouladu a s ohledem na sousední průmyslový areál.

Stanovisko pořizovatele:

V ploše BI je podmíněně přípustné umístění provozovny. ÚP respektuje stávající provozovny. Nejedná se o nesoulad s územním plánem, ale pouze o změnu označení.

15) Ulice U Pálenice plocha BI-Z8 ponechat stávající určení

Stanovisko pořizovatele:

Je zde povolena stavba provozovny s bydlením, které nejsou v rozporu s využitím daným regulativy plochy.

16) Plocha vedle kuželny ZP-01 změnit na OS plochu občanského vybavení

Stanovisko pořizovatele:

Plocha bude v souladu s požadavky města na jižní části změněna na plochu ZX, na které bude přípustné zřídit hřiště, travnaté plochy s možností využití pro kulturní akce, umístění příslušného mobiliáře (mobilní jeviště, mobilní sociální zařízení apod.), případně pro případné parkování na zelené ploše.

17) Křižovatka Říčanská - Javorová dát do souladu se záměrem nové křižovatky. Plochu ZX zrušit.

Stanovisko pořizovatele:

Plocha křižovatky bude upravena v souladu se skutečností a záměry města.

18) Plánovaná cyklostezka podél Aleje života (Velké Padělky, Zadní díly) není zaznačena

Stanovisko pořizovatele:

Pro cyklostezku Aleje života je nutné dodat dokumentaci a je nutné, aby se na záměru dohodlo město Rosice s obcí Říčany, na jejímž katastru by měla cyklostezka pokračovat. Nelze zakreslit cyklostezku jako „slepou“. Bez příslušných podkladů nelze v ÚP provést změnu, která by zasahovala na sousední katastr. Požadavek je nutné předat prostřednictvím určeného zastupitele.

19) Nesouhlas s plochou pro energetiku TE- Z1 v lokalitě Velké Padělky

Stanovisko pořizovatele:

Plocha TE-Z1 je záměr ze ZÚR JMK, které je povinnost respektovat.

8.26. JM, Ochoz u Brna,

JB, Rosice,

Ing. PB, Rosice

Podání je nazvané námitkou. Vlastníci pozemků mohou v rámci společného projednání podávat pouze připomínky. Námitky budou vyhodnoceny jako připomínky.

1. Spoluvlastníci pozemku parc. č. **5289** žádají o jeho zařazení do zastavitelných ploch pro bydlení s odůvodněním, že je odsouhlasena jižní varianta obchvatu, není tedy potřeba vymezení rezervy pro komunikaci a vymezení prvků systému ekologické stability omezuje jejich vlastnická práva.

Stanovisko pořizovatele:

Řešení komunikací a územních rezerv je řešeno na základě podrobných analýz a konzultací s dotčenými orgány. Přestože by se nejednalo o obchvat, jednalo by se o komunikaci zajišťující obsluhu území a navrženou územní rezervu nelze opustit, protože by to mohlo mít za následek neřešitelnost dopravní situace ve městě.

Umístění systémů ekologické stability je v souladu se schválenou dokumentací zpracovanou Agerisem. Jedná se o údolní nivu, na pozemek zasahuje záplavové území, ve kterém nelze navrhovat zastavitelné plochy. Pozemek je přirozenou zásobárnou vody.

Zachování systémů ekologické stability a prostupnosti území je veřejným zájmem.

Připomínce se nevyhovuje.

2. Spoluvlastníci pozemku parc. č. **5292** nesouhlasí s umístěním prvků systému ekologické stability a s umístěním vodohospodářských opatření na vlastním pozemku a žádají o jejich umístění na pozemku města.

Stanovisko pořizovatele:

Prvky systému ekologické stability se v území umísťují na základě existujících přírodních hodnot. Územní plány jsou zpracovány nad katastrální mapou, neřeší však detailně vlastnické vztahy, přestože se je snaží respektovat.

Navržená vodohospodářská opatření jsou do územního plánu převzata z dokumentu Povodí Moravy, který řeší meandrování potoků jako opatření pro zadržení vody v krajině a opatření proti záplavám. Biocentra a biokoridory jsou převzaty z podkladů Agerisu. Územní plán je povinen tyto dokumenty respektovat.

Do doby realizace těchto opatření je území nedotčeno a půdu je nadále možné obdělávat. Majetkoprávní vyrovnání se provádí až v době realizace opatření.

Pořizování územních plánů se striktně řídí stavebním zákonem, který má v tomto přednost před správním řádem. Projednávání záměrů s vlastníky je dle platné legislativy pouze formou danou v jednotlivých fázích projednání územního plánu. Předběžné projednávání se všemi vlastníky pozemků není možné.

Připomínce se nevyhovuje.

3. Nesouhlas s využitím pozemku parc. č. **241** v k.ú. Rosice ve vlastnictví J a MB a žádají přemístění záměru na pozemky ve vlastnictví města Rosice.

Stanovisko pořizovatele:

Umístění územní rezervy pro jižní obchvat Rosic je záměrem ze Zásad územního rozvoje JMK (dále jen ZÚR JMK), který jsme povinni respektovat jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci. Odvolání bylo možné pouze v rámci projednávání ZÚR JMK.

Připomínce se nevyhovuje.

4. Ing. BP nesouhlasí s přesahem LBC 10 do jeho pozemku parc. č. **5750/1**.

Stanovisko pořizovatele:

Biocentrum musí být vymezeno v minimální ploše 3 ha a nesmí být rozděleno vodním tokem.

Projektant prověří možnost zmenšení biocentra, případně jeho rozšíření jiným směrem.

5. Ing. BP nesouhlasí s vymezením plochy občanské vybavenosti na pozemku parc. č. **1557/127** a požaduje celý pozemek zařadit do plochy pro bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Část pozemku 1557/127 (cca 2/5 plochy) je vymezena pro bydlení. Zbývající část zůstala v ploše občanské vybavenosti, tak jak to je v dosud platném územním plánu. Ke každé ploše bydlení by mělo být navrženo přiměřené množství ploch veřejných prostranství a občanské vybavenosti. Pro zajištění kvalitního bydlení má být pěšky dostupná i občanská vybavenost a plochy pro odpočinek.

Pozemek navazuje na stávající plochy občanské vybavenosti, tím se nejedná o úzký nevhodný tvar, ale o možnost vybudování komplexně pojatého zařízení.

Požadavku je částečně vyhověno.

Město hodlá navrženou plochu občanské vybavenosti chránit pro možnost zkvalitnění života v lokalitě. Majetkoprávní dořešení není předmětem územního plánu.

9. Požadavky města Rosice na úpravu návrhu územního plánu po společném projednání, předané pořizovateli k zapracování do návrhu ÚP:

Město Rosice podalo prostřednictvím určeného zastupitele podání obsahující 32 připomínek.

Plné znění podání je přílohou tohoto vyhodnocení.

Všechny připomínky byly projednány s vedením města a projektantem a na základě tohoto projednání byly upřesněny, případně od nich bylo upuštěno. Podrobnosti jsou uvedeny ve stanoviscích pořizovatele k jednotlivým připomínkám.

9.1. Návrh ÚP nedostatečně řeší koncepci dopravy

Stanovisko pořizovatele:

Odborníky v oboru dopravy byl návrh hodnocen jako dostatečný, respektující stávající limity v území a budoucí možný rozvoj. Návrh dopravní koncepce je podrobně popsán v odůvodnění územního plánu. Trasy komunikací jsou vymezeny s ohledem na stávající zástavbu, na konfiguraci terénu a s ohledem na budoucí možnou zástavbu i na životní prostředí.

Na základě požadavku města byla vyvolána jednání na úrovni kraje, Ministerstva dopravy a Ředitelství silnic a dálnic, některých jednání se zúčastnili i projektanti řešící koncepci dopravy Jihomoravského kraje.

Z jednání vyplynulo, že řešení dopravy územního plánu Rosice není v rozporu se ZÚR JMK.

Jihomoravský kraj nechal zpracovat dopravní studii Jihomoravského kraje s důrazem na řešení dopravy v těsné blízkosti Brna. ŘSD zadalo zpracování technickoekonomického hodnocení a počítačového modelování jižního obchvatu Rosic, jeho srovnání s variantou severní, pouze na katastru Rosic (úkol prověření vycházející ze ZÚR).

Výsledky těchto jednání ukázaly, že jižní varianta je z hlediska technickoekonomického hodnocení průchozí.

Nadřízenými orgány, projektanty i dotčenými orgány bylo na absolvovaných jednáních doporučeno zachovat severní trasu jako územní rezervu pro průjezdnou komunikaci, která nebude v současné době kategorizována. Komunikace by sloužila obsluze navržených zastavitelných ploch, obsluze nové a stávající zástavby, kde by zlepšila dopravní obslužnost a po této komunikaci by bylo odvedeno část dopravy ze silnice I/23, čímž by se odlehčila centrální část města.

Městu Rosice bylo doporučeno stavbu komunikace připravovat postupnými výkupy a výměnami pozemků, ležících v trase koridoru KD 10 do vlastnictví města.

Variantu změny návrhové plochy KD-010 a DS-Z5 do územní rezervy město Rosice akceptuje.

KD 10 a DS-Z5 budou převedeny do územní rezervy a vyjmuty z VPS.

9.2. Provést kontrolu zastavěného území

Stanovisko pořizovatele:

V rámci nového ÚP bylo aktualizováno zastavěné území postupem dle § 59 zákona 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud město Rosice v územním plánu najde místa, kde je chyba ve vymezení hranic zastavěného území (mohlo se stát např. při digitalizaci), je toto potřeba konkretizovat a úprava územního plánu bude provedena. Je však nutné podat písemný seznam s výčtem parcelních čísel.

Co se týká zastavitelné plochy na JZ části Rosic – mezi sídlištěm Husova a hranicí s k. ú. Tetčice, skončila platnost územního rozhodnutí, plochu nelze zahrnout do zastavěného území. Hranice zůstane tak, jak je vymezena v územním plánu.

9.3. Vypustit vodní plochu W na p.č. 1807/2 (areál VAS)

Stanovisko pořizovatele:

Z důvodu ochrany vodního prvku k retenci vody v krajině bylo dohodnuto, že vymezení vodního prvku zůstane v ÚP zachováno.
Město od požadavku ustoupilo.

9.4. Plochu TV (ATS Kamínky) vymežit pouze v nezbytném rozsahu, aby zasahovala pouze do parcely 1553/23. Město požaduje možnost využití momentálně nevyužitého vodárenského objektu ve vymezené ploše pronajmout pro služby nebo občanskou vybavenost (např. kadeřnictví).

Stanovisko pořizovatele:

Na základě požadavku města budou regulativy plochy v textové části upraveny tak, aby umožňovala dočasný pronájem vodárenského objektu pro služby a občanskou vybavenost (do kategorie podmíněně přípustné), při tom zůstala rezervována pro technickou infrastrukturu.

9.5. Plochu TE (plynová kotelna Kamínky) vymežit pouze v rozsahu parc. č. 1633, dětské hřiště za kotelnou vymežit jako OS.

Stanovisko pořizovatele:

Kotelna musí být vymezena jako plocha TE v celém rozsahu oplocení. Plocha TE bude na rozsah oplocení opravena, v ÚP je sem omylem zahrnuta i část veřejných prostranství.

Umístění dětského hřiště v bezpečnostním pásmu plynového zařízení je nepřipustné. Plocha hřiště bude vymezena pouze jako zeleň ZX, kde je možnost umístění hřiště.

9.6. Plochu ZX na parc. č. 1557/51, 1506/3, 1555 a 1506/9 vymežit jako OV

Projektantka vysvětlila vhodnost ponechání místa pro dopravní koridor, zeleně u pomníku, vhodnost ponechání parkové zeleně ve značně přetíženém území.

Město ustoupilo od požadavku vymezení plochy OV, požaduje do regulativů plochy ZX doplnit možnost stavby hřiště.

Stanovisko pořizovatele:

Bylo dohodnuto, že plocha zeleně u křižovatky Kamínky – Na Mýtě bude zachována v navrženém rozsahu. Regulativy budou upřesněny dle požadavku města.

9.7. Stabilizovanou plochu TV na parc.č. 6085 změnit na TE, jedná se o regulační stanici plynu, ne vodárenský objekt.

Stanovisko pořizovatele:

Bude opraveno. Jedná se o nepřesnost v návrhu.

9.8. Plochu občanské vybavenosti O-Z1 na pozemcích parc. č. 1557/50 a 1557/130 v sousedství areálu učiliště na změnit na OS nebo ZX.

Stanovisko pořizovatele:

Následným jednáním bylo dohodnuto, že plocha O-Z1 na parc. č. 1557/50 bude ponechána jako občanská vybavenost, přičemž regulativy bude vyloučeno bydlení v jakékoliv formě (nebude přípustné bydlení správce provozovny, bydlení ani ubytování pro sociálně slabé, ani ubytování hotelového typu.)

Město od požadavku ustoupilo, žádá pouze úpravu regulativů – bude vyhověno.

Plocha BH-Z1 na pozemku parc. č., 1557/164 a 1557/15 bude změněna na plochu zeleně z důvodu oddělení jednotlivých funkčních ploch, zlepšení životního prostředí a snížení koncentrace obyvatelstva.

Plocha bude vymezena jako ZX. Pozemek parc. č. 1557/130 bude připojen k ploše OS.

9.9. Plochu O-Z1 na pozemku parc. č. 1557/127 vymezit jako smíšenou pro služby i bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Město od požadavku bydlení ustoupilo. Plocha zůstane vymezena jako občanská vybavenost. Vzhledem k tomu, že v lokalitě jsou rozsáhlé plochy bydlení, je nutné přísně chránit plochy pro občanskou vybavenost.

Dle požadavku města bydlení a ubytování jakéhokoliv charakteru v ploše nebude možné umístit ani podmíněně. V tomto duchu bude upravena textová část ÚP.

9.10. Plochu O školní budovu bývalého učiliště (parc.. 1643 a 1557/9) vymezit jako OV, do regulativů dát jako nepřístupné bydlení a ubytování. Tělocvičnu definovat jako OS.

Stanovisko pořizovatele:

Plocha bude vymezena jako občanská vybavenost s regulativy pro školství, sport. Přípustná distribuční zařízení maloobchodů a služeb, zdravotnických zařízení apod. s vyloučením všech druhů bydlení a ubytování, včetně bytu správce provozovny.

Dále do regulativů zpracovat výškové omezení občanské vybavenosti

9.11. Požadavek FVE vymezit jako plochu dočasnou, pouze FVE. Po ukončení provozu FVE odstranění zařízení a návrat do ZPF

Stanovisko pořizovatele:

Plocha FVE (V) bude v ÚP vyznačena jako plocha přestavby na ZPF. Požadavku města bude vyhověno.

9.12. Plochy zemědělské půdy v úzkých pruzích změnit na KZ - krajinná zeleň, (případně rozšířit zastavitelné plochy) VZ2 a VZ3.

Stanovisko pořizovatele:

Úzké pruhy zemědělské půdy byly v ÚP ponechány z důvodu možného přesahu vzrostlé zeleně do zastavitelné plochy. Zemědělská půda není jen ornou půdou, jedná se i o travní porosty, které jsou v úzkých pruzích v těsném sousedství zástavby žádoucí.

V rámci projednávání této problematiky bylo dohodnuto respektovat požadavek pneuservisu naproti Adose a dosud nevyužitou část pozemku parc. č. 1678/7 vymezit jako zastavitelnou plochu pro drobnou výrobu.

Dalším požadavkem bylo vymezit zastavitelnou plochu dopravní infrastruktury v areálu čerpací stanice na pozemcích parc. č. 1678/12 a 1678/1. V regulativech umožnit vybudování dalších nádrží PHM a restaurace (služba motoristům) při respektování podmínek OP dráhy.

Požadavky města budou respektovány.

Využití obou ploch však bude limitováno využitím pouze stávajících sjezdů z komunikace a respektováním omezení činnosti v ochranném pásmu dráhy a silnice I/23.

9.13. Plochu pod zámekem – kolbiště a školní zahradu - zahrnout do zámeckého parku

Stanovisko pořizovatele:

Hranice zámeckého parku je vymezena rozhodnutím orgánu památkové péče. Nelze ji samovolně měnit.

Bylo dohodnuto, že plocha OS-Z3 zůstane zachována tak, jak je v ÚP navržena, pro možnost výstavby školního hřiště, případně tělocvičny.

Plocha NR zůstane v územním plánu, jak je navržena, neboť v regulativech umožňuje činnosti tak, jak jsou současným využitím nastaveny a je umožněn jejich rozvoj.

Město po vysvětlení návrhu ÚP v této lokalitě od požadavku na změnu upustilo.

9.14. Cyklostezku z komunikace PZ - 10 posunout do místa koridoru technické infrastruktury na plochu KT-01

Stanovisko pořizovatele:

Cyklostezka byla navržena na dopravní koridor mezi novou výstavbu a stávající výrobní areál Dolní Říčanka z důvodu využití plánované komunikace, tedy dosažení úspory.

Na základě požadavku města bude posunuta na KT-10 s tím, že část cyklostezky nepovede po ulici Říčanské, bude ji pouze křížit a tím bude dosaženo zvýšení bezpečnosti cyklistické trasy, která je často využívána rodinami s dětmi.

Požadavku bude vyhověno.

9.15. Rozsah rozvojových ploch za ulicí Husovou – problematické komunikační napojení, zvážit rozsah ploch.

Stanovisko pořizovatele:

Bylo dohodnuto, že využití ploch BI-Z11, BI-Z12, BI-Z13 a BH-Z2 bude podmíněno územní studií. Územní studie bude zpracována pro výše uvedené zastavitelné plochy jako jeden celek.

V zadání územní studie bude uveden důraz na komplexní řešení, co se týká dopravní obsluhy, zasíťování a vymezení veřejných prostranství (zeleň, chodníky, dětská hřiště, prostory pro podporu soudržnosti obyvatel). Územní studií musí být vyhrazeny i prostory pro sběr a třídění komunálního odpadu. Rozdělení BI a BH zůstane ve stávajícím rozsahu.

Počítat s izolační zelení směrem k plánovanému jižnímu obchvatu Rosic.

Hustotu zástavby realizovat v parametrech stávajícího sídliště Husova.

9.16. P-Z8 Dlouhý za Oborou – prodloužení komunikace je zbytečné

Stanovisko pořizovatele:

Prodloužení komunikace zajišťuje přístup k transformátoru, při čemž zpřístupňuje jednotlivé pozemky ke stavbě rodinných domů a současně zajišťuje prostupnost krajiny.

Požadavku nebude vyhověno.

9.17. V plochách BI ve stávající zástavbě omezit podlažnost na 2 NP + podkroví

Stanovisko pořizovatele:

Požadované omezení v územním plánu je, připomínka je bezpředmětná.

9.18. Po dohodě se SVAK vymežit koridor pro plánované odvedení dešťových vod pod čtvrtí Husova.

Stanovisko pořizovatele:

Koridor pro odvedení dešťových vod bude v uvedené lokalitě vymezen. Požadavku bude vyhověno.

9.19. Úkol projednat požadavky na vymezení územních studií v územním plánu

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel s městem a za účasti projektanta projednal vymezení územních studií.

Výsledkem projednání bylo:

US-1 plocha V-Z1 ve výrobním areálu Dolní Říčanka - **zrušit** podmínění výstavby územní studií.

US-2 plocha VD-Z2 v lokalitě Velké díly – územní studie bude rozšířena i na plochu VD-Z1 a s VD - Z2 bude tvořit jeden celek.

US-3 plocha bydlení BI-Z27 lokalita Štěpnice – podmínění výstavby územní studií bude **zrušeno** a v lokalitě bude vymezena plocha dopravní infrastruktury a veřejného prostranství.

US-4 plocha výroby VD-Z3 lokalita Velké díly – návrhová plocha výroby bude rozšířena o prostor směrem ke stabilizované ploše DS – stanicí technické kontroly, včetně části pozemku parc. č. 5793 (orientačně ve směru zastavitelných ploch v platném ÚPNSÚ, s hranicí vycházející od konce STK).

US-5 lokalita bydlení Husova – bude provedeno dle pokynů v bodě **9.15**.

US-6 lokalita bydlení BI-Z14 lokalit Újezdničky – podmínění výstavby územní studií bude **zrušeno**, neboť již v současné době jsou známi investoři, kteří zde chtějí realizovat bydlení integrované s podnikáním (např. autodílna), kdy podnikání bude ve větší ploše než bydlení. Regulativy v této ploše umožnit plánované využití.

9.20. Požadujeme řešení rozvojových ploch Velké díly a Kamínky podmínit územní studií.

Stanovisko pořizovatele:

Bylo dohodnuto:

Na základě požadavků města bude **výstavba podmíněna územní studií v lokalitách:**

Kamínky (plochy BI-Z15 až BI-Z26), kdy celé území bude řešeno komplexně, s možností hromadného bydlení v těsné návaznosti na stávající centrální parkoviště.

Zadání územní studie a možnost využití územní studie bude schvalovat město Rosice a pořizovatel ÚP. Při zpracování územní studie budou respektovány koridory technické infrastruktury, odvodňovací zařízení navržená v územním plánu a navržený dopravní koridor, zpřístupňující stávající vodárenské zařízení (vodojem). Zastavitelné plochy nesmí počítat se stávajícím centrálním parkovištěm, jehož kapacita je již nyní naplněna. Musí být počítáno s parkovišti nejen pro byty nově realizované, ale i veřejné parkoviště dle platné legislativy, vše dimenzovat dle nově stanoveného stupně automobilizace. Likvidace dešťových vod bude navržena na základě podrobného geologického průzkumu, dle platné legislativy, s bezpečnostními případy svedenými do recipientu. Podkladem pro územní studii musí být výškové zaměření celé lokality. Splašková kanalizace musí být oddělena od dešťové. Musí být zachována prostupnost území.

Velké díly

Zastavitelné plochy BI-Z1 a BI-Z2 budou sjednoceny do 1 plochy, u které bude zastavitelnost podmíněna územní studií. Požadavek prostupnosti území k ploše občanské vybavenosti.

Zastavitelné plochy BI-Z3 až BI-Z6 budou sjednoceny do 1 plochy, jejíž využití bude podmíněno územní studií. Do plochy této územní studie bude zahrnut i KT 042, jehož poloha může být v rámci studie upřesněna.

V rámci územních studií bude řešena urbanistická koncepce, napojení na inženýrské sítě a na povrchové zatrávněné odvodňovací kanály, včetně doprovodné zeleně. V případě potřeby i etapizace.

Do návrhu ÚP požadujeme zahrnout zaokrouhování ulice Borové.

Stanovisko pořizovatele:

Byla vyhodnocena účelnost vybudování zaokrouhování ulice. Výsledkem hodnocení bylo, že by se jednalo o zbytečný zábor lesního pozemku a zemědělské půdy. Při malém množství staveb, které jsou na tuto komunikaci připojeny, je zaokrouhování bezvýznamné.

Od požadavku bylo upuštěno.

9.21. Plochu US-3 převést jako rezervu

Od požadavku bylo upuštěno.

9.22. Plocha BI-Z7 je zbytečně zúžena koridorem P-Z1

Stanovisko pořizovatele:

Koridor P-Z1 počítá s vedením sítí v předepsaných odstupových vzdálenostech a vybudováním zeleně. Hranice veřejného prostranství bude moci být v tomto případě upřesněna územním řízením. Veřejné prostranství však nesmí být vymezeno v minimální šířce, měla by zde být šířka umožňující 2 jízdní pruhy vozovky (dle kategorizace), po obou stranách chodník 2m, 2,2 m pás pro podélné nebo kolmé parkování, zelený pás pro TI, zelený pás pro vzrostlou (liniovou) zeleň a odvod dešťových vod se zasakováním). Tento regulativ bude uveden v textové části ÚP.

9.23. Plochu mezi KD-012 a B-Z4 vymežit jako ZX

Stanovisko pořizovatele:

Na plochu Z (zemědělská půda, travní porost, parc. č. 1443/1, 5310, 5308) mezi plochou výroby V (Renomag, Drukocel) a zastavitelnou plochou BI-Z4, dopravním koridorem KD 12 bude v ÚP zakreslena izolační zeleň.

9.24. Ve výkresu energetiky a spojů dokreslit ochranná pásma vedení

Stanovisko pořizovatele:

Ochranná pásma jsou dána legislativou v oboru energetiky a spojů. Neřídí se územním plánem. Do výrokové části územního plánu je nelze zahrnout.

Ochranná pásma jsou součástí koordinačního výkresu v odůvodnění územního plánu. Požadavku se nevyhovuje.

9.25. Doplnit výkresy infrastruktury o topné kanály na Kamínkách a Komenského náměstí.

Stanovisko pořizovatele:

Nejedná se o infrastrukturu, jedná se pouze o místní přípojky. Požadavek přesahuje rámec podrobnosti územního plánu. Připomínce se nevyhovuje.

9.26. Doplnit koridory pro vodohospodářskou infrastrukturu dle požadavků Svazku vodovodů a kanalizací.

Stanovisko pořizovatele:

Bude vypořádáno v rámci kapitoly 7 tohoto Vyhodnocení.

9.27. Tento bod je víceméně úvahou nad možností regulace zastavěnosti pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

Požadovaný „Jiný způsob na míru stavebního využití, než %“ není dostatečně konkrétní na to, aby se mu dalo vyhovět.

9.28. Požadavek na „vysokou zeleň“ je obtížně vymahatelný, zeleň by měla být řešena v územních studiích.

Stanovisko pořizovatele:

Územní plán nic nevytváhá, je koncepcí rozvoje. Připomínka není relevantní.

9.29. Stanovit maximální zastavěnou plochu rekreačních objektů na 40 m² v chatové oblasti Kamínky

Stanovisko pořizovatele:

Požadavek bude zpracován do prostorových regulativů pro plochy rekreace. Bude platný i pro zahrádkářskou lokalitu Zbýšovská.

9.30. Plochu pro rekreaci na Zbýšovské zvážit jako přestavbovou na bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemky jsou celou svojí výměrou v ochranném pásmu lesa, vede přes ně zatrubněný potok, na část pozemků zasahuje území s geologickými nestabilitami a vedení VN.

Vzhledem k výše uvedeným limitům plocha zůstane pouze zahrádkářskou lokalitou s možností výstavby rekreačních objektů. Svým velkým podílem zeleně je doplněním scenérie vycházkové trasy na Kopec sv. Trojice.

9.31. V plochách BI podmíněně využít i pro bytové domy

Stanovisko pořizovatele:

Bylo dohodnuto, že do textové části ÚP bude zapracována podmíněnost výstavby bytových domů. Podmínkou pro výstavbu bytů v plochách BI bude vybudování veřejných prostranství, dostatek odstavných ploch a ploch zeleně. Výstavba bytových domů v plochách bydlení v rodinných domech bude výškově omezena na max. 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo na 3 nadzemní podlaží se střechou mírného spádu nebo s plochou střechou.

Svým vzhledem by neměla narušovat ráz lokality. Musí se jednat o rozvolněnou zástavbu, která by koncentrací obyvatel výrazně nepřesahovala zástavbu rodinnými domy.

9.32. Vysvětlit rozsah LBK a LBC v návaznosti na ÚSES.

Stanovisko pořizovatele:

Nejedná se o připomínku, která má být řešena v rámci společného projednání.

Pro informaci sdělujeme, že územní systém ekologické stability je do územního plánu zapracován na základě dokumentace zpracované firmou Ageris, certifikovaným odborníkem na danou problematiku. Návrh Územního plánu Rosice byl konzultován s RNDr. Kociánem.

Vyhodnocení veřejného projednání:

1. Vypořádání stanovisek dotčených orgánů

Seznam dotčených orgánů, které zaslaly své stanovisko:

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno
2. Státní plavební správa, Bohuslava Němce 640, 750 00 Přerov
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha
4. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno

1.1. KrÚ JmK, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 1, Brno

OÚPSŘ vydává koordinované stanovisko ve smyslu §4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

KrÚ dle § 53 odst. 1 stavebního zákona vydává koordinované stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny:

A) stanoviska odboru životního prostředí

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP“) uplatnil k danému návrhu územního plánu (dále jen „návrh ÚP“) své stanovisko dle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona v rámci koordinovaného dokumentu č. j. JMK 2081/2018 ze dne 08.03.2018.

V tomto stanovisku bylo z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, uplatněno dílčí souhlasné stanovisko k návrhu ÚP, současně byl uplatněn **požadavek na úpravu označení plochy fotovoltaické elektrárny.**

Dne 18.04.2019 obdržel OŽP výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu ÚP předkládanému k veřejnému projednání dle § 52 odst. 3 stavebního zákona. V rámci podkladů bylo OŽP doloženo aktualizované SEA vyhodnocení – tj. dokument „Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí pro účely

posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, v rozsahu přílohy č. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon)“, zpracovala Ing. Žídková, 28.10.2017, úprava 13.4.2019 – hodnotící změny provedené v návrhu ÚP na základě výsledků společného jednání.

Krajský úřad Jihomoravského kraje odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č.129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k částem řešení „Návrhu ÚP Rosice“, které byly od společného jednání změněny, následující stanoviska:

1) Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF uplatňuje **souhlasné stanovisko** k „Návrhu ÚP Rosice“ se změnami zpracovanými po společném jednání.

V souladu s ust. § 4 odst. 4 stavebního zákona, resp. v návaznosti na souhlasné stanovisko uplatněné v rámci společného jednání dospěl orgán ochrany ZPF krajského úřadu k závěru, že předložené změny nejsou v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF a lze je tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat.

Orgán ochrany ZPF krajského úřadu opětovně upozorňuje na požadavek uplatněný již v rámci společného jednání, a to ohledně označení stabilizované plochy FVE v koordinačním výkresu.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel v upraveném návrhu zkontroloval vymezení plochy stávající FVE. V původním návrhu byla plocha FVE označena šedou barvou a písmenem V – plocha výroby.

V návrhu upraveném po společném jednání je plocha FVE vybarvena světle žlutou barvou – zemědělská půda, zeleně orámována = plocha přestavby, písmenné označení Z-01, návrh přestavby fotovoltaické elektrárny na zemědělskou půdu (rekultivace).

Tato změna je vyznačena jak v hlavním, tak i v koordinačním výkresu. Požadavek KrÚ JmK je respektován.

2) Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny v „Návrhu územního plánu Rosice“, v tom smyslu, že k nim nemá připomínky.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

3) Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu ÚP Rosice“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace má k předloženému návrhu ÚP připomínku:

V textové části odůvodnění územního plánu Rosice je na str. 22-23, v bodě B4 Koordinace s koncepční dokumentací a podklady Jihomoravského kraje uvedeno, že „Územní plán není v rozporu s platnou koncepční dokumentací a podklady Jihomoravského kraje, kterými jsou (mimo jiné): Integrovaný program ke zlepšení kvality ovzduší Jihomoravského kraje a Integrovaný krajský program snižování emisí tuhých znečišťujících látek, oxidu siřičitého, oxidů dusíku, těkavých organických látek, amoniaku, oxidu uhelnatého, benzenu, olova, kadmia, niklu, arsenu, rtuti a polycyklických aromatických uhlovodíků Jihomoravského kraje (příloha č. 1 k Nařízení JMK č. 384/2004)“.

K tomuto orgán ochrany ovzduší sděluje, že Integrovaný program ke zlepšení kvality ovzduší Jihomoravského kraje a jeho aktualizace pozbyly platnosti a byly v tomto případě nahrazeny opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí č. j. 30724/ENV/16 ze dne 27.05.2016, kterým byl vydán Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z dle ust. § 41 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb. Požadujeme v textové části opravit znění citovaného odstavce tak, aby odstavec obsahoval platný dokument z hlediska ochrany ovzduší, na základě kterého byl návrh ÚP zpracován.

Stanovisko pořizovatele:

Názvy dokumentů budou dle informací OŽP KrÚ JmK opraveny.

4) Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán státní správy lesů nemá připomínky k předloženému „Návrhu ÚP Rosice“.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

5) Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

OŽP jako dotčený orgán souhlasí za podmínky doplnění etapizace výstavby v nově vymezených plochách tak, aby před jejich uvolněním pro zástavbu bylo provedeno podrobné posouzení hydraulické a látkové kapacity ČOV Tetčice v odpovídajícím rozsahu a to pro každou plochu zvlášť.

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem k tomu, že již v současné době jsou problémy s kapacitou ČOV Tetčice, Svazek vodovodů a kanalizací ve spolupráci s městem Rosice a ostatními obcemi, připojenými na ČOV Tetčice, řeší rozšíření ČOV Tetčice a zvětšení její kapacity.

Již v současné době jsou povolovány pouze jednotlivé domy v zastavěném území, developerská výstavba je Svazkem vodovodů blokována do doby dořešení zkapacitnění ČOV a postupného přebudování jednotné kanalizace na oddílnou.

Využití většiny rozvojových ploch je podmíněno zpracováním územní studie. Vzhledem ke složitým majetkovým vztahům pozemků, problémů týkajících budování technické infrastruktury, veřejných prostranství, připojení na silniční síť, tj. dopravní obslužnosti území, vymezení ploch zeleně, není zatím zřejmé, ve které lokalitě se tyto problémy podaří co nejdříve vyřešit, proto pořizovatel **etapizaci nedoporučuje**. Využití veškerých zastavitelných ploch pro bydlení bude podmíněno zkapacitněním ČOV v Tetčicích.

Požadavek OŽP bude respektován, přestože jinou formou.

6) Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako orgán příslušný podle ust. § 22 písm. d) výše uvedeného zákona po prostudování doložených podkladů uplatňuje k návrhu ÚP předkládanému k veřejnému projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona stanovisko v tom smyslu, že **nemá připomínky**.

V SEA stanovisku uplatněném k návrhu ÚP pod č. j. JMK 166555/2018 ze dne 29.11.2018 byl OŽP v souladu s výsledky SEA vyhodnocení uplatněn požadavek na doplnění podmínek řešení koridoru KD-O10. Tento požadavek pozbývá platnosti, resp. se stává bezpředmětným, neboť na základě výsledků společného jednání byl předmětný koridor pro přeložku sil. I/23 změněn na koridor územní rezervy pro severní komunikaci vnitroměstského charakteru (KD-R5, R6, R7), pro jejíž realizaci se bude v souladu s upraveným návrhem ÚP území dlouhodobě chránit. Návrhem ÚP tak bylo převzato řešení v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, dle prověření v nově zpracované studii „Technicko – ekonomická studie na stavbu I/23 Rosice – Zakřany, přeložka, vč. HDM – 4“ (Linio Plan s.r.o., říjen 2018).

V doloženém aktualizovaném SEA vyhodnocení (zpracovala Ing. Žídková, 28.10.2017, úprava 13.4.2019) přitom nebyly identifikovány žádné nové potenciální negativní vlivy návrhu ÚP na životní prostředí, které by byly úpravou řešení návrhu ÚP po společném jednání generovány.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných OŽP nejsou k předloženému návrhu ÚP připomínky.

Stanovisko pořizovatele: Na vědomí.

B) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., v platném znění (dále jen zákon o PK), uplatňuje v řízení dle § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které

byly od společného jednání změněny a **souhlasí** s řešením silnic II. a III. třídy **za podmínky splnění následujících požadavků:**

1. Vymezení **koridoru KT-O49 i VPS pro koridor KT-O49 v celé šíři stabilizované plochy DS s vedením silnice III/00215 bude upraveno.**

Odůvodnění

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

1. Dle § 36 odst. 2 zákona o PK nesmějí být podélně umístována vedení technické infrastruktury v tělese dálnice, silnice nebo místní komunikace a na silničních pomocných pozemcích, pokud nejsou zřizována pro potřeby uvedených PK. Vymezení koridoru KT-O49 musí být upraveno tak, aby umístění potřebné veřejné technické infrastruktury bylo možné řešit v souladu s požadavky zákona o PK. S ohledem na možné využití dalších ustanovení § 36 zákona o PK pro podélné umístění technické infrastruktury v tělese PK je nutné je rovněž zohlednit v podmínkách využití koridoru KT-O49.

KrÚ JMK OD **souhlasí s návrhem ÚP při splnění požadavků uvedených ve výroku.** Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.

KrÚ JMK OD z hlediska koncepce rozvoje cyklistické dopravy v návrhu ÚP **upozorňuje** na drobnou nepřesnost v názvu krajského cyklistického koridoru Tišnov – Rosice – Tetčice – Ivančice – Ivaň uvedenou v legendě výkresu *Schéma cyklistických a turistických tras*, kde namísto obce „Tetčice“ má být uvedena správně obec „Zbýšov“.

Stanovisko pořizovatele:

Dokumentace bude dle požadavků Odboru dopravy upravena, včetně názvu cyklistického koridoru.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí.

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

OÚPSŘ jako nadřízený orgán vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. K částem řešení, které byly v „Návrhu ÚP Rosice“ od společného jednání (§ 50) změněny, **nemá OÚPSŘ z hlediska uvedené problematiky připomínky.** Požadavky na úpravu uvedené ve stanovisku pod č. j. JMK 22536/2019 ze dne 11.02.2019 byly v řešení zohledněny a také potvrzením krajského úřadu o odstranění nedostatků pod č. j. JMK 25441/2019 ze dne 01.03.2019 stvrzeny.

Stanovisko pořizovatele: Na vědomí.

1.2. Státní plavební správa, Bohuslava Němce 640, 750 00 Přerov

V projednávaném území není podle zákona o vnitrozemské plavbě č. 114/1995 Sb., v platném znění žádná sledovaná vodní cesta a ani zde nevede chráněná trasa průplavu D – O – L. **Nemáme tedy připomínky** k návrhu Územního plánu Rosice.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

1.3. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

S návrhem ÚP Rosice souhlasíme za podmínky vypuštění nepřipustného regulativu staveb a

zařízení pro těžbu nerostů u ploch zemědělských, přírodních a ploch krajinné zeleně.

Odůvodnění:

Územní plán respektuje nerostné bohatství na správním území města v tom, že do výhradního ložiska cihlářské suroviny č. 3135300 Neslovice ani do chráněného ložiskového území č. 13530000 Neslovice, zasahujících do jižní části řešeného území, nenavrhuje žádné zastavitelné plochy, pouze je zde vymezeno lokální biocentrum LBC 13 a procházení tudy lokální biokoridory LBC 17 a LBC 18.

Upozorňujeme na nepřesný termín na str. 31 textové části – správný termín je „výhradní ložisko“ (vyhrazený nebo nevyhrazený nerost).

Nesouhlasíme však se stanovením nepřípustného využití staveb a zařízení pro těžbu nerostů u ploch zemědělských, přírodních a ploch krajinné zeleně, do nichž výše uvedené ložisko spadá, jelikož takto striktní regulativ by znemožnil dobývání cihlářských surovin ve výhradním ložisku Neslovice v budoucnu.

Stanovisko pořizovatele:

Regulativ pro zemědělské, a přírodní plochy bude zachován, bude však doplněno, že tento regulativ se netýká výhradního ložiska cihlářské hlíny Neslovice, případně chráněného ložiskového území č. 13530000 Neslovice.

Termín „vyhrazených“ na str. 31 bude nahrazen slovem „výhradních“.

1.4. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno

K předmětné dokumentaci vydává HZS JmK souhlasné stanovisko.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

2. Vyhodnocení připomínek a vyjádření ostatních zainteresovaných institucí a firem

Seznam zainteresovaných institucí, které zaslaly vyjádření:

1. Archeologický ústav AV ČR, Brno, v.v.i., Čechyňská 363/19, 602 00 Brno
2. MERO ČR, a.s., Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou
3. Moravská hasičská jednota, hasičský sbor Rosice, Kpt. Jaroše 325, 665 01 Rosice
4. Moravské naftové doły, Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín
5. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Oddělení koncepce a ÚP Morava, Šumavská 33, 602 00 Brno

2.1. Archeologický ústav AV ČR, Brno, v.v.i., Čechyňská 363/19, 602 00 Brno

AÚ AV ČR v Brně upozorňuje, že celé řešené území je územím s archeologickými nálezy (chráněno podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči).

Upozorňuje na nutnost oznámení zásahů pod povrch terénu v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR a povinnost umožnit archeologický průzkum.

Stanovisko pořizovatele:

Území s archeologickými nálezy jsou v územním plánu vyznačeny. Povinnost oznámení zásahů pod povrch terénu je zpracována do textové části odůvodnění územního plánu. Požadavky jsou respektovány.

2.2. MERO ČR, a.s., Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou

MERO sděluje, že v uvedené oblasti se nachází ropovod DN 500, DOK (dálk. optický kabel), ropovod DN 700, ochranné pásmo ropovodu činí 300 m na každou stranu od osy ropovodu.

Správce sítí požaduje podmínit využití ploch v ochranném pásmu ropovodu projednáním a odsouhlasením provozovatelem ropovodu (požadavek z § 3odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. o nouzových zásobách ropy).

Stanovisko pořizovatele:

Uvedené sítě jsou v návrhu územního plánu respektovány. Ochranné pásmo ropovodu je zakresleno v koordinačním výkresu i v územně analytických podkladech ORP Rosice. Stavební

úřad při zásahu do jakéhokoliv ochranného pásma inženýrských sítí dle zákona požaduje vyjádření správce sítě, který určí podmínky činnosti v ochranném pásmu sítě, za jakých bude souhlas s činností udělen. Požadavku je vyhověno.

2.3. Moravská hasičská jednota, hasičský sbor Rosice, Kpt. Jaroše 325, 665 01 Rosice

K veřejnému projednání ÚP podáváme připomínku a návrh na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3706 v k. ú. Rosice u Brna:

Současný návrh: SC – plocha smíšená centrální

Navrhujeme: OV – plocha veřejné vybavenosti

Odůvodnění: pozemek parc. č. 3706 zasahuje do areálu stávajícího objektu požární zbrojnice a současně je využíván Hasičským záchranným sborem a dobrovolnou jednotkou města jako manipulační a úložná plocha prostředků požární ochrany. Po odsunu profesionální stanice zůstane v lokalitě sídlo dobrovolných hasičů a výše uvedený pozemek je strategický a provozně potřebný pro využití JSDH.

Stanovisko města:

Město podporuje zájmy Moravské hasičské jednoty, hasičského sboru Rosice. Pro možný bezplatný převod pozemku ze státu na město Rosice je potřebné vymezit plochu OV a vymezit veřejně prospěšnou stavbu. Město doporučuje požadavku vyhovět.

Stanovisko pořizovatele

Projektantce bude předán pokyn k zapracování požadavku MHJ, hasičského sboru Rosice.

Nejedná se o vymezení nové plochy, ale pouze o uvedení stavu do souladu s návrhem územního plánu, rozšíření územním plánem již vymezené plochy OV.

Připomínce se vyhovuje.

2.4. Moravské naftové doly, Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín

V zájmové lokalitě se nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti MND a.s., a tedy se k návrhu nevyjadřujeme.

Stanovisko pořizovatele: Na vědomí.

2.5. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Oddělení koncepce a ÚP Morava, Šumavská 33, 602 00 Brno

Z hlediska zájmů ŘSD ČR je územím města vedena silnice I/23 Dráčov-Jindřichův Hradec-Třebíč-Brno, která je v návrhu ÚP zapracována včetně ochranného pásma. Dále je na území Rosic sledován koridor územní rezervy pro prověření vedení přeložky silnice I/23 v jižním obchvatu města, který je obsažen v projednávaném návrhu ÚP s ozn. KD-R1.

K projednávanému návrhu ÚP Rosice nemáme zásadní námitky, pouze upozorňujeme, že v textových částech zůstaly ještě odkazy na severní obchvat silnicí I/23, který byl po společném projednání vypuštěn a nahrazen komunikací bez bližšího upřesnění a které je potřeba opravit.

Ve výrokové části I./A Textová část se jedná o odst. Č. 5 na str. 21 a odst. Č. 3 na str. 22.

Dále v části Odůvodnění II./A Textová část se jedná o odst. Č. 23 na str. 11, kde je ještě odkaz na koridor KD-010 pro severní obchvat silnice I/23, který byl po spol. jednání vypuštěn.

Stanovisko pořizovatele

Nedopatřením ponechané zmínky na dopravní řešení ze spol. projednání budou opraveny dle upozornění ŘSD.

3. Vyhodnocení připomínek od města Rosice:

Město Rosice požaduje pozemky parc. č. 1530/139 a parc. č. 1530/49 vyjmout z území, jehož zastavitelnost je podmíněna územní studií, vzhledem k tomu, že pozemky jsou napojitelné na stávající komunikaci a sítě.

Stanovisko pořizovatele:

Zastavitelná plocha zůstane ve stávající ploše, bude posunuta pouze hranice povinnosti zpracování územní studie.

4. Vyhodnocení připomínek občanů a vlastníků nemovitostí k veřejnému projednání

Seznam občanů a vlastníků nemovitostí, kteří zaslali své připomínky

1. Mgr. VR, Rosice
Bc. KU Rosice

4.1. Mgr. RV, Rosice jako vlastník pozemku parc. č. 1557/209 a parc. č. st. 2606, na kterém stojí RD č.p. 1641 v katastrálním území Rosice a

Bc. KU, Rosice jako vlastník pozemku parc. č. 1557/210 a parc. č. st. 2607, na kterém stojí RD č.p. 1642 v katastrálním území Rosice

podali připomínku, že jejich rodinné domy byly v září 2018 zkolaudovány a požadují, aby byly zahrnuty do plochy stabilizované. V této souvislosti požadují úpravu trasy koridoru pro komunikaci tak, aby nezasahovala do jejich pozemku.

Stanovisko města:

Trasa koridoru bude respektovat stávající zastavěné území. Trasa koridoru by měla být upřesněna tak, aby byla umístěna pokud možno na okraji pozemku města parc. č. 1557/50 a v plynulé linii od regulační stanice navazovala na oblouk ulice Větrné.

Stanovisko pořizovatele:

Územní plán je zpracován na podkladu katastrální mapy z roku 2016. Z tohoto důvodu nejsou domky zkolaudované v roce 2018 součástí mapového podkladu a nejsou do územního plánu zakresleny jako součást zastavěného území. Vzhledem k tomu, že se zástavba neustále rozrůstá, není možné neustále měnit podklad a aktualizovat zastavěné území. Pozemky parc. č. 1557/209 a 1557/210 v k. ú. Rosice jsou v územním plánu vymezeny jako zastavitelné území, plocha pro bydlení v rodinných domech, což znamená, že stavba je v souladu s novým územním plánem. Datum realizace v tomto případě není rozhodující. U již realizované stavby není podstatné, jestli je pozemek zastavěným územím nebo zastavitelným.

Co se týká plochy veřejného prostranství (plocha pro komunikaci a uložení technické infrastruktury), je vymezen koridor ve větší šířce, takže může částečně zasahovat na okolní pozemky. Vzhledem k tomu, že jsou na pozemcích parc. č. 1557/209 a 1557/210 realizovány stavby rodinných domů, před nimi je vybudována komunikace, bude trasa koridoru upřesněna tak, že od oblouku u regulační stanice bude vedena trasa koridoru dle požadavku města Rosice.

Rozhodnutí: Připomínce je vyhověno.

5. Vyhodnocení připomínek sousedních obcí

5.1. Obec Zastávka, Hutní osada 14, 664 84 Zastávka

1. Obec Zastávka zásadně nesouhlasí s rozšířením zástavby v lokalitě Na Nivkách, tedy zejména proti navrženému rozšíření plochy individuálního bydlení označené BI-Z33, BI-Z34, BI-Z35.
2. Obec Zastávka požaduje, aby v územním plánu města Rosice byly plochy individuálního bydlení odstraněny v částech BI-Z30, BI-Z31, BI-Z32.

Námítku obec odůvodňuje tím, že v lokalitě Na Nivkách neexistuje odpovídající příjezdová komunikace a její vybudování neřeší ani územní plán města Rosice. Příjezd je možný pouze po místních komunikacích obce Zastávka, které kapacitně nevyhovují další výstavbě a následnému provozu.

Stanovisko města:

Město Rosice respektuje námitku obce Zastávka proti návrhu územního plánu Rosice.

Po zhodnocení celkové situace došlo k závěru, že plocha BI-Z30 bude zachována, neboť se jedná o 2 pozemky s možností přímého napojení na inženýrské sítě a komunikaci, z nichž 1 byl v průběhu projednávání ÚP už zastavěn.

Dále bude zachována možnost přímého zastavění pozemku parc. č. 5301/33, který má možnost napojení na sítě a stávající komunikaci (na protější straně komunikace od BI-Z30).

Zbývající 3 dosud nezastavěné pozemky ulice Na Nivkách, které jsou zahrnuty do současně zastavěného území, bude možné zastavět stavbou pro bydlení.

Využití ostatních zastavitelných ploch (BI-Z31, BI-Z32, BI-Z33, BI-Z34 a BI-Z35) bude podmíněno vyřešením příjezdové komunikace, např. rozšířením stávající jednopruhové komunikace s výhybnami na dvoupruhovou a dořešením nájezdu na tuto komunikaci ze silnice na Babice, které by muselo být řešeno v rámci územního plánu Zastávka a vykopením cípu zahrady sousedního rodinného domu, aby bylo možné křižovatku oddálit cca o 20 m od železničního přejezdu. Příjezdovou komunikaci je možno vyřešit i jakýmkoliv jiným způsobem.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel se ztotožňuje s názorem města Rosice.

Pořizovatel pouze doplňuje, že pozemky podél stávající příjezdové jednopruhové komunikace jsou ve vlastnictví města Rosice a územní plán Rosice s rozšířením komunikace počítá. Křižovatku by bylo potřeba odsunout cca o 20 m od železničního přejezdu, případně vybudovat odbočovací pruh.

Zhotovitel územního plánu do textové části ÚP zapracuje pro využitelnost ploch BI-Z31 (mimo pozemek parc. č. 5301/33) – BI Z-35 podmínku dořešení dopravní obslužnosti lokality.

Zastavitelné plochy budou v územním plánu ponechány.

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.

6. Vyhodnocení námitek od města Rosice:

Město Rosice proti návrhu územního plánu nepodalo žádné námítky.

7. Vypořádání námitek od občanů a vlastníků nemovitostí

Od občanů a vlastníků nemovitostí bylo v rámci veřejného projednání doručeno 36 podání:

Vyhodnocení:

7.1. LCh, Velká Bíteš

a) Vlastník pozemků parc. č. **1435/5, 1435/6, 1530/91, 1530/103, 1530/113** (lesní pozemky), parc. č. **1435/33** (orná půda), parc. č. **1490/1, 1515/253** (ostatní plocha) požaduje všechny uvedené pozemky zařadit do zastavitelných ploch pro individuální rekreaci.

Požadavek odůvodňuje tím, že pozemky byly neúspěšně zalesňovány a v současné době je nelze využít ani jako les, ani jako zemědělskou půdu.

b) Vlastník nesouhlasí s tím, aby plochy byly v územním plánu vymezeny jako les. Uvádí, že ve stávajícím územním plánu jsou plochy vymezeny jako ostatní zemědělské kultury a louky.

Stanovisko města Rosice:

Město Rosice neplánuje v k. ú. Rosice zřizovat plochy pro individuální rekreaci. Hodlá v co největší míře chránit stávající vzrostlou zeleň.

Stanovisko pořizovatele:

a) Na pozemcích lesa není povoleno vymezovat plochy pro individuální rekreaci. Vymezování zastavitelných ploch pro rekreaci na lesních pozemcích **z důvodu ochrany lesa** ve výjimečných případech povoluje pouze krajský úřad.

Mimo uvedené se jedná o území, které z hlediska rekreačního potenciálu není vhodné pro vymezení individuální rekreace. Pozemky dotčené námitkou jsou dlouhé a úzké, jsou volně rozmístěny v krajině (nejsou vedle sebe), přístup k jednotlivým chatám by byl problematický a vyžadoval by likvidaci poměrně rozsáhlých ploch vzrostlé zeleně.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

b) Pozemky byly zalesňovány z dotací v roce 1994 a 1995. Se zalesněním všichni vlastníci pozemků souhlasili (přestože v současné době tvrdí, že zalesnění bylo provedeno proti jejich vůli). Změny kultury byly u většiny pozemků zaneseny do katastru nemovitostí.

V původním územním plánu z roku 1997 byla na části pozemků zakreslena stávající krajinná zeleň a na části návrhová plocha lesů. Pozemky se podařilo zalesnit (jak je zřejmé z ortofoto mapy), i když je místy porost řidší, do katastru nemovitostí byla změna kultury zapsána. V územním plánu sídelního útvaru Rosice stávající les ve změnách č. I – IV zůstal jako návrhová plocha, nikdo zalesnění do územního plánu nezakreslil.

Do nového návrhu územního plánu jsou stávající porosty lesa zakresleny dle skutečného stavu.

Vzhledem ke kůrovcové kalamitě a špatnému stavu lesů je nutné veškeré lesní porosty co nejvíce chránit z důvodu udržení systémů ekologické stability, udržení vody v krajině, omezení vodní a větrné eroze, zachování zdravého životního prostředí a udržitelného rozvoje území.

Každý majitel lesa je povinen se o něj podle zákona starat.

Na vymezení zastavitelných ploch není ze zákona nárok.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

7.2. D, spol. s r.o., Tetčice

Jako vlastník pozemku parc.č. **1557/23** v k.ú. Rosice u Brna podává námitku proti návrhu územního plánu Rosice:

V současné době je pozemek v ÚP veden jako Bv – bydlení a občanská vybavenost. V novém návrhu ÚP se počítá se ZX, zeleň ostatní a specifická.

Ze zamýšlené změny vyplývá, že se zcela mění charakter možného využití daného pozemku a zcela hatí podnikatelský záměr naší společnosti, pro který byl pozemek zakoupen.

V dané lokalitě hodláme zbudovat podzemní garáže a nad nimi parkovací stání, rodinné domky či dvoupodlažní bytové domy, zcela v souladu se současným ÚP.

Stanovisko města:

Město Rosice podporuje záměr výstavby hromadných garáží, který by pomohl s řešením nedostatku parkovacích stání v lokalitě. Požaduje však zastavitelnost max 40 – 50 % plochy pozemku, na ostatní části požaduje ponechat zeleň. Vzhledem ke stávající koncentraci zástavby nesouhlasí s umístěním rodinných a bytových domů.

Současně město upozorňuje na problém s připojením na komunikaci z důvodu nedořešených majetkoprávních vztahů ulice Trnkové a Javorové, parc. č. 1557/67.

Stanovisko pořizovatele:

Vlastník pozemku uvádí, že v platném územním plánu je pozemek veden jako Bv – bydlení a občanská vybavenost. Ve skutečnosti je zde v platném územním plánu vymezena plocha pro bydlení v rodinných domech Br s výškovou regulací 2 nadzemní podlaží s možným využitím podkroví.

Dále vlastník uvádí, že změna využití pozemku hatí podnikatelský záměr, pro kterýž byl pozemek zakoupen. K tomuto pořizovatel uvádí, že vlastník pozemek zakoupil v únoru 2019, řízení o převodu bylo ukončeno v dubnu 2019.

Návrh nového územního plánu byl zveřejněn v rámci společného projednání ÚP Rosice, které proběhlo 6. února 2018. Zveřejnění dálkovým přístupem bylo od 5. 1. 2018 do 8. 3. 2018.

Do návrhu nového územního plánu bylo možné nahlédnout i po uvedeném termínu v kanceláři úřadu územního plánování v úřední dny, mimo úřední dny po telefonické domluvě. V současné

době je již běžné, že při koupi nemovitosti se potencionální vlastník informuje na úřadě územního plánování na zastavitelnost pozemku. Proto nelze říci, že nový územní plán vymezením plochy zeleně zhatí podnikatelský záměr, pro který byl zakoupen.

Pro povolování staveb se po dobu platnosti řídíme původním územním plánem a jeho změnami č. I – IV. Při koncepční činnosti však rovněž zohledňujeme návrh nového územního plánu a veškeré vlastníky na tuto skutečnost upozorňujeme.

Pozemek byl zastavitelný déle než 5 let, vlastník možnost výstavby nevyužil, zastavitelnost plochy lze změnit nebo odejmout.

Projektantce bude předán pokyn v souladu s požadavkem zastupitelstva, aby byl pozemek parc. č. 1557/23 vymezen jako plocha dopravní infrastruktury – parkování (hromadné garáže) se zastavitelností do 50% plochy, ostatní plocha bude ozeleněna. Do podmínek využití plochy bude zapracována podmínka zachování pěší prostupnosti území a výšková regulace.

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

7.3. PV, Brno

Vlastník pozemků parc. č. **1551/11, 1530/40 a 1530/41** v k. ú. Rosice podává námitku proti vymezení plochy zeleně na výše uvedených pozemcích, které jsou v platném územním plánu určeny k výstavbě bydlení.

Stanovisko města:

Město Rosice souhlasí s tím, aby bylo podateli vyhověno s podmínkou, že bude zachována stávající prostupnost území (pěší stezka) a proužek izolační zeleně u komunikace.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel doplňuje, že pozemek parc. č. 1551/11 (644 m²) je v platném územním plánu celou svojí výměrou v ploše veřejné zeleně. Pozemky parc. č. 1530/41 (120 m²) a 1530/40 (259 m²) jsou plochou pro bydlení. Z uvedeného vyplývá, že dle platného územního plánu jsou téměř 2/3 výměry pozemků ve vlastnictví investora nezastavitelné.

Vymezení plochy veřejného prostranství v šířce cca 2,5 m pro pěší prostupnost území přes pozemky parc. č. 1530/41 a 1530/40 bude kompenzováno tím, že bude zúžen pruh zeleně na pozemku parc. č. 1551/11 u komunikace a vyznačen jako zastavitelná plocha. Stezka povede při hranici s pozemkem parc. č. 1530/45 i přes pozemek parc. č. 1551/11.

Stávající pěší stezka je hojně využívanou pěší trasou, která umožňuje průchod do rekreační zóny města mimo koridor silnice I/23.

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

7.4. TV, Moravský Krumlov

Vlastník pozemků parc. č. **253/2, 253/3, 254/1, 255/1 a 255/3** v k. ú. Rosice žádá, aby na uvedených pozemcích nebyla vymezena plocha občanské vybavenosti – komerčních aktivit OK, ale aby byla změněna na návrhovou plochu individuálního bydlení.

Námitku odůvodňuje tím, že v bezprostředním okolí uvedených pozemků jsou vymezeny plochy pro bydlení v rodinných domech.

Stanovisko města:

Zastupitelstvo nemá jednotný názor na vymezení funkčních ploch v této lokalitě.

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem k tomu, že plocha je z jedné strany v těsném sousedství stávajících komerčních aktivit, z protější strany plocha čistého bydlení, **pořizovatel doporučuje vymežit plochu SO – smíšená obytná**, která svojí povahou bude respektovat stávající bydlení s provozovny na sousedních pozemcích parc. č. 2575, 255/2 a 257/10, tak i plánovanou přístavbu Lidlu, který má příjezd zásobování stávající z parkoviště přístupného přímo ze silnice I/23 přes kruhový objezd. Pokryje i plochu čistého bydlení na pozemku parc. č. 187/1.

Předpokládá se, že plocha smíšená obytná by měla generovat méně dopravního zatížení než plocha komerčních zařízení. Svým provozem nebude zatěžovat poddimenzovanou přístupovou komunikaci na pozemku parc. č. 252/534, především nákladní dopravou.

Plocha smíšená obytná se zpravidla vymezuje na přechodu mezi plochami výroby a bydlení čistého. V ploše smíšené obyvatelé musejí počítat s tím, že na jejich pozemky mohou přesahovat vlivy z aktivit v plochách výroby a komerce. Sami si k bydlení mohou zřídit provozovnu, nebo naopak k provozovně bydlení.

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

7.5. Ing. JŠ, CSc., Zbýšov

Vlastník pozemků parc. č. **3445/10**, parc.č. **3445/11** a parc.č. **3445/2** v k.ú. Rosice u Brna žádá o vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na výše uvedených pozemcích (parc. č. 3445/10, parc.č. 3445/11, na části parc. č. 3445/2) za účelem stavby jednoho rodinného domu o rozloze cca 500 m². Vlastník pozemku podává námitku, nesouhlasí s vymezením krajinné zeleně KZ a dopravní infrastruktury DS na pozemcích v jejím vlastnictví.

a) Vlastník pozemku uvádí, že požadavek je „logický, oprávněný a z hlediska udržitelného rozvoje správný“.

Požadavek odůvodňuje možností jednoduchého napojení na inženýrské sítě a tím, že nevytváří žádné potřeby rozšíření stávající infrastruktury. Dále dobrou dopravní dostupností, návazností na stávající zástavbu. Umístění rodinného domu zde označuje za přínosné a přirozeně navazující na okolí.

b) Vymezení krajinné zeleně zde považuje za nereálné z důvodu devastace antropogenní činností.

c) Vymezení plochy DS považuje za nesmyslné, samoučelné bez dopravního využití.

d) Podatelka uvádí, že nejprve by měly být využívány nezemědělské pozemky uvnitř zastavěného území a ne výstavba na zelené louce“.

e) Na závěr uvádí, že neexistuje žádný reálný smysluplný a podložený důvod, proč by lokalita nemohla být pro výstavbu jednoho RD použita.

Stanovisko města:

Využití plochy je na pozemcích vlastníka vymezeno dle skutečného stavu území.

Odůvodnění nesouhlasu s vymezením plochy pro bydlení bylo uvedeno již ve Zprávě o projednání zadání a ve Vyhodnocení společného projednání.

Město Rosice nadále nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na uvedených pozemcích. Zachování bohatého porostu nivy občasného vodního toku považuje za důležité.

Stanovisko pořizovatele:

V rámci společného projednání bylo uvedeno:

K připomínce bylo ve zprávě z projednání zadání uvedeno:

„Daná lokalita se nachází, dle informací předložených Českou geologickou službou, **v geologicky ohroženém území**, v oblasti svahových nestabilit, je zde **mokřad a prameniště potoka**. Lokalita není vhodná pro stavbu rodinného domu.

Dalším důvodem je i to, že na pozemky zasahuje stávající cesta, sloužící obhospodařování lesa, slouží i pro krátkodobou rekreaci obyvatel a pro údržbu významného krajinného prvku. Na pozemky zasahuje ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo potoka. Umístění domu by nebylo vhodné ani z hlediska urbanistických souvislostí. Žádosti se nevyhovuje.“

Ke společnému jednání bylo doplněno:

Od doby vydání stanoviska k Návrhu zadání se nezměnily podmínky v území, nelze tedy vyhovět.

Dalším důvodem je to, že podél komunikace na západní straně Zbýšovské ulice je zahrádkářská lokalita, která činí postupný přechod souvislé zástavby do rekreační zóny. Vymezení plochy pro stavbu rodinného domu by zde bylo necitlivé.

Připomínka byla projednána s městem Rosice. Město Rosice chce zachovat obyvatelům města možnost krátkodobé rekreace, zachovat prostupnost krajiny. Respektuje omezení daná ochranným pásmem lesa, včetně toho, že na pozemek zasahuje geologicky nestabilní území. Ochranné pásmo lesa je 50 m od

okraje, do 20 m od okraje lesa se nesmí umísťovat objekty ani ve výjimečných případech. Uvedené pozemky jsou celou svojí výměrou ve vzdálenosti do 20 m od lesa. Mokřady jsou důležitou součástí systémů ekologické stability. Není vhodné je vysušovat technickými opatřeními (drenáže, zvyšování úrovně terénu apod.).

Při prověřování možnosti vymezení zastavitelné plochy bylo zjištěno, že zřejmě chybou při digitalizaci, byl pozemek parc. č. 3445/2 a části pozemků parc. č. 3445/10 a 3445/11, dále část pozemku parc. č. 3444/7 vymezeny a označeny jako les, přestože hranice VKP ze zákona je vymezena správně. Jedná se ve skutečnosti o travní porosty s náletovou zelení a mokřadními společenstvy.

Dotčená plocha bude vymezena jako KZ - krajinná zeleň.

Část pozemku parc. č. 3444/7 bude vymezena jako dopravní infrastruktura.

Dále žadatelka uvádí, že přes její pozemek byla nově navržena dopravní infrastruktura. Zakreslená komunikace je zakreslením stávajícího stavu, který umožňuje příjezd rozměrné lesní techniky a její manipulaci. Pozemek komunikace je zakreslen i ve výkresu dopravní infrastruktury.

Výše uvedené dokazuje, že není pravdou, že na písemnosti žadatelky nebylo, dle jejího názoru, reagováno. Dle zákona 183/2006 Sb. se připomínky vypořádávají pouze ve zprávách z jednotlivých fází pořizování a na jednotlivá podání nejsou rozesílána samostatná stanoviska podatelům.

Ad a) Požadavek na vymezení plochy je sice z právního hlediska logický a oprávněný. Pro upřesnění uvádíme, že námitku a požadavek na zastavitelnost má právo podat každý vlastník pozemků. Na vymezení zastavitelnosti však není ze zákona žádný právní nárok. Logikou je, že spousta vlastníků požaduje u svých pozemků zastavitelnost, bohužel mnohdy i v místech, kde je logické, že by zastavitelná plocha z různých důvodů být neměla.

Ad b) Podatelka považuje pozemek z důvodu devastace za nevyužitelný pro zeleň. Uvedený stav zde byl před několika lety. Při místním šetření zde nebyly nalezeny žádné vyvážky odpadů (stopy po skládce). Síla přírody se vyrovnala se stárnoucími a odumírajícími dřevinami. Narostl zde nový bohatý travní i dřevinný porost nivy vodního toku. Na keřích a stromech se usadily spousta ptáků a v bažinách spousta živočichů. Je zde i řada vzácných rostlin. Lokalita je krásným územím krajinné zeleně.

Ad c) Vymezení dopravní infrastruktury bylo zakresleno dle skutečného stavu v terénu. Tato infrastruktura slouží pro obhospodařování lesních porostů. Je zde nutné zachovat možnost nájezdu rozměrné lesní techniky. Ze skutečného stavu této komunikace je zřejmé, že je soustavně využívána. Nejedná se o cestu s živičným povrchem, proto je uvedená komunikace i oblíbenou pěší trasou rosických občanů za krátkodobým odpočinkem do lesa Obora.

Ad d) Podatelka se mylně domnívá, že uvedené pozemky jsou součástí zastavěného území. Zastavěné území pro bydlení je pouze na protější straně komunikace. Na straně, kde jsou pozemky podatelky, je území zastavěno objekty pro rekreaci v zahrádkářské lokalitě. Oplocení zahrádek končí několik metrů před místem, kde podatelka požaduje vymezení plochy pro bydlení. Jednalo by se o osamocený objekt v těsné blízkosti lesa. Takto vymezovat zastavitelné plochy je zakázáno.

Ad e) Podatelka se domnívá, že neexistuje žádný reálný důvod, proč by zastavitelná plocha neměla být vymezena. Pořizovatel nad rámec zákonné povinnosti zašle podatelce vyhodnocení její námitky a věří, že pochopí, že ochrana přírodního prostředí a jedinečného systému ekologické stability, včetně potřeby dopravní obslužnosti území (tj. **veřejný zájem**), v tomto případě, **vysoce převyšuje soukromý zájem vlastníka dotčených pozemků.**

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

7.6. TV, Moravský Krumlov

Spoluvlastník pozemku **610/187** v k. ú. Rosice podává prostřednictvím námitku proti změně funkčního využití části pozemku z nynějšího využití OKb – komerční aktivity s bydlením na ZX – zeleň specifická. Proti změně další části pozemku na bydlení a veřejné prostranství námitku nepodává, tuto změnu akceptuje a označuje za logické.

Námitku odůvodňuje tím, že vymezení specifické zeleně znemožňuje výstavbu na dotčené části pozemku a uvádí, že k této změně neexistují racionální důvody. Podatel uvádí, že ochrana proti hluku od přilehlých výrobních areálů by mohla být provedena protihlukovou stěnou.

Dále uvádí, že pozemek zakoupil v dražbě provedené soudním exekutorem v očekávání, že pozemek je celý zastavitelný.

Zrušení zastavitelnosti požaduje za zásah do vlastnických práv a ekonomické znehodnocení pozemku. V podání je citován § 102 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje nárok na náhradu za změnu v území na zakoupení pozemku a projektovou přípravu stavby.

Podateli se jeví změna funkčního využití části jeho pozemku málo odůvodněná a „nerozumí tomu, proč k tak zásadní změně způsobu využití části pozemku došlo“. Žádá proto o vymezení plochy BI i na východní části pozemku, místo nyní navržené plochy specifické zeleně ZX.

Stanovisko města:

Vzhledem k dlouhodobým stížnostem obyvatel lokality na hluk ze stávajících ploch výroby a podnikání námitce vyhoví pouze částečně, a to tak, že při hranici s veřejným prostranstvím vymezí zastavitelný pozemek pro 1 rodinný dům.

Stanovisko pořizovatele:

Na úvod upřesňujeme, že se jedná o nový územní plán, ne o změnu.

Plocha zeleně byla na části pozemku parc. č. 610/187 vymezena z důvodu, že je dotčenou částí v těsném sousedství stávajících výrobních areálů. Na pozemcích situovaných jižně od východní části pozemku parc. č. 610/187 se nachází stávající výrobní haly, které pozemek zastihují.

Základní urbanistickou zásadou je plochy bydlení oddělit od ploch výroby izolační zelení nebo přechodovou zónou bydlení s podnikáním.

V lokalitě je nedostatek prostoru na vytvoření přechodové zóny mezi stávajícím bydlením a výrobou, proto byla zvolena varianta zeleně, kterou město Rosice podporuje v rámci udržitelného rozvoje území.

Jedná se o specifickou zeleň, která umožňuje i sportovní a odpočinkové aktivity (viz regulativy plochy v textové části návrhu ÚP). Je i vhodným místem pro rozšíření zahrádek obyvatel přilehlé lokality. Tato zeleň nemá sloužit jen stávajícím obyvatelům ulice Malackovy jako oddělení od stávající plochy výroby, ale i pro ozdravení prostředí města, udržení vody v krajině, zlepšení koloběhu vody a zlepšení klimatu.

Co se týká ochrany proti hluku, vybudování protihlukové stěny by bylo neúměrně nákladné. Pozemky budou částečně zastíněny stávající zástavbou.

Město po uvážení celé situace rozhodlo, že na části pozemků parc. č. 610/194 (vlastník PŽ) a parc. č. 610/187 (vlastník TV, DM) do vzdálenosti 50 m od navrženého veřejného prostranství bude navržena plocha smíšená obytná, kde bude možnost výstavby rodinných (na každém z uvedených pozemků 1 RD nebo na obou společně 1 RD) s podnikáním, které svojí činností nezhorší dopravní zátěž území a svými negativními vlivy nebude přesahovat na sousední pozemky.

Doplňujeme, že ve spoluvlastnictví podatele je i sousední pozemek parc. č. 661/51, a ten je, i se západní polovinou pozemku parc. č. 610/187, zastavitelný pro bydlení. Nelze tedy konstatovat, že návrh územního plánu neadekvátně vlastníka poškozují.

Teze o ekonomickém znehodnocení pozemku a zásahu do vlastnických práv nejsou vzhledem k termínu nákupu pozemku a znění stavebního zákona, co se týče metod zpracování územních plánů, pravdivé. Požadavek na podatelem citované finanční náhrady by byl v tomto případě neoprávněný.

Konstatování, že návrh zasahuje do vlastnických práv, je sice pravdivé, nicméně vždy nelze vlastnická práva akceptovat. Každý územní plán jakýmkoliv návrhem vždy zasahuje do vlastnických práv majitelů nemovitostí, buď pozitivně, nebo negativně. Ze zákona se návrh územního plánu zhotovuje bez ohledu na vlastnické vztahy. Přesto se projektant snaží do určité míry vlastnické vztahy akceptovat. Přednost má však celospolečenský zájem koncepčního

rozvoje v území, ochrana hodnot a respektování zákonných limitů.

Toto vypořádání námitek bude součástí odůvodnění územního plánu a věříme, že podatel námítky pochopí, z jakého důvodu byla zastavitelnost plochy změněna.

Pro úplnost uvádíme, že spoluvlastník pozemků žádnou námítku nepodal.

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

7.7. Happy Sun Relax, a.s., Příkop 838/6, 602 00 Brno, zastoupení Mgr. Roman Klimus, advokátní kancelář Klimus & partners s.r.o., Vídeňská 188/119d, 619 00 Brno,

Vlastník pozemků parc. č. **1557/15 a 1557/164** podává námítku proti návrhu ÚP Rosice, nesouhlasí s vymezením plochy ZX – zeleň specifická na uvedených pozemcích a žádá o vymezení plochy Br – bydlení v rodinných a bytových domech do 2 nadzemních podlaží s možným využitím podkroví.

Požadavek odůvodňuje tím, že k pozemku byly přivedeny sítě pro bytový dům.

Stanovisko města:

Město Rosice souhlasí s vymezením plochy pro bydlení v rodinných domech, bez bydlení v bytových domech s podmínkou, že zástavba bude situována tak, že bude zachována stávající prostupnost území.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel upřesňuje, že součástí vydání územního rozhodnutí na komunikaci a sítě na pozemku parc. č. 1557/37 a dalších, byly k pozemku parc. č. 1557/15 přivedeny inženýrské sítě pro stavbu 1 rodinného domu. Toto územní rozhodnutí bude respektováno.

Pozemek 1557/164 vzhledem k vyhláškou předepsané vzdálenosti staveb pro bydlení zůstane specifickou zelení, která má širší možnosti uplatnění, specifikované regulativy pro danou funkční plochu. Pozemek je při rozloze cca 600 m² vhodný pro stavbu jednoho, maximálně dvou rodinných domů. Počet domů územní plán svojí podrobností nespecifikuje.

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

7.8. JUDr.JP, Věstary (3 námítky)

Námítka č. I.

Vlastník pozemku parc. č. st. **144/1** v k. ú. Rosice u Brna nesouhlasí s vymezením koridoru pro technickou infrastrukturu KT-019 a žádá o zařazení pozemku do plochy kategorie VD – plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby.

Vymezení koridoru považuje za zásah do vlastnických práv a omezení nakládání s majetkem.

Stanovisko města:

Navržený koridor technické infrastruktury KT-019 má sloužit pro odvod dešťových vod z lokality Kamínky. Město musí ze zákona řešit odvod dešťových vod z území. Navržený kanál pro odvod dešťových vod je jediné možné řešení. Jiná řešení by vyžadovala přečerpávání vod a byla by náročná na realizaci a údržbu technických zařízení, tedy i na financování. Město se má ze zákona chovat jako „dobrý hospodář“ při nakládání s veřejným finančním majetkem. Požadavku nelze vyhovět. Veřejně prospěšná stavba bude zachována.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel doplňuje, že pozemek nadále zůstává plochou pro drobnou výrobu a výrobní služby VD, přestože je zatížen veřejně prospěšnou stavbou dešťové kanalizace. Bohužel v této republice privatizace dosáhla takové úrovně, že není možné veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu vést pouze v pozemcích státu a města. Je nevyhnutné i dotčení pozemků soukromých.

Vymezení koridoru pro technickou infrastrukturu umožní výstavbu dešťové kanalizace, která bude navazovat na stávající odvodňovací kanál nad sídlištěm Kamínky, vymezený pozemkovými úpravami (zahájení KoPÚ 1993, do katastru nemovitostí zapsány roku 2001). Územní plán musí

ze zákona schválené pozemkové úpravy respektovat. Především plán společných zařízení, včetně dosud nerealizovaných prvků.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření se vymezují, mimo jiné, i pro realizaci uvedených opatření.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 2

Vlastník pozemků parc. č. **252/389 a 252/390** nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení v rodinných domech na uvedených parcelách.

Svůj požadavek odůvodňuje tím, že v současně platném územním plánu je na uvedených pozemcích vymezena plocha pro bydlení v bytových domech. Vymezením plochy pro bydlení v rodinných domech se „jednoznačně snižuje hodnota předmětných parcel“.

Stanovisko města:

Město Rosice nemá připomínek proti tomu, aby na pozemcích parc. č. 252/389 a 252/390 byla vymezena plocha pro bydlení v bytových domech s tím, že nebude překročena koncentrace obyvatel, která je ve starší části sídliště Husova.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel upřesňuje, že na uvedených pozemcích byla v Územním plánu sídelního útvaru Rosice z roku 1997 vymezena plocha pro bydlení v rodinných domech Br, kde je dle dosud platných regulativů možná výstavba rodinných domů i výstavba bytových domů do 2 nadzemních podlaží s možným využitím podkroví.

Pořizovatel upozorňuje, že využití lokality bude podmíněno zpracováním územní studie a bude vázáno na zkapacitnění čistírny odpadních vod v Tetčicích. Regulativy hustoty zástavby budou v podmínkách využití plochy.

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Námitka č. 3

Vlastník pozemku **1566/1** žádá o vynětí uvedeného pozemku z plochy veřejného prostranství a žádá o jeho zařazení do plochy zeleně dle skutečného stavu.

V odůvodnění uvádí, že pozemek je v platném územním plánu vyznačen z části pro aktivity výrobních služeb OV a částečně jako zeleň. Vlastník nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství a koridoru KT – 19, kde se domnívá, že k tomuto návrhu neexistuje žádný veřejný zájem.

Stanovisko města:

Koridor KT-019 bude zachován, místo veřejného prostranství bude vymezena zeleň.

Koridor KT-019 je veřejně prospěšnou stavbou a zůstane zachován.

Stanovisko pořizovatele:

Veřejný zájem koridoru KT 09 je popsán již v souvislosti s pozemkem parc. č. st. 141.

Námitce se ve věci koridoru, jako veřejně prospěšné stavby nevyhovuje.

Co se týká veřejného prostranství: v platném územním plánu je na pozemku vymezena veřejná zeleň. Plocha výroby a podnikání je jak v původním, tak i navrženém ÚP vymezena na pozemku sousedním.

Projektantka ve vymezení veřejného prostranství respektovala dle platného ÚP stávající veřejnou zeleň, dle platných metodik ji zahrнула do plochy veřejného prostranství, neboť územní plán se ze zákona navrhuje bez ohledu na vlastnické vztahy.

Na základě žádosti vlastníka pozemku bude pozemek parc. č. 1566/1 zahrnut do plochy zeleně specifické. Regulativy plochy jsou uvedeny v textové části ÚP.

Námitce se vyhovuje.

Rozhodnutí: Námitce č. 3 se částečně vyhovuje.

7.9. DŠ, Rosice

Vlastník pozemku parc. č. **5567** nesouhlasí s návrhem plochy pro dopravní plochu a s navrženým vodním koridorem.

Námítku odůvodňuje tím, že již několik let vyřizuje povolení stavby, již má povolen a realizován sjezd z komunikace.

Stanovisko města:

Projektant prověří možnost posunutí koridoru pro technickou a dopravní infrastrukturu a možnost posunutí koridoru pro vodohospodářské opatření – odvod extravilánových vod do Říčanského potoka, případně provede jejich úpravu.

Stanovisko pořizovatele:

Dle místního šetření v terénu a dle dostupných mapových podkladů je na pozemku terénní údolnice, která dešťové vody přirozeně odvádí. Záměrem vlastníka pozemku parc. č. 5567 je stavba provozovny s bytovou jednotkou, která bude umístěna západním směrem ke hranici pozemku, od silnice III. tř. bude vzdálena 39 m, její délka v tomto směru bude 16 m. Vlastník projednal se správcem plynovodu možnost zásahu výstavbou do bezpečnostního pásma plynovodu. Objekt provozovny s bytem bude 15 m od plynovodu.

Pro realizaci komunikace a odvodňovacího kanálu je rezervováno, dle metodik pro zpracování územních plánů, širší území, než je zařízení samo.

Pro uvedený záměr obsluhy území musí být rezervován dostatečný prostor, aby jej bylo možné realizovat. Po zpracování projektové dokumentace budou známy přesné parametry a zbytek území může být uvolněn.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

7.10. PL Rosice

Vlastník pozemku parc. č. **5581** podává námítku proti vymezení koridoru KD-017.

Uvedený pozemek zakoupil na jaře roku 2017, na základě vydaného vyjádření úřadu územního plánování k funkčnímu využití pozemku, za účelem zřízení skladovací plochy, v pozdějších letech i haly pro skladování. Po celou dobu připravuje projektovou dokumentaci, včetně stanovisek dotčených orgánů, hydrogeologického průzkumu atd. Do přípravy projektu investoval značné finanční prostředky a žádá tímto o přiřazení pozemku k ploše VD-Z5.

Stanovisko města:

Projektant prověří možnost úpravy trasy koridoru pro dopravu a technickou infrastrukturu.

Stanovisko pořizovatele:

Koridor dopravy a technické infrastruktury je vymezen za účelem obsluhy plochy VD-Z7. Trasa koridoru pro komunikaci je vymezena i na sousedním pozemku parc. č. 5580.

Trasa koridoru je vedena po 2 sousedních pozemcích. Koridor je širší, než bude komunikace. V rámci územního řízení na komunikaci budou dořešeny i majetkoprávní vztahy a přesné vedení komunikace

Rozhodnutí: Námítce je částečně vyhověno.

7.11. AS, Brno – Řečkovice

Vlastník pozemku parc. č. **5698/1** podává námítku proti vymezení plochy územní rezervy OK-R1b – plocha občanského vybavení – komerční aktivity a žádá o změnu územní rezervy na návrhovou plochu - plochu smíšenou pro bydlení s komerčními aktivitami.

Námítku odůvodňuje tím, že vymezení zastavitelné plochy by bylo částečnou kompenzací za znehodnocení pozemku vymezením plochy dopravní infrastruktury na jejím pozemku.

Stanovisko města:

Návrh bydlení v těsné blízkosti dopravního koridoru není vhodný. Požadavku nelze vyhovět.

Stanovisko pořizovatele:

V současné době je v platném Územním plánu sídelního útvaru Rosice navržena trasa pro severní přeložku silnice I/23, která vede přes uvedený pozemek.

Nový územní plán vhodnost severní přeložky silnice I/23 prověřil a shledal ji jako ekonomicky výhodnou pro realizaci, s minimálním vlivem na volnou krajinu, současně by obsloužila stávající zastavěné území Kamínek i nově navržené zastavitelné plochy při severní části města. Tato varianta byla předložena ke společnému projednání. Veškerými dotčenými orgány byl návrh v podstatě odsouhlasen. Na základě negativní iniciativy minulého vedení města, Ředitelství silnic a dálnic opustilo, Krajským úřadem podporovanou, severní variantu přeložky silnice I/23. Byla vyhodnocena pouze varianta jižní, která v technickoekonomickém hodnocení "prošla" jako vhodná ke zpracování podrobnější dokumentace.

Z uvedeného důvodu byla návrhová trasa severní přeložky změněna pouze na územní rezervu. Do budoucna je však nutné počítat s možnou realizací komunikace v této stopě a není vhodné v bezprostřední blízkosti komunikace vymezovat plochy pro bydlení. Možnou variantou kompenzace škod by byl odkup nebo výměna pozemků městem, které by zde mohlo v budoucnu realizovat jak komunikaci, tak i městskou zeleň.

Problematika byla projednávána i s projektanty územního plánu. Návrh bydlení označili za nepřijatelný z hlediska hluku, provozu a podmínek pro bydlení.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Námítky 7.12. – 7.17., dále 7.32 a 7.33 se týkají respektování **stávajícího lesa** (označení plochy **L**) a krajinné zeleně (označení plochy **KZ**) na Kamínkách, dále vymezení návrhové plochy **NR-01 plocha smíšená krajinná s rekreačním využitím. Vlastníci nesouhlasí s vymezením těchto ploch zeleně** a požadují vymezit plochu pro bydlení v rodinných domech (ke společnému projednání požadovali plochy i pro bydlení v bytových domech).

Všechny námítky byly podány prostřednictvím advokátní kanceláře Frank Bold advokáti, s.r.o., Údolní 567/33, 602 00 Brno.

Vzhledem k tomu, že jsou tyto námítky podány stejnou advokátní kanceláří a týkají se týchž ploch v jedné lokalitě, pozemky spolu navzájem sousedí a navržené plochy jsou jedním funkčním celkem, námítky a odůvodnění námitek je v podstatě shodné, pořizovatel k těmto námítkám podá společné vysvětlení koncepce uspořádání území, postupu při návrhu, vysvětlení postupů územního plánování, nutnosti respektování souvislostí, neboť tato pravidla by bylo bezpředmětné v tomto dokumentu 6 x opakovat. Nadále se pak bude zabývat jednotlivými podáními samostatně.

Ve všech podáních se vyskytují teze:

„podatel nechápe důvody vymezení ploch“

„pro vymezení plochy nejsou racionální důvody“

„není patrné, proč má být hranice vedena právě tímto způsobem“

„návrh nijak neodůvodnil zařazení pozemků podatelů do lesní plochy“

„vymezení ploch není dostatečně zdůvodněno, nedostatek rozhodovacích důvodů tak způsobuje nepřezkoumatelnost územního plánu“

„odůvodnění neobsahuje žádné transparentní racionální důvody“

„zásah do soukromého vlastnictví, omezení vlastnického práva“

„ochrana legitimního očekávání“ (citace judikátu: ...z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků...“)

„omezení v nezbytně nutné míře“

„diskriminace, libovůle“

„právo na náhradu“

V této souvislosti je nutné říci, že proces návrhu územního plánu je vysoce odbornou činností, kdy územní plán je navrhován na základě podrobných znalostí o území, rozbořem široké škály

údajů o území, jeho hodnotách, limitech, o záměrech rozvoje jak v místním rozsahu, tak i z hlediska širších územních vztahů, při respektování požadavků dotčených orgánů, včetně krajského úřadu, se zapracováním požadavků vlastníků dopravní a technické infrastruktury a jiných zainteresovaných institucí.

V územním plánu se odrážejí především i požadavky města, které jsou mnohdy s obtížemi definované. Musí zde být respektována územně plánovací dokumentace krajská i celostátní.

Vzhledem k tomu, že územní plánování se dotýká ve své podstatě všech oblastí života, je zde nutné respektovat nejen všeobecné urbanistické zásady a metodiky, ale taky zákony, jak všeobecné, tak speciální, oborové normy a spousty dalších předpisů.

Vytištění jedné varianty územního plánu předchází porovnávání spousty variant v rámci studií zpracování řešení jednotlivých specializací, jejich průběžné projednávání s dotčenými orgány a zainteresovanými institucemi, jejich vzájemné koordinace a vyhodnocování.

V územním plánu je navrženo značné množství ploch s rozdílným způsobem využití, koridorů dopravy a technické infrastruktury, koncepce zastavěného území, zastavitelných ploch i koncepce krajiny, jejího odvodnění a současně zadržetí vody v krajině, protierozní opatření, rekreační funkce krajiny, systémy ekologické stability. Musí být zapracovány i vazby na širší územní vztahy a spoustu dalších problematik, které zde nelze všechny vyjmenovat.

Z výše uvedeného vyplývá, že není kapacitně možné vymezení každé plochy a každého malého koridoru podrobně zdůvodnit, citovat každý použitý předpis, včetně jeho čísla či paragrafového znění zákona, neboť by se jednalo o dokumenty v rozsahu několika tisíc stran, které by byly pro laickou veřejnost z důvodu jejich složitosti i použité terminologie nepochopitelné, a tudíž i bezpředmětné.

Pro rozhodovací praxi by byl takto obsáhlý dokument nepoužitelný.

V rámci vypořádání námitek se pořizovatel pokusí, aby vlastníci pozemků důvody vymezení jednotlivých funkčních ploch pochopili, aniž by byli projektanti, pořizovatel a město obviňováni ze svévole, znevýhodňování a z bezdůvodného poškozování vlastníků pozemků.

Podatelé nesouhlasí s vymezením stávající plochy krajinné zeleně, vymezením stávající plochy lesa a návrhem plochy krajinné zeleně s rekreačním využitím. Toto odůvodňují především špatným zdravotním stavem zeleně a dále „ekonomickým znehodnocením dotčených pozemků“ (tím, že byla zrušena jejich zastavitelnost).

Nelze však zde o ekonomickém znehodnocení hovořit. Vlastníci měli původně pozemky orné půdy V. bonitní třídy. Vymezením zastavitelného území jim byly pozemky zhodnoceny. Během 22 let platnosti územního plánu vlastníci možnost výstavby nevyužili.

Naopak sami vlastníci na základě dotačního titulu nechali v roce 1994 a 1995 pozemky zalesnit, tato změna byla zanesena do katastru nemovitostí. Návrh územního plánu respektuje stávající les, který je řádně veden v katastru nemovitostí a chrání jej podle zákona o lesích. Ochranné pásmo lesa je 50 m od jeho okraje. Na základě výjimky orgánu ochrany lesa je možné povolit výstavbu i blíž k lesu. Zástavba by však neměla být povolena blíž, než 20 m od lesa z důvodu možného pádu stromu a poškození nemovitého majetku. Vzdálenost objektů od lesa má sloužit i ochraně lesa (např. z důvodu možného požáru objektu, nebo vylétající jiskry z komína do lesa, možnosti rozšíření lesního požáru). Vhodnou přechodovou zónou mezi plochou bydlení a lesem je krajinná zeleň, která zde byla navržena.

Zastavitelná plocha byla vymezena 15 m od lesa s tím, že v této úrovni by bylo oplocení a objekty by byly 20 m od lesa. Ochranné pásmo lesa se týká všech podatelů stejně, nebylo tudíž postupováno diskriminačně a žádný z nich není znevýhodněn, či zvýhodněn. Do pruhu mezi lesem a obytnou zástavbou je vymezen pruh krajinné zeleně s rekreačním využitím. Výše uvedené dokazuje, že se projektant při návrhu řídil zásadou minimalizace zásahu do

využitelnosti území. Rozdílnost zásahu je dána nestejnou velikostí pozemků a nepravidelným tvarem lesního pozemku.

Co se týká zastavitelnosti až po krajinný horizont, je možné konstatovat, že v novém územním plánu byly po vyhodnocení území tyto plochy zákonným způsobem zrušeny. Zrušení této zastavitelnosti je dostatečně zdůvodněno v odůvodnění územního plánu a podatelé sami je citují ve svých podáních. Odůvodnění, že „jižněji jsou zastavitelné plochy“ není adekvátní, neboť nelze do nekonečna v krajině vymezovat zastavitelné plochy, „protože sousední pozemek je zastavitelný“.

Cílem územního plánu není pouze vytvářet podmínky pro ekonomické zhodnocování pozemků jednotlivců, **ale především chránit veřejné zájmy**, zajistit udržitelný rozvoj území, aby člověk svou činností neznehodnotil krajinu i urbanizované území pro budoucí generace.

Co se týká zásahu do vlastnických práv, je nutné konstatovat, že privatizace dosáhla takové hranice, že není možné společná zařízení (komunikace, inženýrské sítě, plochy pro rekreaci, sport, přírodní plochy, veřejná prostranství...) umísťovat pouze na pozemcích ve vlastnictví státu, měst a obcí, je nutné tato zařízení vymezovat i na soukromých pozemcích. Zastavitelnost je tak podmíněna budováním infrastruktury a veřejných prostranství, včetně ploch krátkodobé rekreace na pozemcích soukromých vlastníků. Majetkoprávní vztahy musí být dořešeny dle zákonných pravidel v rámci realizace výše uvedených společných zařízení.

Pořizovatel je přesvědčen, že zásahy byly provedeny v nezbytně nutné míře tak, aby nedocházelo ke zhoršení obytného prostředí v lokalitě, aby byly dodrženy všechny zákonné předpisy a aby nebyly narušeny základní funkce krajiny.

Citovaná práva na náhrady za změny v území jsou dána § 102 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, kde je specifikováno, kdy nárok na náhradu je, co je možné finančně kompenzovat (odst. 2 § 102) a kdy nárok na náhrady není (odstavec 3 § 103 stavebního zákona).

Dále pořizovatel vyhodnocuje a vypořádává námítky (proti respektování stávající plochy krajinné zeleně, stávajícího lesa a návrhové ploše krajinné smíšené s rekreačním využitím) jednotlivých podatelů samostatně.

7.12. AH, IH, Rosice (zastoupení Frank Bold advokáti)

Spoluvlastníci pozemků parc. č. 1515/265, 1530/120, 1530/81, 1530/74 a 1515/258 v k.ú. Rosice

I. nesouhlasí s vymezením plochy **NR-01** (plocha krajinné smíšené s rekreačním využitím) s tím, že do této plochy je zahrnuta převážná část pozemku parc. č. **1530/120**.

Námítku odůvodňuje tím, že pro zahrnutí pozemku do plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím neexistují racionální důvody a že zařazením části pozemku do plochy NR zásadně změnilo dosavadní funkční využití části pozemku podatelů, čímž došlo k zásahu do jejich vlastnického práva. Odůvodnění vymezení plochy podatel považuje za nedostatečné. Podatelům dále chybí odůvodnění trasy hranice mezi plochou NR-01 a BI-Z15.

Podmínka zpracování územní studie US-9 je pro podatele dostatečnou zárukou ochrany krajinného rázu.

II. nesouhlasí s vymezením **plochy lesní - L** na pozemku parc. č. **1530/81**.

Podatel uvádí, že jižně od pozemku 1530/81 jsou lesní pozemky, na kterých jsou zastavitelné plochy pro bydlení vymezeny. Dále uvádí, že město Rosice v lokalitě prodalo lesní pozemky k zastavění rodinnými domy, čímž některé vlastníky znevýhodnilo a poškodilo.

Dle podatele vymezení lesa je neodůvodněné, neboť existence stromů není důvodem pro zařazení pozemků do plochy lesa. Zdravotní stav stromů podatel považuje za špatný a očekává napadení lesa kůrovcem, čímž by mělo zalesnění zmizet.

Podatel nechápe důvod zrušení zastavitelnosti uvedeného pozemku.

III. nesouhlasí s vymezením plochy krajinné zeleně KZ na pozemcích parc. č. 1530/74, 1515/265 a 1515/258.

Podatel námítku odůvodňuje tím, že jižně od jejich pozemků se vyskytují pozemky, u kterých se se zastavitelností počítá. Uvádí, že v blízkosti město Rosice prodalo pozemky k výstavbě a tím podatele poškodilo. Podatel nechápe, proč projektant uvádí jako důvod k vymezení zastavitelných ploch jejich nedostatek a proč tedy některé zastavitelné plochy zrušil.

V bodě IV. Právní zástupce podatelů cituje „**Neodůvodněné omezení práva podatelů**“, při čemž řešení územního plánu považuje za nedostatečné.

Dále uvádí:

Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování určit „podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Úkolem pořizovatele územního plánu je dle § 53 odst. 4 přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území. Součástí odůvodnění územního plánu pak dle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Návrh ÚP v této souvislosti uvádí, že „**Hlavním problémem v řešeném území řešitelným územním plánem je v současné době nedostatek vhodných zastavitelných ploch pro bydlení a podnikání. V tomto směru navrhuje nový územní plán celou řadu nových nebo upravených zastavitelných i ploch nezastavitelných, které jsou určeny zejména pro krajinnou zeleně.**“ (str. 107 textové části odůvodnění návrhu územního plánu Rosice). Návrh ÚP zároveň uvádí že „**nový územní plán v souladu se zadáním respektuje dříve navržené plochy pro bydlení, výrobu, vybavenost, ve kterých byla v několika případech vybudována i technická infrastruktura a jsou vymezeny ve stávajícím územním plánu, platném do konce roku 2022.**“ To vzhledem k navrženému omezení zastavitelnosti změně pozemků podatelů neodpovídá skutečnosti.

Návrh ÚP přitom vymezuje zcela nové zastavitelné plochy, včetně ploch pro bydlení, jako plochy BI-Z33, BI-Z34, BI-Z35, BI-Z36 a dále doplňuje a rozšiřuje stávající zastavitelné plochy pro bydlení, a to konkrétně plochy B-Z7, B-Z8, BH-Z2, BI-Z1, BI-Z3, BI-Z7, BI-Z9. Vymezení těchto ploch není v návrhu ÚP nijak konkrétně zdůvodněno. Textová část odůvodnění návrhu ÚP v obecné rovině uvádí, že „*Požadavek vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch vychází především z konkrétního textu stavebního zákona – znění § 55 odst. 4 stavebního zákona: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“ Uvedený paragraf hovoří o změně územního plánu, je však logické, že ani výchozí návrh zastavitelných ploch územního plánu by neměl být proveden bez zdůvodnění a výhledové bilance vývoje počtu obyvatel a bytů pro období předpokládané platnosti územního plánu“* (str. 113 textové části odůvodnění návrhu územního plánu Rosice). Textová část odůvodnění návrhu územního plánu Rosice tak pouze konstatuje vymezení nových zastavitelných ploch, cituje znění § 55 odst. 4 stavebního zákona a dokazuje na výhledovou bilanci vývoje počtu obyvatel. Redukce stávajících zastavitelných ploch a otázka, proč nebylo možné primárně jejich využití, nijak odůvodněna není. U konkrétních ploch pak odůvodnění vesměs uvádí pouze důvody „*potřeby kompaktního vymezení plochy a ekonomičnosti využití navržené dopravní a technické infrastruktury*“ či „*vazba na stávající zástavbu.*“, případně „*doplněna na základě pokynu pro úpravu po společném jednání*“.

Takovéto odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch je, zejména v kontextu změny jiných dříve zastavitelných ploch na plochy nezastavitelné, což se týká i pozemků podatelů, zcela nedostatečné

Dále právní zástupce podatelů cituje několik judikátů, týkajících se nedostatečnosti odůvodnění vymezených ploch či vyjmutí ze zastavitelnosti.

Píše:

Z těchto skutečností vyplývá, že odůvodnění vymezení pozemků podatelů jako součástí ploch NR-O1, L a KZ za současného vymezení řady nových zastavitelných ploch pro bydlení nevyhovuje výše uvedeným obecným požadavkům na odůvodnění územního plánu. Odůvodnění vymezení pozemků podatelů jako částí plochy NR-O1 neobsahuje řádné, racionální a transparentní argumenty, proč návrhem ÚP byly vymezeny zcela nové plochy pro bydlení, zatímco výstavba na pozemcích podatelů byla oproti původnímu stavu zásadním způsobem omezena. U pozemků zařazených mezi plochy L a KZ pak odůvodnění zcela chybí.

Vlastníkům pozemků se dle citace právního zástupce jeví odůvodnění nedostatečné, relevantní důvody požadují srozumitelně a řádně popsat v odůvodnění územního plánu.

V. Nepřiměřený zásah do práv a legitimního očekávání podatelů

Citace:

S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném územním plánu **nabyli podatelé legitimní očekávání, že na svých pozemcích budou moci stavět**. Podatelé očekávali, že zastavitelnost jejich pozemků bude i v návrhu ÚP zachována a město Rosice nebude klást žádné překážky budoucí realizaci stavebních záměrů podatelů.

„Legitimní očekávání“ právní zástupce cituje i v souvislosti se zadáním územního plánu.

Citace:

Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem...**

Právní zástupce upozorňuje na:

zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.

Podle názoru podatelů návrh územního plánu nevyhovuje testu přiměřenosti (proporcionality) a právní zástupce uvádí:

Podatelé se tak dostali do situace, kdy je proti nim ve srovnání s vlastníky sousedních nemovitostí postupováno diskriminačním způsobem, neboť jejich vlastnického právo bylo oproti vlastníkům sousedních pozemků zásadním způsobem omezeno.

Zásah do práv podatelů nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. I z tohoto důvodu je vymezení ploch NR-O1, L a KZ na pozemcích podatelů nezákonné.

VI. Potenciální náhrada škody

Podatelé poukazují na § 102 odstavec 2 stavebního zákona:

Dle § 102 odst. 2 stavebního zákona platí, že vlastníkovu pozemku nebo stavby, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši.

Dále cituje ústavu – „citelnost míry obtíží a jejich snášení“, včetně zajištění náhrady.

V daném případě je část pozemků podatelů dle návrhu ÚP nezastavitelná. Zastavitelnost zbylé části pozemku parc. č. 1530/120 je potom podmíněna vypracováním územní studie. Je zřejmé, že pokud dojde k zrušení zastavitelnosti pozemků, nebo k jejímu omezení ve srovnání s aktuální územně plánovací dokumentací, bude se jednat o zásah do práv podatelů a také o ekonomické znehodnocení dotčených pozemků.

Omezení zastavitelnosti pozemků podatelů pro obec fakticky znamená, že se vystavuje budoucímu riziku nejen napadení návrhu ÚP pro rozpor se zákonem, ale rovněž žaloby na náhradu škody.

VII. Závěr

Podatelé z výše uvedených důvodů žádají o vypuštění pozemku parc. č. 1530/120 z plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím NR-O1, pozemku parc. č. 1530/81 z plochy L a pozemků parc. č. 1530/74, 1515/265 a 1515/258 z plochy KZ. Podatelé zároveň žádají o zařazení uvedených pozemků do plochy individuálního bydlení BI-Z15. V opačném případě by došlo k nezákonnému a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva podatelů, což ve výsledku může znamenat vydání územního plánu v rozporu se zákonem.

Stanovisko města:

Město Rosice nadále trvá na vymezení plochy krajinné zeleně a na ponechání lesa v lokalitě Kamínky z důvodu příznivého životního prostředí a zlepšení rekreačního potenciálu území.

Město Rosice nadále trvá na podmínění zastavitelnosti lokality Kamínky zpracováním územní studie US-9 pro plochy BI-Z15, BI-Z25 a BI-Z17.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel na úvod uvádí, že vlastníci výše uvedených pozemků podali připomínky již ke

společnému projednání. V rámci společného projednání pořizovatel uvedl:

„Pozemek parc. č. 1530/120 je v ÚP vymezen jako **plocha pro bydlení v rodinných domech**, s respektováním ochranného pásma lesa ve vlastnictví podatele. Její využití je tedy shodné s požadavky vlastníka pozemků. Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě, na základě požadavků města bude využití území podmíněno územní studií.

Pozemek parc. č. 1530/74 využitím v územním plánu respektuje stávající stav – krajinnou zeleň. Návrh ÚP na pozemcích parc. č. 1515/265 a parc. č. 1530/81 respektuje stávající využití – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy.

Využití pozemku parc. č. 1515/258 respektuje platný ÚP a je zahrnut do zastavěného území, plocha pro zahrádky – individuální rekreace.

Připomínka je z části vyhověno, z části ÚP respektuje hodnoty území.“

Není tedy pravda, že se připomínkou podanou v rámci společného projednání nikdo nezabýval.

Vlastníkům výše uvedených pozemků bylo při opakovaných osobních návštěvách úřadu územního plánování vysvětlováno, na základě čeho byl návrh zpracován tak, jak je.

V námítkách podaných prostřednictvím advokátní kanceláře se několikrát opakuje teze „podatel nechápe“, „je nedostatečně odůvodněno“ a „není zřejmé“.

K bodu I.

Plocha NR-01 byla vymezena na orné půdě V. bonitní třídy, tedy na půdě nejnižší kvality. V porovnání s dosud platným územním plánem se z části kryje se zastavitelnou plochou pro bydlení v rodinných domech – tzn. že se mírně zmenšuje zastavitelná plocha v této lokalitě.

Zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech byla oproti platnému územnímu plánu zmenšena z několika důvodů:

- Ochrana krajinného rázu, jak uvádí odůvodnění územního plánu
- Předimenzování stávající zátěže v lokalitě Kamínky bydlením, bez vymezení dostatečných ploch pro krátkodobou rekreaci, sportovní a pohybové vyžití obyvatel, podmínek pro podporu soudržnosti obyvatel
- Z důvodu dodržení § 14 zákona 289/1995 Sb., lesní zákon ve znění pozdějších předpisů, týkající se respektování ochranného pásma lesa a znění odst. 1, který zakazuje vymezování zastavitelných ploch na pozemcích lesa
- Z důvodu, že bydlení na vrcholu kopce při hranici s ornou půdou je značně snižováno extrémními vlivy klimatu (především povětrností).

Dle lesního zákona má les ochranné pásmo 50 m. Jakoukoliv činnost v ochranném pásmu lesa musí schválit orgán ochrany lesa. Ve vzdálenosti do 20 m od lesa nesmí být z bezpečnostních důvodů povolována výstavba. Z tohoto důvodu je mezi lesem a zastavitelnou plochou pro bydlení 15 m nezastavitelných – NR-01. Počítá se, že nejbližší objekt by měl stát 20 m od lesa, tj. 5 m od hranice zastavitelného pozemku.

Tvrzení, že předepsání územní studie je dostatečnou ochrannou krajinného rázu je mylné. Ochranné pásmo lesa musí být ze zákona respektováno již ve fázi návrhu územního plánu.

Tvrzení, že návrh ÚP na většinové ploše pozemku parc. č. 1530/120 vymezil krajinnou zeleň je mylné, neboť krajinná zeleň NZ je navržena na 15 m délky pozemku a plocha pro bydlení je v délce 140 m, z čehož plyne, že krajinná zeleň je vymezena na necelých 10 % výměry pozemku, a to pouze z důvodu ochrany lesa.

K bodu II.

Vlastník pozemku nesouhlasí s vymezením lesa na pozemku **1530/81**.

V ÚPN SÚ Rosice je na uvedeném pozemku vymezena plocha pro bydlení v rodinných domech.

Počátky pořizování ÚPN SÚ Rosice započaly v roce 1991, kdy tyto pozemky byly ornou půdou. Takto byly do územního plánu zahrnuty a byly na nich z důvodu nízké bonitní třídy vymezeny plochy pro bydlení. V letech 1994 a 1995 na těchto pozemcích proběhlo na základě dotační výzvy k zalesnění. Změna kultury z **orné půdy na les byla zapsána do katastru nemovitostí**. Se změnou kultury všichni vlastníci souhlasili (bez jejich vědomí by nedošlo k zapsání do katastru nemovitostí). Tuto provedenou změnu orné půdy na les však již nikdo do územního plánu nenechal zapracovat, ani do jeho 4 změn. O problematiku zapracování lesa se nikdo nezajímal.

V novém územním plánu vymezení lesa projektantka provedla dle skutečného stavu v terénu, ověřením v evidenci katastru nemovitostí, chrání jej podle platné legislativy (teze, že existence stromů není důvodem k vymezení lesa, je sice pravda, ale v tomto případě je „existence stromů“, tedy změna kultury, zapsána do katastru nemovitostí – jako les).

Projektant územního plánu nemá žádnou zákonnou oporu, na základě které by mohl les ignorovat a na ploše lesa vymežit zastavitelné plochy. Jedinou možností by bylo vymezení veřejně prospěšné stavby nebo záměru z vyšší územně plánovací dokumentace (což zde není). Vymezení zastavitelné plochy pro rodinné domy nelze kvalifikovat jako veřejně prospěšnou stavbu.

Na lesních pozemcích nelze ze zákona vymežit plochu pro bydlení.

Očekávané napadení lesa kůrovcem není zákonným důvodem pro zrušení lesní plochy. Lesní zákon nařizuje všem vlastníkům lesa o něj řádně pečovat. V případě odumření stromů se jedná stále o pozemek, určený k funkci lesa, ze zákona je zde povinnost po vykácení les znovu obnovit (zasadit nové stromy).

Podatel uvádí, že jižně od jejich pozemku byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení, což je mylná informace.

Jsou zde realizovány domy, povolené za platnosti ÚPN SÚ. Tyto domy byly zahrnuty do současně **zastavěného** území. Před stavbou byly pozemky na základě povolení orgánu ochrany lesa z lesního fondu vyjmuty, jinak by zde nemohlo být povoleno nic jiného než stavba pro vodní nebo lesní hospodářství. Zjišťovat, od koho investoři pozemky pro stavbu rodinných domů získali, není zákonnou povinností pořizovatele. Pořizovatel územních plánů není zodpovědnou osobou za hospodaření s majetkem města, ani za negativní důsledky těchto převodů.

Přesto se však pořizovatel domnívá, že stávající zástavbou nejsou pozemky vlastníka poškozeny ani znehodnoceny.

K bodu III:

Právní zástupce uvádí, že podatel nesouhlasí s vymezením plochy krajinné zeleně na pozemcích parc. č. **1530/74, 1515/265 a 1515/258**.

Tato informace není přesná, neboť pozemek parc. č. 1515/258 je (dle úrovně oplocení sousední zahrady) zahrnut do současně zastavěného území do plochy rekreace. Pozemek parc. č. 1515/265 je zahrnut do plochy lesa, neboť sem lesní porost ve skutečnosti zasahuje. Pozemek parc. č. 1530/74 je zahrnut do krajinné zeleně, což je stávající stav.

Návrh územního plánu zde respektuje skutečný stav v území (zpochybnitelná by mohla být pouze hranice zastavěného území, do kterého je zahrnut pozemek 1515/268, ale v tomto je ve své podstatě vlastníkově vyhověno).

Důvodem k respektování skutečného stavu je to, že zachování lesa je nejen zákonnou povinností, ale i to, že les má zde potenciál z hlediska funkce krátkodobé rekreace (vycházky po pracovní době), dále bude tvořit přirozený rámec zastavitelných ploch a tyto plochy bude chránit proti extravilánové povětrnosti.

Plocha krajinné zeleně je přirozeným přechodem lesní plochy do urbanizované krajiny, jak směrem k plochám bydlení, tak i k plochám individuální rekreace.

Krajinná zeleň vymezená mezi lesem a zahrádkářskou lokalitou zajišťuje ochranu klidové zóny lokality a ochranu stávajícího přírodního prostředí plochy KZ.

Plocha smíšená krajinná s rekreačním využitím má za úkol poskytnout možnost sportovního vyžití obyvatel lokality a jeho krátkodobou rekreaci po pracovní době. Dále má tvořit přechodový článek mezi lesem a bydlením, vyplnit ochranné pásmo lesa.

Nový územní plán nemusí být ze zákona kopií původního územního plánu. Pokud projektant vyhodnotil lokalitu jako nevhodnou k zástavbě, není to důvodem k prohlašování nezákonnosti územního plánu.

Ochrana přírody a krajiny je, dokonce dle citace právního zástupce podatele, úkolem územního plánování. Zastavitelná plocha byla v lokalitě vymezena a bylo možné ji zastavět od roku 1997. Vlastník pozemku tuto možnost nevyužil a ze zákona je možné bez náhrady tuto plochu vyjmout ze zastavitelných ploch.

K bodu IV:

Právní zástupce uvádí, že došlo k neodůvodněnému omezení práv podatelů a odkazuje na text územního plánu, kde je uvedeno, že jsou respektovány stávající zastavitelné plochy, při čemž plochy podatele byly omezeny a poukazuje na vymezení nových zastavitelných ploch.

Tato informace je však zavádějící.

Uváděné „nové zastavitelné plochy“ jsou většinou v místech, kde zástavba byla navržena již v ÚPN SÚ. Nejedná se tedy o nové zastavitelné plochy, ale pouze o plochy jinak označené. V některých místech se jedná o drobné rozšíření, některé uváděné plochy jsou zrušeny (např. v lokalitě Nivky a Štěpnice), neboť menší plochy byly sjednoceny do větších celků na základě dodatečného požadavku města na podmínění výstavby územními studiemi. Jinde je změněna síť dopravní infrastruktury, výsledná plocha je však téměř plošně totožná.

Stávající zastavitelné plochy jsou respektovány v rámci zákonných možností a vhodnosti funkčního využití, případně v rámci ochrany veřejných zájmů (ochrana lesa je veřejným zájmem i zákonnou povinností).

Územní plány mají za úkol navrhnout organizaci území z hlediska udržitelného rozvoje území, ochranu hodnot, respektování limitů a s ohledem na ochranu veřejných zájmů.

Vzhledem k tomu, že územní plán na uvedených pozemcích respektuje stávající využití, nelze zde hovořit o omezení práv vlastníka pozemků.

Návrh je ze zákona v průběhu pořizování přezkoumáván z hlediska cílů a úkolů územního plánování. Návrh ÚP Rosice byl vyhodnocen v tomto smyslu pozitivně. Pořizovatel opětovně zdůrazňuje, že proces pořizování územního plánu je složitý, některé administrativní kroky jsou zřejmé ze spisu, nelze však všechny detaily podchytit v odůvodnění územního plánu.

Pořizovatel věří, že odůvodnění vymezení ploch krajinné zeleně a lesa podatel na základě výše uvedených podrobných rozborů v bodech I. – IV pochopil a bude je respektovat.

K bodu V.

Co se týká „nepřiměřeného zásahu do práv a legitimního očekávání“ a o „diskriminačním postupu oproti vlastníkům sousedních nemovitostí“ lze říci jen tolik, že v lokalitě bylo ve věci všech vlastníků pozemků postupováno shodně, tedy s ohledem na stávající stav v území, s ohledem na udržitelný rozvoj území, ochranu krajinného rázu a příznivých podmínek pro bydlení.

Nelze zde hovořit o upřednostňování či znevýhodňování některých jedinců.

Hovořit o „legitimním očekávání“ v rozporu se zákonem (v tomto případě zákon o lesích), je způsobeno nedostatečným informováním podatele, popřípadě jeho právního zástupce.

Územní plán je navržen v rámci možností v území co nejšetrněji k vlastníkům pozemků i ke krajinně a urbanizovanému území tak, aby splňoval požadavky na ochranu hodnot, přírodního

prostředí, rezervoval plochy pro dopravní a technickou obslužnost území a dále splňoval všechny zákonné požadavky.

Pořizovatel si není vědom žádné podatelem uváděné „nezákonnosti“ návrhu ÚP.

K bodu VI:

Právní zástupce podatele hovoří o náhradě škody za omezení vlastnických práv a cituje odstavec 2 § 102 stavebního zákona.

Neuvádí však, že náhrady škody jsou stavebním zákonem přesně definovány, kdy nárok na náhradu je a kdy není.

Podatel spadá pod odstavec 3 § 102, který vymezuje případy, kdy na náhrady za vymezení změn v území není nárok. Zastavitelné plochy jsou vymezeny od roku 1997. V této době podatel nenechal zpracovat projektovou dokumentaci, ani nepožádal o územní rozhodnutí, ani nepočal s přípravou stavby. Znamená to tedy, že na náhrady škod nemá nárok.

Z výše uvedených důvodů vyplývá, že pořizovatel souhlasí se stanoviskem města a námitkám podatele nebude vyhověno.

K bodu VII.

K závěrečnému shrnutí požadavků pořizovatel sděluje, že hlavním účelem zrušení stavitelnosti části pozemků ve vlastnictví podatele je zákonná ochrana vzrostlého lesa, vysazeného za dotace, snaha o zajištění udržitelného rozvoje, vytvoření kvalitního životního prostředí a kvalitního bydlení pomocí vymezení ploch krajinné zeleně a ploch pro krátkodobou rekreaci, sportovní vyžití a pro podporu soudržnosti obyvatel.

Rozhodnutí: Námitkám se nevyhovuje

7.13. VP, Zahradní 253, 664 82 Říčany (zastoupen Frank Bold advokáti)

Vlastník pozemků parc. č. **1530/83 a 1515/54** podává prostřednictvím advokátní kanceláře námitku, **nesouhlasí s vymezením lesů** na výše uvedených pozemcích v návrhu ÚP z důvodu plánované výstavby rodinných domů.

Podatel svoji námitku odůvodňuje tím, že v lokalitě jsou pozemky, které jsou v KN vymezeny jako les a jejich zastavitelnost dotčena nebyla.

Poukazuje na to, že město Rosice zde v minulosti prodalo pozemky za účelem výstavby rodinných domů a tím některé vlastníky znevýhodnilo a poškodilo.

Podatel dále uvádí, že zalesnění bylo provedeno bez souhlasu vlastníků. Z důvodu špatného zdravotního stavu stromů a očekávané invazi kůrovce plánuje „zmizení zalesnění“.

Právní zástupce nadále poukazuje na „Neodůvodněné omezení práva podatele“, kde cituje několik judikátů, pojednávajících o nedostatku rozhodovacích důvodů. Ustanovení lesního zákona o ochraně lesa považuje za nedostatečný důvod.

Dále poukazuje na „zcela nové zastavitelné plochy“ pro bydlení, které jsou dle jeho názoru neodůvodněny a chybí mu tabelární rozbor vývoje počtu obyvatel.

Ochranu lesa považuje podatel za nedostatečný důvod pro zrušení zastavitelnosti pozemků.

Respektování stávajícího lesa a krajinné zeleně podatel považuje za „výraznou redukci zastavitelných ploch“ a požaduje postup „řádě, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli a arbitrárnosti při rozhodování o přijetí nového územního plánu.“

Podání obsahuje i teze o potenciální náhradě škody za omezení vlastnického práva.

Na závěr podatel žádá o vypuštění pozemků parc. č. 1515/54 a 1530/83 z plochy L a žádá o jejich zařazení do ploch bydlení individuální BI.

Nevyhovění označuje za vydání územního plánu v rozporu se zákonem.

Stanovisko města:

Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy.

Stanoviško pořizovatele:

Návrh ÚP na pozemcích parc. č. 1515/54 a parc. č. 1530/83 respektuje stávající využití – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích pro plnění funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje (§ 14, odst. 1 lesního zákona).

Co se týká zastavitelnosti pozemků jižně od pozemku podatele, pořizovatel uvádí:

Pořizovateli územního plánu ze zákona nepřísluší povinnost prověřovat důvody prodeje nemovitého majetku města. Prodeje jsou v pravomoci zastupitelstva města.

Pozemky jižně od pozemků podatele byly v rámci platnosti ÚPN SÚ využity pro výstavbu v souladu se zákonem. Stavba a činnost v ochranném pásmu lesa byla povolena orgánem ochrany lesa zdejšího úřadu. Na základě již realizovaných rodinných domů je vymezeno současně zastavěné území. Některé domy mají pouze vydána územní rozhodnutí a jsou do zastavěného území rovněž zahrnuty.

K nesouhlasu se zalesněním pořizovatel uvádí:

Město Rosice ověřovalo v katastru nemovitostí podklady pro zápis změn způsobu využití dotčených pozemků na les. Žádost o změnu v katastru nemovitostí byla podložena souhlasem vlastníků. Změna byla tedy provedena řádně v mezích zákona.

Pokud vlastníci nesouhlasili se zalesněním, mohli nájemce za neoprávněné nakládání s jejich majetkem žalovat u soudu, mohli oslovit dotační orgán, kde by nesouhlas oznámili, případně požádali o odstranění sazenic z pozemku a jejich přesazení na jiné místo. Žádný dokument, dokazující písemný nesouhlas se zalesněním, městu ani pořizovateli předložen nebyl.

To, že respektování ochrany lesa ze zákona podatelův právní zástupce označuje za nedostatečný důvod a nepřiměřenost zásahu do legitimních práv je důvodem k zamýšlení, neboť obzvláště odborník v oboru práv by měl dodržování zákonů podporovat.

Co se týká zdravotního stavu lesa, konstatujeme: Pokud by les napadl kůrovec, povinností vlastníka je obnova lesa, ne jeho fyzická i administrativní likvidace.

Informace, že byly vymezeny zcela nové zastavitelné plochy jinde (včetně jejich výčtu) není založena na řádném prostudování podkladů, neboť většina vyjmenovaných ploch se nachází v místech, kde byly zastavitelné plochy vymezeny již ve stávajícím územním plánu. Některá citovaná čísla označení se již v návrhu pro veřejné projednání nevyskytují, protože vymezením povinnosti zpracování územních studií byla zrušena. Připomínka tedy neodpovídá skutečnosti a pouze administrativně zatěžuje pořizovatele.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je provedeno na základě demografických rozborů počtu obyvatel, jejichž tabelární vyhodnocení je součástí odůvodnění územního plánu.

Podatel požaduje zachování zastavitelnosti tak, jak je v platném územním plánu, odkazuje se na „legitimní očekávání...“ Funkční využití pozemků není ze zákona povinností důsledně převádět ze starého územního plánu do nového, nemusí být tedy vždy shodné s platným územním plánem.

Nový územní plán města Rosice je pořizován z důvodu, že od roku 1997, kdy byl pořízen, je v mnoha ohledech neaktuální a je obtížné, vzhledem ke změněným podmínkám ve společnosti, podle něj rozhodovat. V mnoha případech návrh neodpovídá současným potřebám ve společnosti. Podklad katastrální mapou je neaktuální a pozemky je mnohdy těžké lokalizovat.

Nový návrh územního plánu není nahodilým krokem v rozhodování (dle názoru podatele), ale jedná se o řádně zpracovanou koncepci rozvoje města, v celé její šíři.

Vymezení jednotlivých ploch je odůvodněno z části ve Výroku a z části v Odůvodnění územního plánu, při čemž jsou obě části provázány odkazy na jednotlivé kapitoly. Součástí dokumentace jsou i rozbor, vyhodnocení ve formě textů, grafiky i tabulek.

Podatelův pocit nedostatečné transparentnosti návrhu je spíše dán nepochopením složité problematiky návrhu územního plánu. Dodržování zákonů a snaha o vytvoření fungujícího

územního celku s respektováním udržitelného rozvoje a koordinací veřejných zájmů, není projevem libovůle, ale zpracováním návrhu na vysoké odborné úrovni v mezích zákona.

Podání hovoří o nepřiměřenosti zásahu, co se týká zmenšení zastavitelných ploch.

Zastavitelná plocha pro bydlení se v lokalitě Kamínky zmenšila o 2 ha, z čehož víc než polovinu tvoří vlastníky odsouhlasený les a jeho ochranné pásmo. Vzhledem k celkové výměře ploch, které jsou v Rosicích vymezeny pro bydlení, je tato plocha zanedbatelná, tudíž zmenšení zastavitelných ploch nelze kvalifikovat jako nepřiměřený zásah.

Územní plán je dokument, jehož jedním ze stěžejních cílů je ochrana veřejných zájmů a zachování udržitelného rozvoje území. Zachování zeleně je veřejným zájmem, nutnou součástí lidského života i neopomenutelnou součástí udržitelného rozvoje.

Na vymezení zastavitelných ploch není ze zákona právo, ani nárok.

O náhradách za změny v území pojednává § 102 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon vysloveně uvádí, kdy nárok na náhradu škody je, a kdy není. Co lze zahrnout do „prokazatelné majetkové újmy“, a co ne.

Odstavec 3 § 102 uvádí: „Náhrada vlastníkovi nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, nebo jeho změny.“

Územní plán sídelního útvaru Rosice nabyt účinnosti roku 1997, což je do současnosti 22 let. V této době vlastník zastavitelnost nevyužil. Nárok na náhradu za změnu v území zde nevzniká.

Projektant na základě respektování zákona o lesích, respektování urbanistických zásad a vyhodnocení specifík území zastavitelné plochy přiměřeně zmenšil. Pořizovatel se pokusil vysvětlit podateli důvody, které vedly projektanta k předloženému řešení.

Požadavku změny plochy lesa na plochu pro bydlení ze zákona nelze vyhovět.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

7.14. LP, Říčany (zastoupena Frank Bold advokáti)

Vlastník pozemku parc. č. **1530/122** podává námitku, nesouhlasí s vymezením krajinné zeleně na části uvedeného pozemku v návrhu ÚP a požaduje vymezení plochy pro stavbu rodinných domů. Nesouhlas odůvodňuje tím, že pro vymezení plochy NR-01 neexistují racionální důvody.

Vymezení plochy NR-01 označuje za zásah do vlastnického práva.

Podatel požaduje zdůvodnění vedení hranice právě danou linií.

Stanovisko města:

Město Rosice trvá na vymezení plochy NR-01 – plocha smíšená krajinná s rekreačním využitím.

Stanovisko pořizovatele:

Podatel uvádí, že neexistuje racionální důvod pro vymezení plochy NR na části jeho pozemku a s tím současně cituje úryvek z územního plánu, ze kterého je důvod jeho vymezení zřejmý.

K vymezení plochy NR-01 došlo z několika důvodů:

- Ochrana krajinného rázu, jak uvádí odůvodnění územního plánu
- Nutnost vymezení dostatečných ploch pro krátkodobou rekreaci, sportovní a pohybové vyžití obyvatel, podmínek pro podporu soudržnosti obyvatel lokalitě Kamínky. Tyto plochy patří ke kvalitnímu bydlení a ze zákona musí být v územních plánech vymečovány
- respektování ochranného pásma lesa
- Z důvodu, že bydlení na vrcholu kopce při hranici s ornou půdou je značně ovlivňováno extrémními vlivy klimatu (především povětrností).

Jak je zřejmé, racionální důvody pro vymezení plochy krajinné zeleně s rekreačním využitím existují.

Ochrana krajiny musí být vymezena již v územním plánu, neboť stále se zvyšující tlaky

developerů na investiční výstavbu a vidiny finančního prospěchu vlastníků pozemků je nutné dostat do pevných mantinelů již ve fázi územního plánu, aby se předešlo problémům do budoucna.

Co se týká zásahu do vlastnického práva, územní plány se ze zákona navrhují bez ohledu na vlastnické vztahy. Každý územní plán je vždy zásahem do vlastnického práva, někdy pozitivním, někdy negativním. Při současném stavu privatizace státního majetku nelze zpracovat územní plán bez zásahu do pozemků v soukromém vlastnictví.

Vzhledem k tomu, že zastavitelnost pozemku, ve srovnání s platným územním plánem, je cca ze 70 % zachována, považujeme tento zásah za únosný.

Přesná hranice je vymezena na základě vyhodnocení území a na základě uvážení projektanta s ohledem na ochranu hodnot a nutnosti respektování limitů v území (jak přírodních - les, horizont terénu, povětrnostní podmínky; tak i technických - existence vodojemu, odvodňovacího kanálu vymezeného pozemkovými úpravami...)

Vymezení jednotlivých ploch je odůvodněno z části ve Výroku a z části v Odůvodnění územního plánu, při čemž jsou obě části provázány odkazy na jednotlivé kapitoly. Součástí dokumentace jsou i rozbor, vyhodnocení ve formě textů, grafiky i tabulek. Pokud chce kdokoliv územní plán pochopit v celé jeho šíři, je nutné do podrobností prostudovat celou dokumentaci, jak výrokovou část územního plánu, tak i odůvodnění, grafickou část i vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

Podatelovy informace o vymezení zcela nových zastavitelných ploch a jejich výčet nejsou plně odpovídající skutečnosti.

Například uváděné plochy v lokalitě Dlouhý za oborou BI-Z33, BI-Z34 jsou převzaty z platného územního plánu. Tabeleární vyhodnocení zastavitelných ploch, jejich výměra a informace, jestli jsou nově vymezeny, nebo jsou převzaty z platného ÚP, jsou uvedeny na straně 60 – 63 Odůvodnění územního plánu. Opisovat do vyhodnocení projednání tyto údaje je bezpředmětné.

Zcela nové zastavitelné plochy jsou v územním plánu navrženy jen ve výjimečných případech, a jsou malé rozlohou. V dosud platném ÚPN SÚ byly zastavitelné plochy předimenzovány, zastavitelnost bylo třeba přehodnotit, co se týká funkčního využití, navrhnout dopravní obslužnost, opatření v krajině, vodohospodářská opatření, řešit další koncepce. Zásadní plošný rozvoj města navržen není, neboť rozvoj města je limitován technickými zařízeními a jejich ochrannými pásmy (ropovod, produktovod, několik vedení VVN, koncepcí dopravy, navrženou Zásadami územního rozvoje (přeložka silnice I/23), přírodními limity jako je konfigurace terénu, aktivní zóny záplavového území, existující lesy.

Jak již bylo napsáno u jiných podatelů v lokalitě Kamínky, nelze každou vymezenou plošku odůvodňovat do podrobnosti odůvodnění „proč je hranice právě zde“.

Územní plán by byl nepřehledný, nesrozumitelný a nevhodný pro rozhodovací praxi.

Legitimní očekávání možnosti výstavby rodinného domu na pozemku požadavek vlastníka **návrh územního plánu splňuje**, neboť při celkové výměře pozemku 3395 m² zůstává cca 2350 m² zastavitelných. Využití pozemku je však podmíněno existencí komunikace a možností připojení na inženýrské sítě. Citace nesplněného legitimního očekávání, judikátů o diskriminaci, libovůli, zásadním omezování práv jsou zde bezpředmětné.

Požadavek na zpracování územní studie v návrhu pro společné projednání nebyl. Tento požadavek vzniknul na základě požadavků vlastníků pozemků v rámci společného projednání na vedení města Rosice. Přestože se pořizovatel přikláněl k navržené koncepci, ve které byla navržena obsluha území komunikací i sítěmi, byl vymezen požadavek na vymezení území, kde je využití podmíněno zpracováním územních studií, neboť rozhodujícím orgánem je zastupitelstvo města.

Územní studii může předložit i oprávněný investor, proto její podmínka, dle názoru pořizovatele, není omezením vlastnických práv, které by mohlo být předmětem soudního podání.

Při posouzení dle § 102, odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona podatel nesplňuje podmínku pro

poskytnutí náhrady za změny v území.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

7.15. FK, Rosice (zastoupen Frank Bold advokáti)

Vlastník pozemků parc. č. **1530/124, 1530/85, 1515/269**, podává námítky k návrhu ÚP Rosice k veřejnému projednání:

Nesouhlasí s vymezením plochy NR-01 na části pozemku parc. č. **1530/124**, který je v jeho vlastnictví a požaduje vymezení zastavitelné plochy pro individuální bydlení.

Nesouhlasí s vymezením plochy lesa na pozemcích **parc. č. 1530/85, 1515/269** a požaduje vymezení plochy pro individuální bydlení.

Stanovisko města:

Město Rosice nadále trvá na vymezení plochy krajinné zeleně a na ponechání lesa v lokalitě Kamínky z důvodu příznivého životního prostředí a zlepšení rekreačního potenciálu území

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. **1530/124** je v ÚP vymezen jako NR – plocha smíšená krajinná s rekreačním využitím. Malou částí je pozemek zastavitelný. Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě, na základě požadavků města je využití území podmíněno územní studií. Oproti platnému územnímu plánu byla v lokalitě vymezena zeleň z důvodu nevhodnosti umístění objektů na horizont, z důvodu zlepšení kvality bydlení, ochrany přírody a krajiny.

Hranice zastavitelného území respektuje konfiguraci terénu tak, aby budoucí zástavbu bylo možné obsloužit komunikací umístěnou po vrstevnicích.

Pozemek parc. č. **1530/85** využitím v územním plánu respektuje stávající stav – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy. Zalesnění, včetně zápisu do katastru nemovitostí proběhlo na základě souhlasu vlastníků. Nyní je vlastník povinen se o les starat v souladu se zákonem.

Podatel postrádá odůvodnění vymezení lesa, přestože si je vědom toho, že zalesnění bylo provedeno na základě čerpání dotací, že vlastníci pozemků se zalesněním souhlasili a les byl před 25 lety vysázen a je vzrostlý. Podatel v odůvodnění vymezení funkčních ploch v Odůvodnění územního plánu cituje a považuje je za všeobecné. Vymezování zeleně se v územních plánech řídí obecnými pravidly a nelze všechny plochy v katastrálním území vymezit jako zastavitelné s odůvodněním zastavitelnosti „sousedních pozemků v lokalitě.“ Pozemky byly v roce 2006 změnou č. II ÚPN SÚ vymezeny jako zastavitelné (zastavitelnost nerespektovala stávající les). Od roku 2006 vlastník této zastavitelnosti nevyužil. Na vymezení zastavitelných ploch není právní nárok.

Využití pozemku parc. č. **1515/269** bylo sjednoceno se sousedním pozemkem a vymezeno pro les. Je možné jej převést do plochy krajinné zeleně. Tato změna je však vzhledem k velikosti pozemku bezpředmětná a nemá vliv na využití území.

Vymezený les a krajinná zeleň respektují současné využití území. Tato zeleň je důležitá pro oddělení stávající plochy rekreace v zahrádkářské kolonii od bydlení v rodinných domech, jak z důvodu ochrany bydlení před hlukem sekaček, kultivátorů, pil..., případně kouřem z grilování, sezónním zápachem z hnojení apod. Neméně důležitá je ochrana rekreace před ruchem z dopravy obsluhující zastavěné území. Les i krajinná zeleň mají značný potenciál pro krátkodobou rekreaci obyvatel, což jsou vycházky po pracovní době, případně pohybové aktivity formou vycházek seniorů a maminek s dětmi. Možnost dostupné krátkodobé rekreace zvyšuje atraktivitu bydlení v přilehlých lokalitách.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

7.16. MUDr. IR, Brno – Komín (zastoupen Frank Bold advokáti)

Vlastník pozemků parc. č. **1530/121, 1530/82, 1515/266, 1530/75, 1525/6** podává námitky k návrhu ÚP Rosice k veřejnému projednání:

Nesouhlasí s vymezením plochy NR-01 na části pozemku parc. č. **1530/121**, který je v jeho vlastnictví a požaduje vymezení zastavitelné plochy pro individuální bydlení.

Nesouhlasí s vymezením plochy lesa na pozemcích **parc. č. 1530/82, 1515/266** a požaduje vymezení plochy pro individuální bydlení.

Nesouhlasí s vymezením krajinné zeleně na pozemku parc. č. 1530/75 a požaduje vymezení plochy pro bydlení v rodinných domech.

Podatel z výše uvedených důvodů žádá o vypuštění pozemku parc. č. 1530/121 z plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím NR-01, pozemků parc. č. 1515/266 a 1530/82 z plochy L a pozemku parc. č. 1530/75 z plochy KZ. Podatel zároveň žádá o zařazení uvedených pozemků do plochy individuálního bydlení BI-Z15. V opačném případě by došlo k nezákonnému a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva podatele, což ve výsledku může znamenat vydání územního plánu v rozporu se zákonem.

Stanovisko města:

Město Rosice nadále trvá na vymezení plochy krajinné zeleně a na ponechání lesa v lokalitě Kamínky z důvodu příznivého životního prostředí a zlepšení rekreačního potenciálu území

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. **1530/121** je v ÚP vymezen jako plocha Bi – individuální bydlení. Celkem 10% rozlohy pozemku je vymezeno jako NR – plocha smíšená krajinná s rekreačním využitím. 90 % částí je pozemek zastavitelný. Krajinná plocha smíšená zde tvoří ochranné pásmo lesa ve vlastnictví podatele. Respektování ochranného pásma lesa je dáno lesním zákonem. Zábor 10 % pozemku nepovažujeme za nepřiměřený zásah.

Pozemek parc. č. **1530/82 a 1515/266** využitím v územním plánu respektuje stávající stav – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy. Zalesnění, včetně zápisu do katastru nemovitostí proběhlo na základě souhlasu vlastníků. Nyní je vlastník povinen se o les starat v souladu se zákonem.

Využití pozemku parc. č. **1515/269** bylo sjednoceno se sousedním pozemkem a vymezeno pro les, jako jeho „keřové pásmo“. Je možné jej převést do plochy krajinné zeleně. Tato změna je však vzhledem k velikosti pozemku bezpředmětná a nemá vliv na využití území.

Pozemek **parc. č. 1530/75** je v návrhu ÚP vymezen jako stávající krajinná zeleň.

Vymezený les a krajinná zeleň respektují současné využití území. Tato zeleň je důležitá pro oddělení stávající plochy rekreace v zahrádkářské kolonii od bydlení v rodinných domech, jak z důvodu ochrany bydlení před hlukem sekaček, kultivátorů, pil..., případně kouřem z grilování, sezónním zápachem z hnojení apod. Neméně důležitá je ochrana rekreace před ruchem z dopravy obsluhující zastavěné území. Les i krajinná zeleň mají značný potenciál pro krátkodobou rekreaci obyvatel, což jsou vycházky po pracovní době, případně pohybové aktivity formou vycházek seniorů a maminek s dětmi. Možnost dostupné krátkodobé rekreace zvyšuje atraktivitu bydlení v přilehlých lokalitách.

Pozemky byly v roce 2006 změnou č. II ÚPN SÚ vymezeny jako zastavitelné (zastavitelnost nerespektovala stávající les). Od roku 2006 vlastník této zastavitelnosti nevyužil. Na vymezení zastavitelných ploch není právní nárok.

Podrobnější odůvodnění vymezení ploch je uvedeno ve stati společné pro všechny podatele lokalita Kamínky – les.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

7.17 Ing. JS, Mgr. VS, Rosice (Frank Bold advokáti)

Vlastníci pozemků parc. č. **1530/123, 1530/84, 1515/268, 1530/84** podávají námitky k návrhu ÚP Rosice k veřejnému projednání:

Nesouhlasí s vymezením plochy NR-01 na části pozemku parc. č. **1530/123**, který je v jejich vlastnictví a požadují vymezení zastavitelné plochy pro individuální bydlení.

Nesouhlasí s vymezením plochy lesa na pozemcích **parc. č. 1530/84, 1515/268** a požadují vymezení plochy pro individuální bydlení.

Stanovisko města:

Město Rosice nadále trvá na vymezení plochy krajinné zeleně a na ponechání lesa v lokalitě Kamínky z důvodu příznivého životního prostředí a zlepšení rekreačního potenciálu území

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. **1530/123** je v ÚP cca 2/3 rozlohy vymezen jako NR – plocha smíšená krajinná s rekreačním využitím. Částí 1/3 rozlohy je pozemek zastavitelný pro bydlení v rodinných domech. Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě, na základě požadavků města je využití území podmíněno územní studií. Oproti platnému územnímu plánu byla v lokalitě vymezena zeleň z důvodu nevhodnosti umístování objektů na horizont, z důvodu zlepšení kvality bydlení, ochrany přírody a krajiny.

Hranice zastavitelného území respektuje konfiguraci terénu tak, aby budoucí zástavbu bylo možné obsloužit komunikací umístěnou po vrstevnicích. Tuto vrstevnici sleduje i hranice zastavitelného území.

Pozemek parc. č. **1530/84** využitím v územním plánu respektuje stávající stav – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Město Rosice trvá na zachování lesa dle platné legislativy. Zalesnění, včetně zápisu do katastru nemovitostí proběhlo na základě souhlasu vlastníků. Nyní je vlastník povinen se o les starat v souladu se zákonem.

Zalesnění bylo provedeno na základě čerpání dotací, vlastníci pozemků se zalesněním souhlasili, les byl před 25 lety vysázen a je vzrostlý.

Pozemek parc. č. **1515/268** byl vymezen jako les, protože na něj přesahuje stávající vzrostlá zeleň. Je možné jej převést do plochy krajinné zeleně

Vymezování zeleně se v územních plánech řídí obecnými pravidly a nelze všechny plochy v katastrálním území vymezit jako zastavitelné s odůvodněním zastavitelnosti „sousedních pozemků v lokalitě.“.

Pozemky byly v roce 2006 změnou č. II ÚPN SÚ vymezeny jako zastavitelné (zastavitelnost nerespektovala stávající les). Od roku 2006 vlastník této zastavitelnosti nevyužil. Na vymezení zastavitelných ploch není právní nárok.

Vymezený les a krajinná zeleň respektují současné využití území. Tato zeleň je důležitá pro oddělení stávající plochy rekreace v zahrádkářské kolonii od bydlení v rodinných domech, jak z důvodu ochrany bydlení před hlukem sekaček, kultivátorů, pil..., případně kouřem z grilování, sezónním zápachem z hnojení apod. Neméně důležitá je ochrana rekreace před ruchem z dopravy obsluhující zastavěné území. Les i krajinná zeleň mají značný potenciál pro krátkodobou rekreaci obyvatel, což jsou vycházky po pracovní době, případně pohybové aktivity formou vycházek seniorů a maminek s dětmi. Možnost dostupné krátkodobé rekreace zvyšuje atraktivitu bydlení v přilehlých lokalitách.

Další podrobnosti jsou vysvětleny v části společné pro vlastníky plochy „les Kamínky“.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

7.18. CV, Rosice (15 námitek)

Námitka č. 1

Vlastník pozemku parc. č. **1566/2** nesouhlasí s jeho zařazením do plochy veřejného prostranství s odůvodněním, že oplocení je dočasně odstraněno, jsou zde stávající manipulační plochy a do

budoucná zde hodlá zřídit výstavní plochu pro prezentaci výrobků a služeb, pozemek oplotit, zachovat stávající odstavné a manipulační plochy.

Požaduje pozemek zařadit do plochy VD – drobná výroba a výrobní služby.

Stanovisko města:

Město Rosice podporuje vymezení plochy specifické zeleně na pozemku parc. č. 1566/2, s tím, že bude respektována stávající památka na pozemku. Důvodem je to, aby byly výrobní objekty od veřejného prostranství odděleny pásem zeleně, který je povinnou součástí každého výrobního areálu.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel respektuje rozhodnutí města Rosice, plocha bude vymezena jako specifická zeleň. Specifická zeleň může sloužit jako zeleň izolační. Svými regulativy umožňuje jako přípustné umístění související dopravní a technické infrastruktury (tj. respektuje stávající parkoviště a manipulační plochy), umožňuje umístění drobných upravených ploch, včetně drobné sakrální architektury, oplocení zahrad, umístění drobných staveb do 25 m² (tím umožní zřízení výstavních ploch se zřízením výstavního mobiliáře či drobných objektů, včetně oplocení), umístění pásů zeleně pro zasakování, zeleně podél komunikace a zachování stávajících objektů a infrastruktury ve stabilizovaných plochách.

Vymezením specifické zeleně v celé ploše pozemku parc. č. 1566/2 budou v maximální míře respektovány záměry, které vlastník ve svém podání cituje. Částečné zatížení pozemku stávající zastávkou autobusu je městem Rosice vlastníkově finančně kompenzována.

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Námitka č. 2

Vlastník pozemku parc. č. **2485** nesouhlasí s vymezením pozemku jako plochy veřejných prostranství a žádá o vymezení plochy výroby a výrobních služeb.

Stanovisko města:

Návrh bude ponechán beze změny.

Stanovisko pořizovatele:

Vlastník pozemku přikládá výřez z návrhu ÚP ke společnému projednání.

Část pozemku parc. č. 2485 je zahrnuta do smíšené obytné plochy, část je veřejným prostranstvím. Plocha smíšená obytná umožňuje stavbu oplocení a zabezpečení objektu parc. č. 1384, jak vlastník požaduje. Poloha stávající přístupové komunikace k masozávodu může být dle potřeby posunuta, případně po dohodě s jeho majitelem i opatřená bránou bez úpravy územního plánu. Jedná se o tak malé území, že pro koncepci rozvoje města není posun trasy komunikace rozhodující. Při současném návrhu územního plánu jsou záměry vlastníka pozemku možné.

Rozhodnutí: Námitce je v podstatě vyhověno.

Námitka č. 3

Vlastník pozemku parc. č. **5103/11** nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství na jeho ploše.

Stanovisko města:

Pozemek bude zachován beze změny funkčního využití.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek byl v době zpracování návrhu územního plánu veřejným prostranstvím. Do současné doby sloužil jako obratiště pro ty, kteří do lokality omylem vjeli.

V průběhu projednávání územního plánu (v srpnu 2018) byl pozemek nově oddělen a prodán vlastníkůům přilehlých zahrad. Tito vlastníci jej koupili jako veřejné prostranství a tato funkce zde bude zachována.

Není zákonnou povinností ani kapacitní možností projektanta ani pořizovatele reagovat na

každou minimální změnu v území (zde 38 m²), která se stala v průběhu pořizování územního plánu, neboť by územní plán nebylo možné nikdy dokončit. Vlastníkovi bylo v lokalitě vyhověno s vymezením plochy pro bydlení a poznámky o zmatečnosti územního plánu jsou z důvodů dodatečné koupě pozemku neseriózní.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Námitka č. 4

Vlastník pozemku parc. č. **248/2** nesouhlasí s vymezením plochy dopravního koridoru přes jeho pozemek s odůvodněním finanční ztrátou.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o územní rezervu pro jižní trasu přeložky silnice I/23.

Záměr je převzat ze Zásad územního rozvoje JMK (Dále jen ZÚR JMK). Územní plán Rosic nemá pravomoci provádět změny v koncepci záměrů ZÚR JMK.

Veškeré námitky k této trase lze uplatnit pouze v rámci projednávání krajské územně plánovací dokumentace.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 5

Vlastník pozemku parc. č. **248/1** nesouhlasí s vymezením plochy dopravního koridoru přes jeho pozemek s odůvodněním finanční ztrátou a znehodnocením zemědělské půdy.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o územní rezervu pro jižní trasu přeložky silnice I/23.

Záměr je převzat ze Zásad územního rozvoje JMK (Dále jen ZÚR JMK). Územní plán Rosic nemá pravomoci provádět změny v koncepci záměrů ZÚR JMK.

Veškeré námitky k této trase lze uplatnit pouze v rámci projednávání krajské územně plánovací dokumentace.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 6

Vlastník pozemku parc. č. **5990** nesouhlasí s vymezením plochy dopravního koridoru přes jeho pozemek s odůvodněním finanční ztrátou.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o územní rezervu pro jižní trasu přeložky silnice I/23.

Záměr je převzat ze Zásad územního rozvoje JMK (Dále jen ZÚR JMK). Územní plán Rosic nemá pravomoci provádět změny v koncepci záměrů ZÚR JMK.

Veškeré námitky k této trase lze uplatnit pouze v rámci projednávání krajské územně plánovací dokumentace.

Mimo uvedené je skutečností, že pozemek je zatížen trasou ropovodu, produktovodu, tranzitního plynovodu a elektrickým vedením velmi vysokého napětí. Celý leží v bezpečnostních pásmech těchto strategických sítí. Ani bez vymezení územní rezervy obchvatu by zde nebylo možné výstavbu realizovat.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 7

Vlastník pozemku parc. č. **5815** nesouhlasí s vymezením koridoru KD-08 přes pozemek zemědělské výroby a požaduje, aby byl vymezen pouze jako plocha zemědělská.

Stanovisko pořizovatele:

Přes pozemek vede návrhová trasa dopravního koridoru KD-015 pro dopravní obslužnost

trafostanice, navržené Zásadami územního rozvoje JMK. Trafostanici je nutné dopravně obsloužit. Koridor je navržen v šíři 30 m. V případě realizace transformátoru by zde byla komunikace v šíři cca 6,5 m, zbytek by zůstal ornou půdou.

V případě, že by byla realizována komunikace v koridoru KD-R5, obsluha transformátoru by byla dopravně obsloužena bez zásahu do pozemku parc. č. 5815.

Polohu trafostanice je možné připomínkovat pouze v rámci projednávání ZÚR JMK.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 8

Vlastník pozemku parc. č. **5812** nesouhlasí s vymezením koridoru KD-08 přes pozemek zemědělské výroby a požaduje, aby byl vymezen jako plocha OK komerční aktivity.

Stanovisko pořizovatele:

Přes pozemek vede návrhová trasa dopravního koridoru KD-015 pro dopravní obslužnost trafostanice, navržené Zásadami územního rozvoje JMK. Trafostanici je nutné dopravně obsloužit a respektovat. Koridor je navržen v šíři 30 m. V případě realizace transformátoru by zde byla komunikace v šíři cca 6,5 m, zbytek by zůstal ornou půdou.

V případě, že by byla realizována komunikace v koridoru KD-R5, obsluha transformátoru by byla dopravně obsloužena bez zásahu do pozemku parc. č. 5812.

Polohu trafostanice je možné připomínkovat pouze v rámci projednávání ZÚR JMK.

Na pozemku nelze vymezovat zastavitelné plochy, protože leží v bezpečnostním pásmu ropovodu, produktovodu a VVTL plynovodu.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 9

Vlastník pozemku parc. č. **5808** nesouhlasí s vymezením koridoru KD-08 a nesouhlasí, aby byl plochou zemědělské výroby. Požaduje, aby byl vymezen jako plocha OK komerční aktivity.

Stanovisko pořizovatele:

Na pozemek zasahuje návrhová trasa dopravního koridoru KD-015 pro dopravní obslužnost trafostanice, navržené Zásadami územního rozvoje JMK a KD-08 - zkrácené připojení nových zastavitelných ploch na severní části Rosic.

Trafostanici je nutné dopravně obsloužit a respektovat ze ZÚR. Koridor je navržen v šíři 30 m. V případě realizace transformátoru by zde byla komunikace v šíři cca 6,5 m, je možné, že by se komunikace pozemku nedotkla.

V případě, že by byla realizována komunikace v koridoru KD-R5, obsluha transformátoru by byla dopravně obsloužena bez zásahu do pozemku parc. č. 5812.

Polohu trafostanice je možné připomínkovat pouze v rámci projednávání ZÚR JMK.

Na pozemku parc. č. 5808 **nelze vymezovat zastavitelné plochy**, protože leží v bezpečnostním pásmu ropovodu, produktovodu a VVTL plynovodu.

Komunikace KD-08, pokud bude realizována, bude sloužit k obsluze nových zastavitelných ploch bydlení a ploch drobné výroby. V plochách drobné výroby jsou i pozemky ve vlastnictví podatele. Dopravní obslužností těchto pozemků by byly pozemky v ploše drobné výroby zhodnoceny. Vymezení koridoru slouží i pro pozemky podatele.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 10

Vlastník pozemku parc. č. **5798** nesouhlasí s podmíněním využití pozemku zpracováním územní studie a nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství P-Z1 a KT 026 – koridor pro technickou infrastrukturu. Žádá o zařazení pozemku do plochy OK – komerční aktivity.

Stanovisko města Rosice:

Město trvá na zachování navržené koncepce využití území.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 5798 leží cca 2/5 v ploše drobné výroby a 3/5 leží v ploše veřejného prostranství PZ-1.

Město Rosice v této lokalitě vlastní pozemky a vlastník pozemku parc. č. 5798 může s městem zahájit jednání o jejich výměně. Předmětem územního plánu není řešit majetkové vztahy.

Využití území je podmíněno územní studií, protože jednotlivé pozemky jsou úzké a dlouhé a není možné jejich využití bez komplexního zpracování podrobné studie zasíťování, dopravní obslužnosti a stanovení koncepce zástavby, případně bez přeparcelování, přizpůsobeného konkrétnímu záměru. Územní studie má ochránit jednotlivé vlastníky před tím, že někdo zastaví 1 dlouhý pozemek tak, že znehodnotí celé navazující území.

Koridor pro technickou infrastrukturu KT-026 je navržen v co nejkratší trase. Pokud by územní studie prokázala lepší řešení, bylo by možné v rámci územní studie tuto trasu upravit.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 11

Vlastník pozemku parc. č. 5796 nesouhlasí s podmíněním využití pozemku zpracováním územní studie a nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství P-Z1 a KT 026 – koridor pro technickou infrastrukturu. Žádá o zařazení pozemku do plochy OK – komerční aktivity.

Stanovisko města Rosice:

Město trvá na zachování navržené koncepce využití území.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 5796 leží cca 3/5 v ploše drobné výroby (z čehož část je kryta koridorem pro technickou infrastrukturu), 2/5 leží v ploše veřejného prostranství PZ-1.

Město Rosice v této lokalitě vlastní pozemky a vlastník pozemku parc. č. 5796 může s městem zahájit jednání o jejich výměně. Žádost o směnu pozemků však v žádném případě není možné podávat prostřednictvím pojednávání územního plánu. Úkolem územního plánu není řešit majetkové vztahy.

Využití území je podmíněno územní studií, protože jednotlivé pozemky jsou úzké a dlouhé a není možné jejich využití bez komplexního zpracování podrobné studie zasíťování, dopravní obslužnosti a stanovení koncepce zástavby, případně bez přeparcelování, přizpůsobeného konkrétnímu záměru. Územní studie má ochránit jednotlivé vlastníky před tím, že někdo zastaví 1 dlouhý pozemek tak, že znehodnotí celé navazující území.

Koridor pro technickou infrastrukturu KT-026 je navržen v co nejkratší trase. Pokud by územní studie prokázala lepší řešení, bylo by možné v rámci územní studie tuto trasu upravit.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 12

Vlastník pozemku parc. č. 5678 nesouhlasí s vymezením územních rezerv VD-R1 a KD-R5 na jeho pozemku. Dále nesouhlasí s vymezením návrhové plochy OS-Z1 (občanské vybavení pro tělovýchovu a sport).

Podatel uvádí, že trasa severní komunikace byla posunuta z důvodu stávající zástavby a rezerva pro komunikaci je zastavována.

Stanovisko města Rosice:

Město trvá na zachování navržené koncepce využití území.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 5678 je v platném územním plánu v pruhu 50 m navržen jako plocha pro dopravu, v pruhu cca 60 m jako územní rezerva pro občanskou vybavenost, komerční aktivity

Ok, v pruhu cca 50 m jako návrhová plocha Or – sport a rekreace.

V návrhu nového ÚP je využití v podstatě totožné s platným územním plánem, jen s jiným písmenným označením a drobnými odchylkami v regulativech. Územní rezerva komerčních aktivit je nahrazena územní rezervou pro drobnou výrobu. Navržený koridor pro dopravu je v souladu s požadavky dotčených orgánů změněn na územní rezervu.

Rozdíly ve využití ploch v platném a navrženém územním plánu jsou z hlediska funkčního využití ploch minimální. Návrh nového územního plánu by měl mít, ve srovnání s platným územním plánem, minimální vliv na funkční využití i hodnotu nemovitosti.

Umístění koridoru dopravy je podmiňujícím prvkem využití veškerých zastavitelných ploch v Rosicích. Vzhledem k zastavěnosti území, konfiguraci terénu, limitů daných strategickými sítěmi, je navržená trasa územní rezervy jedinou možností jejich dopravní obslužnosti. Jedná se o účel veřejného zájmu, který bohužel nelze jinak vyřešit.

Podatelem zmiňovaná zástavba dopravního koridoru se týká propojky ulice Říčanské s napojením „severního obchvatu“ a s ulicí Tyršovou, která neměla parametry vyhovující současné legislativě (dle současné legislativy musí být napojení komunikací kolmé z důvodu výhledu v křižovatce), proto muselo být změněno propojení ulice Říčanská s novým dopravním koridorem.

Návrh severní přeložky silnice I/23 (předložený ke společnému projednání) byl oproti původní trase odsunut od zastavěného území města, aby umožnil větší rozvoj města a nerušil obytnou zástavbu, která byla umístěna na původní ploše komerčních aktivit. V návrhu k veřejnému projednání byl koridor změněn na územní rezervu. Nejedná se tedy o zábor pozemku, ale pouze o jeho rezervaci pro další využití.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 13

Vlastník pozemku parc. č. **2757/1** nesouhlasí s jeho zařazením do plochy ZX – zeleň specifická a požaduje jeho zařazení do plochy BI – individuální bydlení.

Podatel uvádí, že vymezený významný krajinný prvek není na celém pozemku parc. č. 2757/1 a cca 30 % jeho rozlohy požaduje dle přiložené grafické přílohy zařadit do plochy bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Na celém pozemku parc. č. 2757/1 byl referátem životního prostředí Okresního národního výboru Brno-venkov vymezen významný krajinný prvek „Tlučhubův lůmek“.

Na části pozemku je bývalý lom (pro těžbu kamene na hřbitovní pomníky) a vodní prvek. K tomuto prvku byla přiřazena i okolní zeleň.

Přestože již voda vyschla, administrativní vymezení významného krajinného prvku nebylo příslušnými orgány změněno. Projektantka je povinna toto administrativní vymezení respektovat dle podkladů dodaných Odborem životního prostředí ORP Rosice.

Pro doplnění pořizovatel sděluje, že vlastník byl s výše uvedenou skutečností seznámen jak osobně, tak písemně. V lokalitě mu bylo v rámci společného projednání vyhověno s vymezením plochy bydlení na několika dalších pozemcích, přesto podává námitku a zatěžuje orgán územního plánování nadbytečnou administrativou.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 14

Vlastník pozemku parc. č. **1590/3** nesouhlasí s jeho zařazením do plochy KZ – krajinná zeleň a požaduje jeho zařazení do plochy VD – drobná výroba a výrobní služby.

Odůvodňuje ji informací, že na zemědělském snímkování z r. 1953 je zřejmé, že pozemek byl součástí zastavěného území

Stanovisko města Rosice:

Město Rosice podporuje zachování ploch zeleně.

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem k tomu, že hranice zastavitelného území by mohla být po předložení historických materiálů sporná, zeleň v okolí výrobního areálu je částečně poničená lidskou činností, územní plán částečně vyhoví námitce podatele a na části pozemku parc. č. 1590/3 bude vymezena návrhová plocha výroby.

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Námitka č. 15

Vlastník pozemku parc. č. **3665** nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství na části uvedené parcely.

Stanovisko města Rosice:

Město Rosice podporuje ponechání veřejného prostranství.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel doplňuje, že vlastník pozemku k námitce přiložil neaktuální výřez návrhu územního plánu, ze kterého je zřejmé, že námitce podané ke společnému projednání bylo v podstatě vyhověno. Úprava funkčního využití na pozemku parc. č. 3665 nebude provedena.

Rozhodnutí: Námitce je v podstatě vyhověno.

7.19. MUDr. RP, Praha 8

MUDr. TP, Moravské Budějovice

MUDr. ZP, Moravské Budějovice

Vlastníci pozemku parc. č. **1557/1** nesouhlasí se změnou části využití pozemku v jižní části, která je v současně platném územním plánu označena jako Bd/3. V navrženém novém územním plánu je označena jako B-Z7.

Vlastníci nesouhlasí s tím, že je plocha z východní strany od plochy občanské vybavenosti až po stávající vedení VN, oproti platnému územnímu plánu, určena pouze pro zástavbu rodinnými domy.

Namítají, že je pro toto území nevyužitelná schválená územní studie. Dále argumentují, že v návrhu územního plánu je vedení navrženo na přeložku, že provedení přeložky je projednáno s E.ONem a investičním technikem města Ing. Šorfem.

Stanovisko města:

Město Rosice trvá na předloženém návrhu ÚP.

Stanovisko pořizovatele:

V návrhu pro společné projednání byla lokalita navržena pro zástavbu rodinnými domy. Na základě požadavků vlastníka pozemku a města Rosice zde byla po společném projednání vymezena plocha pro zástavbu bytovými domy. Pro tuto zástavbu byl předložen ideový záměr. Pořizovatel nejprve upozorňuje na to, že se nejednalo o územní studii, ale ideový záměr, který by se dal nazvat i studií zástavby, která byla zhotovena jako podklad pro vydání územně plánovací informace.

Územně plánovací informace sdělovala, že návrh zástavby nerespektuje ochranné pásmo vysokého napětí. Pro provedení přeložky úřad územního plánování neobdržel žádné doklady, proto musí být nadále ochranné pásmo nadále respektováno. Zhotovitelka návrhu ÚP toto pásmo rovněž respektovala.

Podatelé sdělují, že územní studie byla schválena radou města.

Postup pořízení a schválení územní studie je **dán stavebním zákonem**. Přestože není zákonem pevně dán obsah územní studie, pořizovatel musí územní studii projednat s dotčenými orgány a správci sítí a **po odsouhlasení možnosti jejího využití** musí studii **vložit do evidence územně plánovací činnosti ÚÚR**, která spadá pod Ministerstvo místního rozvoje.

Tímto krokem se územní studie stává závaznou.

Územně plánovací informace byla vydána v květnu 2018 a má platnost 1 rok ode dne vydání. V květnu 2019 pozbyla platnosti.

Studie zástavby, která byla předložena úřadu územního plánování, obsahovala neokótovaný situační výkres, řez a vizualizaci, která plně nekorespondovala s ostatními výkresy.

Řešení nerespektovalo pás zeleně, který má novou zástavbu oddělovat od stávajícího centrálního parkoviště sídliště Kamínky. Tento pás zeleně má sloužit i jako pás pro uložení inženýrských sítí, má zde být otevřený odvodňovací kanál pro dešťové vody, osázený alejí stromů, který má současně mít funkci ekologickou a sloužit i jako vycházkový okruh v sídlišti.

Stávající centrální parkoviště bylo ve studii využito jako přístupová komunikace do lokality, což je nepřijatelné. Centrální parkoviště z důvodu nastupování a vystupování dětí, matek s kočárky, seniorů, apod. - značné kumulace pěší dopravy - musí být zónou, která je koncová a nesmí být zatížena průjezdnou dopravou.

Další zásadní chybou byl nedostatek parkovacích míst, nesrovnalosti v podlažnosti, nedořešenost dopravní obsluhy pro požární vozidla atd.

Není předmětem projednávání návrhu územního plánu podrobně hodnotit studii zástavby. Podstatné je to, že úřad územního plánování zmíněnou dokumentaci neprojednával s dotčenými orgány, neschválil její využití a nestvrdil její závaznost vložím do evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje. Nejedná se tedy o platný dokument.

Pořizovatel problematiku konzultoval se zhotovitelem územního plánu. Plocha pro bydlení v rodinných domech v těsné blízkosti penzionu pro seniory, respektive jeho rekreační zahrady, byla v územním plánu navržena z důvodu vytvoření zklidněné zóny, která by nadměrným provozem nerušila stárnoucí obyvatelstvo penzionu.

Závěrem konstatujeme, že plocha pro bytové domy je zachována v metráži orientačně dle platného územního plánu. Ani původní územní plán neměl plochu pro bydlení v bytových domech přesahující stávající vedení VN.

Podmínka zpracování územní studie je pro celou lokalitu, označenou jako US-9. Zpracování musí být provedeno současně, aby byla zajištěna koordinace v území, především obslužnost komunikacemi, zajištění prostupnosti území, zajištění komplexnosti řešení v zasítování, vymezení veřejných prostranství, ploch zeleně a ploch pro posílení soudržnosti obyvatel. Plocha ZX-06 a koridor sítí KT-010 a KW-04 musí být respektovány, aby byla zajištěna funkčnost obslužnosti území.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

7.20. JM, Ochoz u Brna

JB, Rosice,

Ing. PB, Rosice

Spoluvlastníci pozemků parc. č. **5289, 5292, 241, 5750/1** a parc. č. **1557/127** podávají následující námitky proti návrhu územního plánu:

Námitka č. 1

Spoluvlastníci pozemku parc. č. **5289** požadují, aby byl zařazen do zóny bydlení s odůvodněním, že je odsouhlasena jižní varianta obchvatu, není tedy potřeba vymezení rezervy pro komunikaci a vymezení prvků systému ekologické stability, které omezují jejich vlastnická práva.

Požadují, aby pro tato zařízení a opatření byly využity pozemky ve vlastnictví města.

Stanovisko města:

Město respektuje navrženou a projednanou koncepci dopravy a upřednostňuje zachování přírodní plochy se systémem ekologické stability.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel po konzultaci s projektantem sděluje: Řešení komunikací a územních rezerv je řešeno na základě podrobných analýz a konzultací s dotčenými orgány. Přestože by se nejednalo o obchvat, jednalo by se o komunikaci zajišťující obsluhu území. Navrženou územní rezervu KD-R2 nelze opustit, protože by to mohlo mít za následek neřešitelnost dopravní situace ve městě. Na severní obslužnou komunikaci musí navazovat její pokračování, které by se mělo vyhnout dopravní závadě na křižovatce k Litostrovu. Jedinou možností je průtah navrženým koridorem územní rezervy pod zámkem.

Ředitelství silnic a dálnic se nakonec, na základě požadavků minulého vedení města, přiklonilo k variantě jižní. Je však známo, že s ní některé dotčené obce nesouhlasí, navíc je zde na 10 kilometrech navrženo 12 mimoúrovňových křižovatek a 600 m dlouhý most pro křížení se silnicí na Tetčice a tratí Brno - Jihlava, které by byly nesmírně nákladné, vlivem dopravy by zasáhly daleko větší území a novou zástavbu.

Řešení koncepce dopravy v návrhu územního plánu je odsouhlaseno všemi orgány dopravy i krajským úřadem. Vymezením zastavitelných ploch v hlavních dopravních koridorech by mohlo dojít k neřešitelné situaci a potřebě rozsáhlých asanací stávající zástavby.

Z výše uvedeného vyplývá, že na pozemku parc. č. 5289 nebudou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení. Na vymezení těchto ploch není právní nárok. V těsné blízkosti dopravního koridoru by nebylo vhodné situovat obytnou zástavbu. Navíc se jedná o údolní nivu, která je významným krajinným prvkem ze zákona, který má být chráněn.

Umístění systémů ekologické stability je v souladu se schválenou dokumentací zpracovanou Agerisem. Jedná se o údolní nivu, na pozemek zasahuje záplavové území, ve kterém nelze navrhovat zastavitelné plochy. Pozemek je přirozenou zásobárnou vody. Opatření pro biodiverzitu území a vodohospodářská opatření je možné vymezovat pouze v závislosti na existenci přírodních prvků v krajině. Nelze je přizpůsobovat vlastnictví pozemků.

Zachování systémů ekologické stability a prostupnosti území je veřejným zájmem.

Do doby budování biocenter a systémů ekologické stability se využití území proti stávajícímu stavu nemění. Je možné pozemky nadále obdělávat. Bez souhlasu vlastníků pozemků nelze budovat opatření pro biodiverzitu. Vodohospodářská opatření pro ochranu proti povodním jsou veřejně prospěšná opatření, která mají svoje pravidla, co se týká vlastnictví pozemků.

Vymezení koridoru KD-R2 je pouze územní rezervou, tedy rezervování území pro určitý účel tak, aby v případě jeho realizace záměru nebyla ztížena využitelnost území. Územní rezerva se nepovažuje za zásah do vlastnických práv.

Není zde tedy omezení vlastnických práv a námitka je bezpředmětná.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Námitka č. 2

Spoluvlastníci pozemku parc. č. **5292** nesouhlasí s umístěním prvků systému ekologické stability a s umístěním vodohospodářských opatření na vlastním pozemku a žádají o jejich umístění na pozemku města.

Stanovisko pořizovatele:

Prvky systému ekologické stability se v území umísťují na základě existujících přírodních hodnot. Územní plány jsou zpracovány nad katastrální mapou, neřeší však detailně vlastnické vztahy, přestože se je snaží respektovat.

Navržená vodohospodářská opatření jsou do územního plánu převzata z dokumentu Povodí Moravy, který řeší meandrování potoků jako opatření pro zadržení vody v krajině a opatření

proti záplavám. Biocentra a biokoridory jsou převzaty z podkladů Agerisu. **Územní plán je povinen tyto dokumenty respektovat.**

Do doby realizace těchto opatření je území nedotčeno a půdu je nadále možné obdělávat. Majetkoprávní vyrovnání se provádí až v době realizace opatření.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Námitka č. 3:

JB podal námitku - nesouhlas s využitím pozemku parc. č. **241** v k. ú. Rosice ve vlastnictví J a M B a žádají přemístění záměru na pozemky ve vlastnictví města Rosice. Konstatuje zásah do vlastnických práv.

Stanovisko města:

Město respektuje navrženou koncepci ZÚR JmK.

Stanovisko pořizovatele:

Umístění územní rezervy pro jižní obchvat Rosic je záměrem ze Zásad územního rozvoje JMK (dále jen ZÚR JMK), který jsme povinni respektovat jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci. Odvolání by bylo možné pouze v rámci projednávání ZÚR JMK.

ÚP Rosice je povinen záměry ZÚR JMK respektovat a jejich záměry v plném rozsahu zpracovat.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Námitka č. 4:

Ing. PB podal námitku (spoluvlastníci se k námitce nepřipojili):

Nesouhlasí s vymezením biocentra na pozemku parc. č. **5750/1**, požaduje toto opatření vymežit na pozemcích města a požaduje zachovat plochu zemědělské půdy.

Stanovisko pořizovatele:

Do doby realizace biocentra je pozemek stále ornou půdou.

Budování biocentra bez souhlasu vlastníka pozemku není možné. Ve skutečnosti, bez souhlasu vlastníka, zde zůstane jen biokoridor podél potoka, který vznikl přirozenou cestou. Biocentrum takto zůstane pouze ve fázi koncepce v ÚP. Návrh bez realizace nemá vliv na využití území.

Mimo jiné se zde jedná o koridor převzatý z vyšší územně plánovací dokumentace. Ze zákona je povinnost jej respektovat.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Námitka č. 5:

Vlastník pozemku parc. č. **1557/127** nesouhlasí s vymezením plochy občanské vybavenosti a požaduje celý pozemek zařadit do plochy pro bydlení v rodinných a bytových domech.

Stanovisko města:

Město Rosice akceptuje předložený návrh ÚP, kde jsou ze 2/5 uvedeného pozemku vymezeny plochy pro bydlení v rodinných domech a cca ze 3/5 plocha občanské vybavenosti O-Z1 s možností výstavby polyfunkčních domů s občanskou vybaveností a plochami využitými pro bydlení. Z regulativů pro danou plochu bude vypuštěn zákaz bydlení v jakékoliv formě.

Stanovisko pořizovatele:

Část pozemku 1557/127 (cca 2/5 plochy) je vymezena pro bydlení v rodinných domech. Malá část respektuje stávající technickou infrastrukturu a její ochranné pásmo (regulační stanice plynu). Zbývající část (cca 3/5 rozlohy pozemku) zůstala v ploše občanské vybavenosti, tak jak to je v dosud platném územním plánu. Plocha občanské vybavenosti má v regulativech přípustných staveb polyfunkční domy, což je občanská vybavenost a služby v kombinaci s bydlením. Ke každé ploše bydlení, pro zajištění jeho kvality, by mělo být navrženo přiměřené množství ploch parkování, veřejných prostranství, nezbytná technická infrastruktura a občanské

vybavenost (obchod, služby- např. lékař, kadeřnictví, masáže) a plochy pro odpočinek - jak aktivní – sport, tak i pasivní – kultura, klubovny apod.)

Na pozemku jsou tedy vymezeny jak plochy pro bydlení v rodinných domech, tak pro občanskou vybavenost s možností bydlení.

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Závěrečnou stat', týkající se neprofesionality, zmatečnosti, nepoctivosti a svévoli správního orgánu a tvůrců územního plánu nebude pořizovatel rozebírat, neboť se jedná o nepodložené urážky.

7.21. Ing. JS, Mgr. VS, Rosice

Vlastníci pozemku parc. č. **5982** nesouhlasí s vedením koridoru vodovodu KT-040 k vodojemu trasou tak, jak je vedena, ale požadují její přesun do okraje pozemku, obdobně, jak je vedena v lokalitě U Božích muk.

Stanovisko města:

Město Rosice doporučuje námitce vyhovět.

Stanovisko pořizovatele:

Koridor je veden ve stávající trase vodovodu k vodojemu. Projektant se pokusil ekonomicky využít pozemek a nechtěl jej zatěžovat další trasou s ochranným pásmem, proto dal obě potrubí do souběhu.

Projektant na základě požadavku vlastníka pozemku vymezí koridor KT-040 při hranici pozemku.

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

7.22. MgA. MC, Rosice

Vlastník pozemků parc. č. **1102/3, 1102/4, 5696 a parc. č. st. 1601** nesouhlasí s navrženým funkčním využitím plochy a požaduje aby bylo zachováno funkční využití dle platného územního plánu – komerční využití a v rozporu s tímto požadavkem žádá, aby pozemky parc. č. 1102/4 a parc. č. 5696 byly vymezeny jako plocha pro individuální bydlení.

Dále vlastník nesouhlasí s vymezením koridoru pro vodní a vodohospodářské stavby KW-07 a žádá, aby tento koridor byl posunut na sousední pozemek ve vlastnictví města.

Stanovisko města:

Vymezit plochu pro bydlení nelze. Vzhledem ke stávajícímu stavu v ÚP, skutečnému stavu na pozemku a navýšení finančních nákladů, které by při realizaci vznikly, se námitce v posunu koridoru se nevyhovuje.

Stanovisko pořizovatele:

V dosud platném územním plánu je na pozemcích parc. č. 1102/3, 1102/4, 5696 a parc. č. st. 1601 vymezena stabilizovaná plocha „ostatní zemědělské kultury, louky“ a přes ni je vymezena plocha územní rezervy pro komerční aktivity Ok, nikoliv plocha návrhová – žádná výstavba zde podle platného ÚP není možná. Podatel uvádí mylnou informaci.

V projednávaném návrhu je na uvedených pozemcích (v souladu s historickými mapami) vymezeno současně zastavěné území, plocha specifické zeleně ZX. Na této ploše je přípustné parkování, výstavba drobných objektů do 25 m², budování potřebné technické infrastruktury.

K požadavku na stavbu pro bydlení po konzultaci s projektantem územního plánu sdělujeme: nelze zde vymezit zastavitelnou plochu pro stavbu bydlení, protože se jedná o pozemky v těsné blízkosti územní rezervy pro dopravní koridor a okružní křižovatku, umístění objektů bydlení zde není vhodné.

Na základě požadavků na přesun koridoru KW-07 do sousedního pozemku parc. č. 5695,

pořizovatel na základě konzultace s projektantem sděluje, že přesun koridoru by byl možný pouze na úkor neúměrného nárůstu nákladů.

Plocha pro bydlení vymezena nebude, podnikání nebylo vymezeno ani v dosud platném územním plánu, je respektována stávající zeleň s možností parkování.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

7.23. PL, Rosice (3 podání)

Námitka č. 1

Vlastník pozemku parc. č. 5680 nesouhlasí s vybudováním komunikace na jeho pozemku v koridoru KD-R5.

Stanovisko pořizovatele:

Nejedná se o návrhovou plochu komunikace, ale pouze o rezervování pozemku pro budoucí možný záměr.

Aby bylo možné na pozemku komunikaci vybudovat, byla by potřeba změna územního plánu. Plocha územní rezervy KD-R5 by musela být převedena do návrhu. V rámci této změny územního plánu by bylo možné k návrhu podat připomínky a námitky, které budou vypořádány dle platné legislativy.

Územní rezervy nejsou posuzovány jako vliv na území, ani jako zábor zemědělského půdního fondu. Pozemek je možné nadále využívat dle stávajícího stavu a využití.

V platném územním plánu vede přes pozemek návrhová plocha pro komunikaci. Oproti platnému územnímu plánu se vliv na území zmírňuje, protože je zde pouze územní rezerva.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 2

Vlastník pozemku parc. č. **5566** nesouhlasí s vymezením koridoru dopravy KD-011 na pozemku v jeho vlastnictví a doporučuje změnit polohu prvku KZ-018 do souběhu s navrženou komunikací. Vlastník chce pozemek využívat jako zahradu.

Stanovisko města:

Vzhledem k navrženému a stávajícímu množství inženýrských sítí nelze vyhovět.

Stanovisko pořizovatele:

Koridor KZ-018 nelze přidružit k navržené komunikaci, neboť krajinná zeleň je doprovodným prvkem odvodňovacího kanálu pro svedení extravilánových dešťových vod do recipientu. Jeho poloha je dána nejnižším místem v krajině – údolnicí. Zásadní zásahy do krajiny však provádět nelze. Tyto zásahy by porušily přirozenou geologii a přírodní hodnoty území, půdní fond, byly by neúměrně nákladné.

Šířka koridoru KZ-018 má umožnit vybudování terénních nerovností pro zasakování vody v krajině během jejího odtoku. Minimální šířka takovýchto koridorů je dána metodikami zpracovanými odborníky na danou problematiku. Nelze je samovolně měnit.

Pokud chce podatel pozemek užívat jako zahradu, v části pozemku je to možné, ve zbývající části pouze do doby realizace navržených opatření.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 3

Vlastník pozemku parc. č. **5566** nesouhlasí s vymezením koridoru LBK 15 v šířce 20 m a vedle biokoridoru nezastavitelným pruhem v šíři 10 m.

Stanovisko města:

Město respektuje platnou legislativu a podporuje zachování stávající zeleně, sloužící jako biokoridor.

Stanovisko pořizovatele:

Podatel zmiňuje i pozemek parc. č. 5302/1, k němuž nemá vlastnická práva a podle § 52 stavebního zákona nemůže k tomuto pozemku podávat námitky.

V rámci společného jednání bylo podateli sděleno:

„Biokoridory jsou v územním plánu vymezeny na základě dokumentace systémů ekologické stability, zpracovaných certifikovanou firmou Ageris, veškeré odchylky byly konzultovány s autorem dokumentace Dr. Kociánem.

Vlastníkovi orné půdy byly vymezeny zastavitelné pozemky do vzdálenosti předepsaných 10 m od biokoridoru. Požadované zúžení biokoridoru, směřujícího do registrovaného významného krajinného prvku by omezilo či porušilo jeho funkčnost.

Na vymezení zastavitelných ploch není právní nárok. Vlastníkovi pozemku město vyšlo vstříc vymezením zastavitelné plochy. Je však nutné zajistit koordinaci s veřejnými zájmy v území. Zachování biodiverzity a systémů ekologické stability je veřejným zájmem.

Připomínce se nevyhovuje.“

Podatel uvádí, že biokoridor je nesmyslně vymezen na orné půdě, vzniklý 10 m široký pás orné půdy, že je těžko udržovatelný. Uvádí, že by měl být biokoridor veden na pozemcích parc. č. 1156 a 1154 v k. ú. Babice u Rosic.

Při několikeré osobní návštěvě bylo podateli vysvětleno, že přesun existujícího biokoridoru na katastrální území Babice není možný. Z ortofotomapy je zřejmé, že vysoká zeleň vyrůstá z pozemků na k. ú. Rosice, na pozemek 1156 má pouze převis větví.

Pokud se podateli jeví pás 10 m z důvodu údržby malý a těžce udržovatelný, sdělujeme, že přestože jsou v územním plánu vymezeny zastavitelné plochy, není povinnost tyto plochy zastavět a udržovatelnost by byla zachována ve větší šíři.

Podatel se domnívá, že jsou zde bezdůvodně veřejné zájmy stavěny nad zájmy soukromé.

Citovaným odstavcem 2 §18 stavebního zákona „obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů“ je myšlena vzájemná ohleduplnost obou záměrů.

Tuto myšlenku potvrzuje i odstavec 3 uvedeného § stavebního zákona: „Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území... a **konkretizují ochranu veřejných zájmů** vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů“ (zvláštními předpisy jsou zákony týkající se např. ochrany přírody a krajiny, včetně prováděcích vyhlášek).

Nutnost ochrany veřejných zájmů je zdůrazněna i v odstavci 1 § 53 stavebního zákona, kde je uvedeno:

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje **s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách.**

Z uvedených znění zákona je zřejmé zdůraznění nutnosti ochrany veřejných zájmů.

Při posouzení návrhu zastavitelné plochy je zřejmé, že na pozemcích podatele byla vymezena zastavitelná plocha na ploše 70 % jeho rozlohy, z čehož vyplývá, že je zde snaha podateli vyhovět, přestože plocha vybíhá z kompaktního tvaru území, a ne podatele zbytečně poškozovat.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

7.24. MV, Rosice

Vlastníci nemovitosti na pozemku parc. č. **st. 863** v k. ú. Rosice nesouhlasí s rozšířením zástavby Rosice – Štěpnice z důvodu poddimenzované stávající přístupové komunikace šířky 3,5 m pro obousměrný provoz, kde dochází k vyhýbání vozidel na přilehlém chodníku, což ohrožuje bezpečnost chodců i ostatních účastníků silničního provozu.

Požadují, aby nová výstavba v lokalitě Na Štěpnici byla z uvedených důvodů podmíněna

odpovídající úpravou dopravní a technické infrastruktury v ul. Pod Trojicí a toto bylo zahrnuto do územního plánu.

Stanovisko města:

Město Rosice nechá prověřit možnost zaokruhování komunikace a zřízení jednosměrného provozu. Vzhledem k tomu, že se jedná o zúžení v zastavěném území, úprava komunikace by znamenala omezení vlastnických práv, zmenšení pozemku a odstranění plotu stávajícího rodinného domu.

Město nepodporuje podmínění zastavitelnosti území dořešením dopravní situace.

Stanovisko pořizovatele:

Projektant na základě pokynu pořizovatele prověřil možnost návrhu komunikace pro zaokruhování a zjednosměrnění komunikace. Na základě tohoto prověření, po konzultaci s městem Rosice bude zrušena zastavitelnost plochy BI-Z28 a místo toho bude navržena specifická zeleň, ve které by bylo možné dopravní obslužnost dořešit.

Rozhodnutí:

Námítce se částečně vyhovuje.

7.25. FB, Rosice

Vlastník nemovitosti na pozemku parc. č. st. 862 v k. ú. Rosice nesouhlasí s rozšířením zástavby Rosice – Štěpnice z důvodu poddimenzované stávající přístupové komunikace šířky 3,5 m pro obousměrný provoz, kde dochází k vyhýbání vozidel na přilehlém chodníku, což ohrožuje bezpečnost chodců i ostatních účastníků silničního provozu.

Požadují, aby nová výstavba v lokalitě Na Štěpnici byla z uvedených důvodů podmíněna odpovídající úpravou dopravní a technické infrastruktury v ul. Pod Trojicí a toto bylo zahrnuto do územního plánu.

Stanovisko města:

Město Rosice nechá prověřit možnost zaokruhování komunikace a zřízení jednosměrného provozu. Vzhledem k tomu, že se jedná o zúžení v zastavěném území, úprava komunikace by znamenala omezení vlastnických práv, zmenšení pozemku a odstranění plotu stávajícího rodinného domu.

Město nepodporuje podmínění zastavitelnosti území dořešením dopravní situace.

Stanovisko pořizovatele: Projektant na základě pokynu pořizovatele prověřil možnost návrhu komunikace pro zaokruhování a zjednosměrnění komunikace. Na základě tohoto prověření, po konzultaci s městem Rosice bude zrušena zastavitelnost plochy BI-Z28 a místo toho bude navržena specifická zeleň, ve které by bylo možné dopravní obslužnost dořešit.

Rozhodnutí:

Námítce se částečně vyhovuje.

7.26. Obyvatelé ulice na Nivkách, 665 01 Rosice (celkem 23 osob)

Obyvatelé lokality Nivky nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch BI-Z31, BI-Z32, BI-Z33, BI-Z34, BI-Z35 a přilehlých komunikací P-Z8 a P-Z39.

To, co označují námitkami č. 1 až 4 jsou v podstatě důvody podání námítky:

- Narušení soukromí, mezilidských vztahů, nabourání klidu a okolní přírody
- Nedostatečnost dopravní infrastruktury
- Nedostatek vody, nedostatečná kapacita kanalizace a ČOV Rosice
- Výstavba satelitu způsobí nenávratné narušení rázu krajiny.

Stanovisko města:

Na základě námítky obce Zastávka bude zastavitelnost ploch BI-Z31 (mimo pozemek parc. č. 5301/33), BI-Z32, BI-Z33, BI-Z34, BI-Z35 podmíněna dořešením dopravního napojení lokality.

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem k tomu, že pravděpodobně bude k tomuto řešení nutná spolupráce se sousedními obcemi, nebude konkretizace řešení předmětem ÚP Rosice. Projektant podmínku zapracuje do textové části využití jednotlivých ploch nebo lokality jako celku.

Rozhodnutí:

Námítce se částečně vyhovuje.

7.27. VB, Rosice

Vlastník pozemku parc. č. **2867/12** a parc. č. **st. 2166** nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch BI-Z27 a BI-Z28 a přilehlé komunikace KT-02, P-Z6 a P-Z11
Námítku odůvodňuje nedostatečnou kapacitou komunikací v lokalitě Na Štěpnici.

Stanovisko města:

Zastavitelné plochy BI-Z27 a BI-Z28 jsou převzaty z platného územního plánu. Město podporuje zachování možnosti v této lokalitě, protože je to v podstatě jediná lokalita v Rosicích, kde je možnost výstavby pro jednotlivé stavebníky.

Město si je vědomo špatné dopravní situace, proto nechá prověřit možnost návrhu komunikace, která by umožnila stávající provoz ulice Na Štěpnici zaokruhovat a zřídit jednosměrný provoz.

Stanovisko pořizovatele:

Veřejné prostranství P-Z11 zůstane, jak je navrženo.

Veřejné prostranství P-Z6 bude spolu s plochou BI-Z28 zahrnuto do území specifické zeleně.

Co se týká nesouhlasu s KT-02, nejedná se o komunikaci, ale koridor technické infrastruktury. Toto území je již sítěmi zatíženo a je nutné koridor zachovat.

K existenci soukromého majetku v trase KT-02 pořizovatel sděluje, že územní plány se navrhují bez ohledu na vlastnické vztahy, protože při současném stupni privatizace by nebylo možné bez dotčení soukromých pozemků stanovit koncepci rozvoje obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, či chránit přírodní hodnoty, případně navrhovat systémy pro zachování biodiverzity území. Nebyla by jakákoliv možnost ovlivnit udržitelnost rozvoje území.

Trasu koridoru KT-02 projektantka nevymezila jako veřejné prostranství, neboť nesplňuje minimální šířku dle vyhlášky 501/2006 Sb. a nelze zde bez asanací objektů vymezit vyhovující dopravní připojení.

Proto projektant dostal pokyn k prověření jiného komunikačního propojení.

Po konzultaci se zhotovitelkou územního plánu sdělujeme, že na ploše BI-Z28 bude zrušena zastavitelná plocha pro bydlení, dočasně vymezena specifická zeleň. Tento pozemek by mohl být v budoucnu řešením pro umístění objízdné komunikace.

Rozhodnutí:

Námítce se částečně vyhovuje.

7.28. PŽ, Rosice

Vlastník pozemku parc. č. **610/194** nesouhlasí s vymezením plochy specifické zeleně na části uvedeného pozemku a žádá o vymezení plochy pro bydlení, kterou odůvodňuje existencí stávajícího bydlení na sousedních pozemcích a pro zajištění klidu v sousedství stávající plochy výroby požaduje výstavbu protihlukové stěny. Dalším důvodem je existence nově vybudované vodovodní přípojky.

Jako další důvod uvádí snížení ceny pozemku, omezení vlastnického práva a nárok na náhradu škody vzniklé zrušením zastavitelnosti pozemku.

Stanovisko města:

Město souhlasí s vymezením zastavitelnosti pro bydlení s možností podnikání do 50 m od veřejného prostranství.

Stanovisko pořizovatele:

V lokalitě je nedostatek prostoru na vytvoření přechodové zóny mezi stávajícím bydlením a výrobou, proto byla zvolena varianta zeleně, kterou město Rosice podporuje v rámci udržitelného rozvoje území.

Jedná se o specifickou zeleň, která umožňuje i sportovní a odpočinkové aktivity (viz regulativy plochy v textové části návrhu ÚP). Je i vhodným místem pro rozšíření zahrádek obyvatel přilehlé lokality. Tato zeleň nemá sloužit jen stávajícím obyvatelům ulice Malackovy jako oddělení od stávající plochy výroby, ale i pro ozdravění prostředí města, udržení vody v krajině, zlepšení koloběhu vody a zlepšení klimatu.

Co se týká ochrany proti hluku, vybudování protihlukové stěny by bylo neúměrně nákladné.

Vzhledem k tomu, že p. Ž bylo v souladu s platným územním plánem vydáno stavební povolení na zasíťování pozemku, Město Rosice po uvážení celé situace rozhodlo, že na části pozemků parc. č. 610/194 (vlastník PŽ) a parc. č. 610/187 (vlastník TV, DM) do vzdálenosti 50 m od navrženého veřejného prostranství bude navržena plocha smíšená obytná, kde bude možnost výstavby rodinných (na každém z uvedených pozemků 1 RD nebo na obou společně 1 RD) s možností podnikání, které svojí činností nezhorší dopravní zátěž území a svými negativními vlivy nebude přesahovat na sousední pozemky. Na hranici s plochou výroby nelze vymezovat plochy čistého bydlení.

Na zbytku pozemku bude zachována specifická zeleň ZX, kterou lze oplotit a využívat i jako soukromé zahrádky.

K další části pozemku sdělujeme:

Na vymezení zastavitelných ploch není právní nárok.

Nelze vymezovat zastavitelné plochy na základě odůvodnění, „vedle jsou plochy bydlení“, neboť každá plocha musí někde končit a vymezení ploch se řídí určitými pravidly. Zde je omezení dáno existující plochou výroby.

Finanční náhrady se poskytují pouze dle pravidel odst. 2 § 102 stavebního zákona a neposkytují podle odstavce 3 uvedeného § stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námítce se částečně vyhovuje.

7.29. FŠ, Rosice

Vlastník pozemků parc. č. 240, parc. č. 610/162, parc. č. 610/201, parc. č. 5800, parc. č. 5810/1, parc. č. 5965/1, 5965/2 a parc. č. 5992 podává námítku proti návrhu územního plánu Rosice, neboť pozemky jsou dotčeny omezením vlastnického práva.

Námítka č. 1:

K využití pozemku parc. č. **240** podává vlastník námítku:

Nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské a žádá o vymezení plochy vyšší občanské vybavenosti, nevýrobních aktivit, tak jak je vymezeno v územním plánu původním, případně plochu pro bydlení v rodinných domech BI, nebo SO – smíšené obytné.

Jako odůvodnění poukazuje na funkční využití pozemků v nejbližším okolí.

Stanovisko města:

Město souhlasí s vymezením zastavitelnosti pro podnikání.

Stanovisko pořizovatele:

Vymezení koridoru KD-R1 je územní rezervou přejatou ze Zásad územního rozvoje JmK, kterou jsme povinni ze zákona respektovat v plném rozsahu. Proti KD-R1 bylo možné podávat námitky v rámci projednávání ZÚR JmK.

Nový územní plán respektuje platnou legislativu ve vymezení funkčních ploch. V námitce požadovaný popis na možné funkční využití odpovídá ploše VD, bude zde ke koridoru rozšířena zastavitelná plocha VD.

Rozhodnutí:

Námitce se vyhovuje v zákonném rozsahu.

Námitka č. 2:

Vlastník nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství P-Z1 a koridoru technické infrastruktury KT-042 na pozemcích parc. č. **610/162 a 610/201**, nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby a s vymezením předkupního práva pro město Rosice. Navrhuje pozemky zahrnout do zastavitelných ploch BI-Z1 a BI-Z2.

Stanovisko města:

Město Rosice respektuje odborný názor projektanta a podporuje navrženou koncepci.

Stanovisko pořizovatele:

Po konzultaci se zhotovitelem územního plánu pořizovatel sděluje:

Na uvedených pozemcích je údolnice, která je přirozenou cestou pro zdržení a odvod dešťových vod. V tomto místě byl navržen koridor technické infrastruktury, spolu s návrhem přírodě blízkého odvodňovacího kanálu, který by sloužil i jako zasakovací pás, současně by přebytečné vody odváděl do recipientu. Funkce zasakovacího kanálu by byla podpořena vysázením aleje. Toto místo by mělo mít dle návrhu kumulovanou funkci: vedl by zde koridor technické infrastruktury a vycházková trasa pro krátkodobou rekreaci obyvatel. Z důvodu přirozené konfigurace terénu, respektování přírodních hodnot, ekonomiky řešení sdružení obsluhy území technickou infrastrukturou, respektování urbanistických zásad, **není přeložka koridoru možná.**

Poloha pozemků je tak strategická, že není možné se jim vyhnout.

Město Rosice by mělo co nejdříve jednat o vyřešení majetkoprávních vztahů pozemků pro tento významný koridor.

Územní plány se ze zákona nenavrhují podle vlastnických vztahů, ale navrhuje se koncepce zástavby území tak, aby vznikl funkční celek, se všemi svými náležitostmi. Projektant se sice snaží vlastnické vztahy částečně respektovat, ale při současném stavu privatizace to není možné v plném rozsahu.

Z důvodu složitých majetkoprávních vztahů nechalo město Rosice podmínit využití území zpracováním územních studií, které by využití území, co se týče vlastnických vztahů, mohly pomoci vyřešit.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

K ostatním citovaným pozemkům námitky podány nebyly.

7.30. Rezidence Rosice, s.r.o., Úvoz 508/5, 602 00 Brno

Vlastník zastavitelné plochy BH-Z2 nesouhlasí s regulativy plochy, týkající se počtu obyvatel na hektar a příkládá studii zástavby s počty bytů.

Stanovisko města:

Město nesouhlasí se změnou regulativů zastavitelnosti.

Stanovisko pořizovatele:

Regulativy počtu obyvatel jsou orientační. Přesná regulace je nad podrobností územního plánu.

Využití plochy BH-Z2 je podmíněno zpracováním územní studie.

Územní studie musí být projednána s dotčenými orgány. Možnost jejího využití musí být schválena orgánem územního plánování a vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Co se týká navržené studie, je nad podrobností územního plánu. Možnost jejího využití musí být schválena zákonným postupem podle stavebního zákona.

Rozhodnutí:

Námítka je bezpředmětná.

7.31. Ing. JŠ, CSc., Zbýšov

Podruhé podala námitku k ÚP v tomtéž duchu a k týmž pozemkům jako bod 7.5. Navíc uvádí, že posouzení vlivů na životní prostředí je nedostatečné.

Stanovisko města:

Město nesouhlasí s vymezením zastavitelnosti pro bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Reakce na námítky jsou již obsahem bodu 7.5. Co se týče kvality zpracování posouzení vlivů na životní prostředí: Posouzení vlivu na životní prostředí bylo kontrolováno Odborem životního prostředí krajského úřadu JmK, jako nadřízeným orgánem, bez připomínek. Znamená to, že bylo provedeno v předepsaném rozsahu.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

**7.32. Bc. GB, Opava
KU, Rosice
ZU, DiS, Roztoky
JV, Brno,**

Spoluvlastníci zastoupeni kanceláří Frank Bolt advokáti.

Spoluvlastníci pozemků parc. č. **1515/264, 1525/4, 1530/119, 1530/80, , 1530/3 a 1515/257** podávají námitku k omezení zastavitelnosti na uvedených pozemcích, ve srovnání s platným územním plánem. Nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch zeleně dle návrhu ÚP Rosice a jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch pro bydlení.

Stanovisko města:

Město podporuje zachování lesa a krajinné zeleně.

Stanovisko pořizovatele:

1. Využití pozemku parc. č. **1515/257** respektuje platný ÚP a je zahrnut do zastavěného území, plocha pro zahrádky – individuální rekreace.
2. Pozemek parc. č. **1530/3** využitím v územním plánu respektuje stávající stav – krajinnou zeleň. Tato zeleň plní funkci přechodové zóny mezi lesem a stávajícími zahrádkami, z části tvoří i ochranné pásmo lesa. Návrh zástavby by zde nebyl vhodný z hlediska existence stávající plochy rekreace a z hlediska existence ochranného pásma lesa.
3. Návrh ÚP na pozemcích parc. č. **1515/264 a parc. č. 1530/80** respektuje stávající využití – les. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje. Pozemky byly na základě dotačního titulu zalesněny a tato změna byla zanesena do katastru nemovitostí. Tím se stává ochrana lesa dle lesního zákona závaznou. Námítce nelze vyhovět.
4. Pozemek parc. č. **1530/119** je v ÚP vymezen jako **plocha pro bydlení v rodinných domech**, s respektováním ochranného pásma lesa ve vlastnictví podatele. Její využití je tedy shodné s požadavky vlastníka pozemků. Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě, na základě požadavků města je využití území podmíněno územní studií. Právní zástupce podatele v odůvodnění námitek uvádí, že většina pozemku parc. č. **1530/119** je v ÚP vymezena jako krajinná zeleň NR-01, a to bez racionálních důvodů. Toto tvrzení není založeno na skutečném stavu věci. Uvedený pozemek **je svojí většinou částí** vymezen jako plocha **pro bydlení** v rodinných domech, část je vymezena jako plocha B-Z8, což je možnost

výstavby jak rodinných, tak i bytových domů. Na necelých 10% pozemku, do vzdálenosti do 15 m od lesa (ochranné pásmo lesa je ze zákona 50 m), je vymezena plocha krajinná smíšená NR jako ochranné pásmo lesa, kde by se v žádném případě nemělo stavět, jak z důvodu ochrany lesa, tak z důvodu ochrany nemovitosti před pádem stromu.

Na opačné straně pozemku je proužek zabrán (spolu s pozemkem parc. č. **1525/4**) opatřením z plánu společných zařízení pozemkových úprav a požadavkem na dopravní obslužnost stávajícího vodárenského objektu. Požadavku je vyhověno v maximální možné míře. Co se týká tohoto pozemku, námitka je bezpředmětná.

5. Pozemek byl pozemkovými úpravami vymezen pro obsluhu území (Plán společných zřízení) a tato funkce je ze zákona respektována. Námitce nelze vyhovět.

Ke všem námitkám pořizovatel sděluje, že podatel cituje ve svém podání odůvodnění vymezení jednotlivých ploch a současně uvádí, že koncepce není odůvodněna. To, že byly některé pozemky již zastavěny na základě povolení orgánu lesa, není důvod k nerespektování stávajícího lesa a k nerespektování zákona o lesích.

Podmínky pro poskytování náhrad za škody způsobené zrušením zastavitelnosti pozemků jsou dány § 102 stavebního zákona. Pořizovatel je přesvědčen, že návrh územního plánu respektuje platnou legislativu i zákony v celé jejich šíři a neshledává v návrhu důvody nařčení z nezákonnosti.

Podrobnější vysvětlení koncepce návrhu lokality Kamínky je součástí vysvětlení na str. 59 - 62.

Rozhodnutí:

Námitkám se nevyhovuje.

Na pozemku parc. č. 1530/119 je vyhověno v maximální možné míře (tak aby byly respektovány stávající limity a hodnoty území).

7.33. PD, Rosice (zastoupen Frank Bolt advokáti)

Vlastník pozemků parc. č. **1525/7, 1530/1, 1530/10, 1515/267, 1530/76 a 1515/260** podává námitku, že nesouhlasí s omezením zastavitelnosti pozemků v jeho vlastnictví.

Námitku odůvodňuje nedostatkem rozhodovacích důvodů, nedostatkem zastavitelných ploch, nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv.

Konstatuje nárok na náhrady škody.

Stanovisko města:

Město nadále trvá na zachování lesa a zeleně dle zpracovaného návrhu územního plánu.

Stanovisko pořizovatele:

Námitka č. 1.

Vlastník pozemku parc. č. **1530/1** nesouhlasí s vymezením plochy krajinné smíšené s rekreačním využitím NR-01, neboť postrádá odůvodnění vymezení této plochy a považuje je za zásah do vlastnických práv.

Pozemek parc. č. 1530/1 je v ÚP vymezen jako **plocha pro bydlení v rodinných domech**, s respektováním ochranného pásma lesa ve vlastnictví podatele. Cca 10 % plochy pozemku je vymezeno jako NR-01, která tvoří přechodovou zónu mezi lesem a zástavbou. Vyplňuje ochranné pásmo lesa a zónu, kterou v ochranném pásmu lesa nelze navrhnout k zástavbě. Ochranné pásmo chrání les ve vlastnictví podatele. Omezení není generováno zájmy jiného vlastníka.

Využití pozemků vychází z respektování stávajících hodnot území, respektive pozemků vlastníka.

Každý návrh územního plánu je zásahem do vlastnických práv, někdy pozitivní, jindy negativní. Územní plány se ze zákona navrhují bez ohledu na majetkoprávní vztahy.

Námitce nelze vyhovět

Vzhledem ke složitým majetkoprávním vztahům v lokalitě, velikosti zastavitelné plochy je využití území na základě požadavku města Rosice podmíněno územní studií.

Pořizovatel v tomto Vyhodnocení veřejného projednání dopodrobna vysvětluje, proč byl návrh územního plánu zpracován tak, jak je. Na základě čeho byly vymezeny zastavitelné plochy a plochy zeleně.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 2

Vlastník pozemků nesouhlasí se záměrem zařazení pozemků parc. č. **1515/267** a parc. č. **1530/10** do plochy lesní - L.

Návrh ÚP na pozemcích parc. č. 1515/267 a parc. č. 1530/10 respektuje stávající využití – les. Nejedná se tedy o záměr – plochu návrhovou. Podle lesního zákona se nesmí na pozemcích s funkcí lesa vymezovat zastavitelné plochy. Návrh územního plánu ochranu lesa respektuje.

Původní pozemky V. bonitní třídy ochrany byly co by neplodná půda se souhlasem vlastníků zalesněny, změna využití byla zanesena do katastru nemovitostí. Projektant respektuje změnu provedenou vlastníkem pozemků.

Pozemek parc. č. **1525/7** byl pozemkovými úpravami vymezen pro obsluhu území (Plán společných zřízení) a tato funkce musí být ze zákona respektována. Nelze ji samovolně měnit.

Využití pozemku parc. č. **1515/260** respektuje platný ÚP a je zahrnut do zastavěného území, plocha pro zahrádky – individuální rekreace.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 3

Pozemek parc. č. **1530/76** využitím v územním plánu respektuje stávající stav – krajinnou zeleň, která slouží k oddělení stávající plochy rekreace a navrženého bydlení. Má zde i funkci ochranného pásma lesa.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Součástí **odůvodnění námitek** jsou teze o nedostatku rozhodovacích důvodů a nepřiměřený zásah do práv legitimního očekávání podatele, včetně tezí o potencionálních náhradách škod.

Dle názoru pořizovatele jsou v tomto Vyhodnocení veřejného projednání dostatečně vysvětleny důvody, které vedly k navržení funkčních ploch tak, jak byly předloženy k veřejnému projednání.

Pořizovatel dle zákona o námitkách rozhodl s ohledem na veřejné zájmy, s respektováním existujících hodnot a limitů v území a s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Podatel cituje diskriminaci oproti ostatním vlastníkům.

V této lokalitě jsou zachovány zastavitelné pozemky rovnoměrně, les je respektován dle zákona, krajinná zeleň je zachována u všech vlastníků v celé ploše výměry těchto pozemků. O diskriminaci tedy nelze hovořit.

Podmínky pro poskytování náhrad za škody způsobené zrušením zastavitelnosti pozemků jsou dány § 102 stavebního zákona. Pořizovatel je přesvědčen, že návrh územního plánu respektuje platnou legislativu i zákony v celé jejich šíři a neshledává v návrhu důvody nařčení z nezákonnosti.

Podrobnější vysvětlení koncepce návrhu lokality Kamínky je součástí tohoto dokumentu.

7.34. MUDr. VH, Mgr. VH, Rosice

Námitka č. 1

Vlastník pozemku parc. č. **61/17** a **61/11** nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství na uvedených pozemcích.

Stanovisko města:

Na pracovní schůzce zastupitelstva, týkající se projednání námitek k návrhu územního plánu se většina členů zastupitelstva přiklání k zachování veřejného prostranství.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel sdílí názor zhotovitele územního plánu, který považuje za důležité, aby v oblasti náměstí byla plocha veřejného prostranství zachována.

Jedná se o nejfrekventovanější pěší zónu náměstí, kde lze od zámku projít do nákupní zóny města a současně je i spojnici pro příchod k zastávkám hromadné dopravy.

Frekvence pěší dopravy je dána návštěvností zámku, jako památky, je zde umístěn Městský úřad (pracoviště ORP), Kulturní informační centrum a Dům dětí a mládeže, knihovna, několik soukromých firem, společenský sál, klubovny, výstavní sály... Při hranici tohoto veřejného prostranství je i mateřská škola, kde je značný pohyb dětí předškolního věku. Dále je zde i lékařská ordinace podatelky, veřejná WC, restaurace, centrální parkoviště...

V tomto místě lze projít mimo těsné sousedství vozovky, tedy bezpečně pro rodiče s dětmi a příjemně pro ostatní procházející, ve stínu stromů.

Město Rosice podatelce prodalo veřejná prostranství, včetně pozemku pod garážemi ve vlastnictví města (parc. č. 1149), přestože je užívá pro parkování služebních vozidel a nemá pro tento účel jiný pozemek (jak sama podatelka uvádí). Podatelka pozemky koupila jako veřejná prostranství, byla tedy se stavem v území obeznámena. Pozemek pod garážemi parc. č. 1149 je v KN veden jako zbořeniště, v územním plánu jako zastavěný pozemek, kde je teoretická možnost změny využití, neboť se jedná o plochu smíšené funkce centra. Pozemek 61/17 si podatelka oplotila jako předzahrádku k ordinaci, přestože byl pozemek ve vlastnictví města. Dodatečně jí byl pozemek odprodán.

Další důvody pro zachování veřejného prostranství:

- pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, ne jako součást zastavěné plochy a nádvoří,

- pozemek je zahrnut do veřejných prostranství v rámci územní studie, kterou město pořídilo, byla schválena možnost jejího využití dle stavebního zákona. Tato studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti MMR a tím se stala závaznou. Tato studie byla zhotovena jako podklad pro nový územní plán, a ten ji respektuje.

- celý pozemek je protkán sítěmi a jejich ochrannými pásmy (mnohočetné kabelové vedení k transformátoru, plynovod, rozvody NN). Podatelka zde vyjádřila záměr oplocení pozemku, stavbu další lékařské ordinace. Toto oplocení by zkomplikovalo přístup k údržbě výše uvedených sítí. Vzhledem k velikosti pozemku by cena přeložek sítí převyšovala užitnou hodnotu pozemku. Navíc by si přeložka sítí a jejich ochranná pásma vyžádala likvidaci části městské zeleně.

Dalším argumentem je, že pozemek vyhovuje definici veřejných prostranství dle zákona o obcích a dle prováděcí vyhlášky stavebního zákona 501/2006 Sb., v platném znění.

Dle názoru nejvyššího správního soudu, vymezení veřejného prostranství na soukromém pozemku není protiprávním krokem a je publikováno několik judikátů v této věci.

U pořizovatele jsou uloženy přílohy:

- Právní vymezení pojmu veřejných prostranství z platné územní studie s odkazem na zákonné úpravy

- výřez z územní studie, kde je v grafice vymezena hranice veřejných prostranství na náměstí (důkaz existence veřejného prostranství)

- výřez mapy z územně analytických podkladů, který dokládá existenci inženýrských sítí

Prezentované varianty využití pozemku by přitížily lokalitě náměstí zvýšením nároků na parkovací plochy a dopravu, zúžily by světlost frekventovaného pěšího koridoru.

Přes výše uvedené argumenty bude podatelce částečně vyhověno tím, že plocha SC bude protažena na spojnici rohu garáže a rohu veřejných WC tak, aby respektovala stávající kabelová

vedení NN od transformátoru na ulici Zámeckou. Nerespektuje ochranu přípojky elektro do stávajícího objektu ordinace podatelky.

Rozhodnutí:

Námítce se částečně vyhovuje.

Námítka č. 2

Podatelé jako spoluvlastníci nemovitostí na pozemcích parc. č. **st. 865, st. 850/1, st. 850/2 a st. 849** žádají, aby zde byla možná výstavba bytových domů o 2 nadzemních podlažích s možným využitím podkroví.

Stanovisko města:

Vzhledem k nedostatku parkovacích ploch město nepodporuje zvýšení intenzifikace zástavby v této lokalitě.

Stanovisko pořizovatele:

Podatelé sami v další námítce poukazují na nevyhovující dimenze komunikací v lokalitě. Funkční využití plochy, tak jak bylo navrženo v územním plánu, zůstane zachováno.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Námítka č. 3

Vlastníci rodinného domu č. p. **838** nesouhlasí s rozšíření výstavby rodinných domů Na Štěpnici a požadují podmínění další výstavby dořešením příjezdové komunikace. Námítku odůvodňují neúnosnou situací v délce cca 100 m na začátku ulice Na Štěpnici, kde auta používají chodník jako výhybnu a ohrožují chodce.

Stanovisko města:

Vzhledem k tomu, že se jedná v podstatě o jedinou lokalitu, kde by byla možná individuální výstavba, bez účasti developera, Město Rosice chce zachovat přímou zastavitelnost lokality bez jakýchkoliv podmínek dle navržené koncepce.

Stanovisko pořizovatele:

Projektant na základě pokynu pořizovatele prověřil možnost návrhu komunikace pro zaokružování a zjednosměrnění komunikace. Na základě tohoto prověření, po konzultaci s městem Rosice bude zrušena zastavitelnost plochy BI-Z28 a místo toho bude navržena specifická zeleň, ve které by bylo možné dopravní obslužnost dořešit.

Realizace komunikace však nebude podmiňujícím faktorem probíhající zástavby v lokalitě.

Co se týká návrhu zastavitelných ploch, jsou oproti platnému územnímu plánu mírně zmenšeny.

Ke zvětšení tedy nedochází, jak uvádí podatel.

Rozhodnutí:

Námítce se částečně vyhovuje.

7. 35. Bramley, s.r.o., Mezírka 775/1, Brno

Ing. PB, Rosice

Ing. B podal námítku k územnímu plánu i samostatně. V tomto vyhodnocení je vedena pod číslem 7.20.5.

Vlastník pozemku parc. č. **1557/127** nesouhlasí s vymezením plochy občanské vybavenosti a požaduje celý pozemek zařadit do plochy pro bydlení v rodinných a bytových domech.

Společnost Bramley v průběhu projednávání územního plánu pozemek parc. č. 1557/127 zakoupila. Námítka bude v rámci opakovaného veřejného projednání věcí pouze nového vlastníka.

Společnost Bramley respektuje vymezení plochy občanské vybavenosti, požaduje z důvodu

ekonomické únosnosti realizace záměru možnost výstavby polyfunkčních domů, tj. objektů s občanskou vybaveností v kombinaci s výstavbou bytů.

Stanovisko města:

Město Rosice akceptuje předložený návrh ÚP, kde jsou ze 2/5 uvedeného pozemku vymezeny plochy pro bydlení v rodinných domech a cca ze 3/5 plocha občanské vybavenosti O-Z1 s možností výstavby polyfunkčních domů s občanskou vybaveností a byty.

Stanovisko pořizovatele:

Část pozemku 1557/127 (cca 2/5 plochy) je vymezena pro bydlení v rodinných domech. Malá část respektuje stávající technickou infrastrukturu a její ochranné pásmo (regulační stanice plynu). Zbývající část (cca 3/5 rozlohy pozemku) zůstala v ploše občanské vybavenosti, tak jak to je v dosud platném územním plánu. Plocha občanské vybavenosti má v regulativech přípustných staveb polyfunkční domy, v ploše pozemků lokality Kamínky tato možnost byla regulativy zakázána. Projektant dostane pokyn umožnit polyfunkční domy i v lokalitě Kamínky.

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

7.36. Ing. JZ, Rosice

Vlastník pozemků žádá o zařazení pozemků parc. č. **988/90, 988/89, 988/88, 988/1, 988/9 a 988/86** do zastavitelných ploch – plochy pro drobnou výrobu a služby.

Stanovisko města:

Město podporuje ponechání stávajícího využití území (orná půda).

Stanovisko pořizovatele:

Přestože podání nebylo nazvané námitkou, pořizovatel podání bude ze skutkové podstaty považovat za námitku. Přestože bylo podání doručeno po termínu starostce, bude se pořizovatel podání věnovat, protože je území dotčeno stávajícím vodovodem a návrhovým koridorem pro cyklostezku.

Území dotčené námitkou je součástí údolní nivy, která je významným krajinným prvkem ze zákona. Je přirozenou zásobárnou vody. Měla by být chráněna.

Vedle stávajícího vodního toku je již nyní frekventovaná vycházková trasa, která je současně nadmístní (krajskou) turistickou stezkou a cyklostezkou.

Kolem potoka vede nadmístní systém ekologické stability (biokoridor), do jehož blízkosti se nesmí navrhovat zástavba, aby biokoridor neztratil svoji funkčnost.

Z výše uvedených důvodů není vhodné na uvedených pozemcích vymezovat plochu výroby.

Rozhodnutí:

Námitce se nevyhovuje.

7.37. AK, Rosice

Vlastník pozemku parc. č. **5062** podal námitku po zákonem daném termínu.

Nesouhlasí se zrušením zastavitelnosti pozemku parc. č. 5062 a požaduje vymezit plochu pro bydlení v rodinných domech tak, jak je vymezena v platném územním plánu.

Stanovisko města:

Přestože byla námitka podána po termínu, město doporučuje podatelce v rámci zákonných možností částečně vyhovět, aby si dořešení této plochy nevyžádalo další veřejné projednání.

Stanovisko pořizovatele:

Zpracovatelce bude dán pokyn, aby do ÚP zapracovala požadovanou plochu pro bydlení tak, aby respektovala územní rezervu koridoru dopravy KD-R1, vymezenou Zásadami územního rozvoje JmK.

Rozhodnutí:

Námitce se částečně vyhovuje.

Vyhodnocení opakovaného veřejného projednání konaného 21. ledna 2020

1. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů:

Seznam dotčených orgánů, které zaslaly své stanovisko:

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno
2. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha
3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno

1.2. KrÚ JmK, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 1, Brno

OÚPSŘ vydává koordinované stanovisko ve smyslu §4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

KrÚ dle § 53 odst. 3 stavebního zákona vydává koordinované stanovisko **k částem řešení, které byly od společného jednání změněny:**

A) stanoviska odboru životního prostředí

OŽP shledal, že návrh ÚP předkládaný k opakovanému veřejnému projednání obsahuje oproti verzi návrhu ÚP k prvnímu veřejnému projednání větší počet dílčích změn řešení, proto s pořizovatelem ÚP telefonicky dne 11.12.2019 dohodnul dopracování a doložení doplňku SEA vyhodnocení, zpracovaného autorkou původního SEA vyhodnocení, zaměřeného na posouzení těch částí řešení návrhu ÚP, které byly od předchozí fáze projednání návrhu ÚP změněny.

Požadovaný doplněk SEA vyhodnocení – tj. dokument „*Dodatek k úpravám ÚP pro opakované veřejné projednání*“ (Ing. Žídková, 20.01.2020) byl OŽP doručen datovou schránkou dne 21.01.2020 (evidováno pod č.j. JMK 10994/2020).

Krajský úřad JmK, odbor životního prostředí uplatňuje k částem řešení „Návrhu ÚP Rosice“, které byly od prvního veřejného projednání změněny, následující stanoviska:

A.1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF uplatňuje **s o u h l a s n é s t a n o v i s k o** k „Návrhu ÚP Rosice“ se změnami zapracovanými po prvním veřejném projednání.

V souladu s ust. § 4 odst. 4 stavebního zákona, resp. v návaznosti na souhlasné stanovisko uplatněné v rámci společného jednání dospěl orgán ochrany ZPF k závěru, že **předložené změny nejsou v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF a lze je tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat.**

Stanovisko pořizovatele: Na vědomí

A.2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k částem řešení, které byly od prvního veřejného projednání v „Návrhu ÚP Rosice“ změněny, v tom smyslu, že k nim **nenámá připomínky.**

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

A.3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako příslušný orgán ochrany ovzduší podle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů sděluje, že uplatňuje stanovisko k částem řešení

„Návrhu ÚP Rosice“, které byly od prvního veřejného projednání změněny v tom smyslu, že k nim **nemá připomínky**.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

A.4. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán státní správy lesů věcně i místně příslušný dle ust. § 48a odst. 2 písm. b) lesního zákona **nemá připomínky**.

Celkem se předpokládá trvalý zábor 0,13 ha pozemků určených k plnění funkcí lesa.

KD – O4 plochy koridorů dopravních 0,01 ha, 10 – lesy hospodářské,
KD – O7 plochy koridorů dopravních 0,04 ha, 10 – lesy hospodářské,
W – O3 plochy vodní a vodohospodářské 0,02 ha, 10 – lesy hospodářské,
W – O12 plochy vodní a vodohospodářské 0,06 ha, 10 – lesy hospodářské.

OŽP upozorňuje, že rozhodnutí o umístění stavby ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa lze vydat jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy. Požadavek na 50 m vzdálenost od okraje lesa nesplňují navržené plochy BI – Z14, BI – Z15, BI – Z26, BI – Z35, BI – Z36, OK – Z2, VD – Z7, VD – Z8, V – Z4, DS – Z1, DS – Z2, P – Z8, KD – O4, KD – O9, W – O1, W – O2, W-O13.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

A.5. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

OŽP požaduje podmínit využití **veškerých zastavitelných ploch pro bydlení zkapacitněním ČOV v Tetčicích** tak, jak uvedl pořizovatel v textu vypořádání naší námítky.

Stanovisko pořizovatele:

Podmínka bude zpracována do územního plánu s tím, že výjimky pro jednotlivé rodinné domy (především v prolukách) může povolit správce kanalizace dle momentálního stavu kapacity ČOV.

A.6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako orgán příslušný podle ust. § 22 písm. d) výše uvedeného zákona po prostudování doložených podkladů, včetně doplňku SEA vyhodnocení (viz výše), uplatňuje k částem řešení „Návrhu ÚP Rosice“, které byly od prvního veřejného projednání změněny, stanovisko v tom smyslu, že k nim **nemá připomínky**.

Navrhované změny řešení ÚP Rosice mají ve většině případů charakter vymezení nové návrhové plochy malého rozsahu, případně změny funkčního využití plošně nevýznamných částí návrhových ploch; mnohé z navržených změn řešení představují pouze formální změny a opravy textu návrhu ÚP bez reálného vlivu na kteroukoliv složku životního prostředí či veřejného zdraví. Dílčí změna řešení označená 1.3 pak vyplývá ze stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu, uplatněného v rámci prvního veřejného projednání „Návrhu ÚP Rosice“.

OŽP se ztotožňuje se závěry doloženého doplňku SEA vyhodnocení, v němž zpracovatelka uvádí, že (cit.) „Do upraveného návrhu ÚP nebyly přidány plochy, jejichž uplatnění by mělo za následek významné negativní vlivy na kteroukoliv ze složek životního prostředí nebo na veřejné zdraví, a to ani při kumulaci vlivů s již vyhodnocenými plochami a že ani pro nově navrhované plochy není nutno stanovovat podmínky nad rámec návrhové části ÚP“.

Nad rámec výše uvedeného OŽP upozorňuje, že odůvodnění návrhu ÚP musí obsahovat odkaz na stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo toto stanovisko zohledněno. **OŽP pro požaduje řádně doplnit textovou část odůvodnění návrhu ÚP v příslušných kapitolách tak, aby odrážely chronologii projednání návrhu ÚP, a to včetně požadovaného doplňku SEA vyhodnocení a jeho závěrů.**

Z hlediska dalších zájmů sledovaných OŽP nejsou k návrhu ÚP předloženému k opakovanému veřejnému projednání připomínky.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí, textová část odůvodnění ÚP, vč. Vyhodnocení vlivů budou doplněny dle požadavku.

B) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán ve věci řešení silnic II. a III. třídy uplatňuje v řízení dle § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od předchozího veřejného projednání změněny a **souhlasí** s řešením silnic II. a III. třídy **bez požadavků**.

Odůvodnění

Změny řešení provedené v předloženém upraveném „Návrhu ÚP Rosice“ pro opakované veřejné projednání respektují z hlediska řešení silnic II. a III. třídy požadavky KrÚ JMK OD uplatněné v předchozím veřejném projednání „Návrhu ÚP Rosice“.

KrÚ JMK OD z hlediska koncepce rozvoje cyklistické dopravy v návrhu ÚP **upozorňuje na drobnou nepřesnost v názvu** krajského cyklistického koridoru *Tišnov – Rosice – Tetčice – Ivančice – Ivaň* uvedenou v legendě výkresu *Schéma cyklistických a turistických tras*, kde namísto obce „Tetčice“ má být uvedena s ohledem na trasování krajského cyklistického koridoru ve výkresu správně obec „Zbýšov“ a v názvu krajského cyklistického koridoru (*Velká Bíteš) – Říčky - Rosice – Zbýšov – Modřice* uvedenou v legendě výkresu *Schéma cyklistických a turistických tras*, kde namísto obce „Zbýšov“ má být uvedena s ohledem na trasování krajského cyklistického koridoru ve výkresu správně obec „Tetčice“.

Stanovisko pořizovatele:

Projektantovi bude předán pokyn k úpravě názvu cyklistického koridoru. Ostatní na vědomí

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

V daném případě **nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.**

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán, vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu **s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**. Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci koordinovaného stanoviska č.j. JMK 58739/2019 ze dne 16.05.2019 vydaného k „Návrhu ÚP Rosice“ pro veřejné projednání OÚPSŘ neuplatnil žádné požadavky na doplnění či úpravu řešení z hlediska výše uvedeného a že části řešení, které byly od prvního veřejného projednání změněny se nedotýkají problematiky širších územních vztahů, záměrů plynoucích z politiky územního rozvoje ani záměrů plynoucích ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, **nemá OÚPSŘ z těchto hledisek k upravenému „Návrhu ÚP Rosice“ připomínky.**

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí.

1.2. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Z hlediska působnosti MPO ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství s návrhem ÚP Rosice **souhlasíme.**

Odůvodnění:

Změny, k nimž došlo od I. veřejného projednání, neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na správním území města. Návrh pro opakované veřejné projednání respektuje výhradní ložisko a chráněné ložiskové území Neslovice.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí.

1.3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno

V souladu s §12 odst. 2 zák. 239/2000Sb. o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů: K předmětné dokumentaci vydává HZS JmK **souhlasné stanovisko.**

Odůvodnění:

Z upraveného návrhu je zřejmé, že od veřejného projednání nedošlo k rozhodným změnám dokumentace, které by vyžadovaly přehodnocení stávajících požadavků k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Stanovisko pořizovatele:

Na vědomí

2. Vyhodnocení připomínek a vyjádření ostatních zainteresovaných institucí a firem

V rámci opakovaného veřejného projednání podala připomínku pouze

Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 449/3, 602 00 Brno

V souvislosti s přípravou záměru stavby zastřešených boxů na posypový materiál jsme zjistili, že stávající skladovací plocha je v návrhu nového ÚP vymezena jako plocha veřejného prostranství. Jedná se o pozemky **parc. č. 674/3, 674/91 a 610/103** v k. ú. Rosice u Brna.

Žádáme, aby v těchto prostorách byla dle skutečného stavu vymezena plocha výroby a skladování, aby zde bylo možné umístění krytých boxů na posypový materiál, který je zde dlouhodobě skladován za účelem zajištění zimní údržby komunikací v této oblasti.

Stanovisko města Rosice:

Připomínce dle možnosti vyhovět.

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem k tomu, že se jedná o nepřesnost ve vymezení stávající plochy, způsobenou nepřesným označením plochy v dostupných podkladech, bude vymezení plochy výroby a skladování opraveno v souladu se současným využitím tak, aby jeho vymezením nebyly zhoršeny rozhledové poměry frekventovaného výjezdu od obchodních a výrobních jednotek, umístěných v lokalitě.

Umístění záměru skladovacích boxů na posypový materiál, sloužící SÚS JmK k zimní údržbě komunikací, zde bude umožněno. Pozemky však nebude možné zastavět v celém rozsahu.

Rozhodnutí:

Připomínce bude částečně vyhověno.

3. Vyhodnocení připomínky od města Rosice:

Město Rosice proti návrhu územního plánu nepodalo žádné připomínky.

4. Vyhodnocení připomínek občanů a vlastníků nemovitostí

4.1. Ing. OH, Ph.D., Mgr. VH, Rosice

Vlastníci pozemku parc. č. **5103/13** nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy veřejného prostranství. Vlastníci uvádějí, že pozemek byl dříve zařazen do plochy bydlení a požaduje, aby pozemek nadále zůstal plochou bydlení.

Podatel uvádí, že pozemek parc. č. 5103/13 byl historicky oplocen, že obnovili plot a pozemek zakoupili. Podatel uvádí, že změna funkčního využití pozemku je bezpředmětná.

Stanovisko pořizovatele:

V lokalitě nebyly od 1. veřejného projednání provedeny žádné změny, proto připomínka nebude brána v úvahu. Přesto se pořizovatel k požadavku vyjádří:

V návrhu nového ÚP bylo navrženo veřejné prostranství na pozemcích města, kde byla veřejná zeleň a účelová komunikace.

Pozemek parc. č. 5103/13 byl nově oddělen od pozemku parc. č. 5103/1 ve vlastnictví města Rosice a odprodán v roce 2018, kdy od srpna 2018 probíhal vklad do katastru nemovitostí, v listopadu 2018 byl vklad do katastru nemovitostí dokončen. Oplocení pozemku bylo povoleno v červenci 2019 (dle platného ÚPN SÚ mimo zastavitelné i mimo zastavěné území).

Po společném projednání byly provedeny úpravy návrhu územního plánu, které reagovaly na změny v katastru nemovitostí a na vydaná rozhodnutí. V návrhu pro veřejné projednání byly změny promítnuty. V této době podatel pozemek nevlastnil.

Z důvodu možnosti dokončení územního plánu není možné neustále reagovat na všechny změny v katastru nemovitostí v celém katastrálním území Rosice. Vzhledem k tomu, že vlastník pozemek zakoupil od města Rosice až v listopadu 2018, pozemek byl v katastru nemovitostí evidován jako zeleň (trvalý travní porost), kterou projektantka dle platných metodik zahrнула do plochy veřejného prostranství, změna do územního plánu promítnuta nebude.

Úkolem územního plánu není přezkum změn vlastníků nemovitostí, ale koncepce rozvoje území a ochrana veřejných zájmů (veřejným zájmem je v tomto případě nadále nezužovat již nyní nedostatečnou šířku veřejného prostranství.)

Co se týká tvrzení, že pozemek byl historicky oplocen, je pravdivý jen částečně, neboť podatel plot posunul cca o 1,5 m směrem do veřejného prostranství.

Existence oplocení nezakládá nárok na vlastnictví oploceného pozemku, ani na změnu funkčního využití pozemku.

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Ve 2. připomínce se podatelé zabývají velikostí parcel pro individuální výstavbu a žádají změnu jejich navrhované velikosti a vysvětlení tohoto regulativu pro celé zastavěné i zastavitelné území.

Stanovisko pořizovatele:

Regulativy velikosti parcel pro bydlení v rodinných domech jsou orientačním ukazatelem, který byl do návrhu územního plánu zapracován na základě požadavku města. Tento regulativ má za úkol regulovat koncentraci hustoty osídlení tak, aby se nezhoršovaly podmínky pro bydlení stávajících obyvatel. Velikosti pozemků staveb pro bydlení nebudou měněny na základě požadavku jednotlivce. Co se týká použití regulativů velikosti pozemků, v zastavěném území je nelze paušalizovat a každý případ je nutné posuzovat individuálně.

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

5. Vyhodnocení připomínek sousedních obcí

Byla podána 1 připomínka od sousední obce.

5.1. Obec Zastávka, Hutní osada 14, 664 84 Zastávka

3. Obec Zastávka zásadně nesouhlasí s rozšířením zástavby v lokalitě Na Nivkách, tedy zejména proti navrženému rozšíření plochy individuálního bydlení označené BI-Z33, BI-Z34, BI-Z35.
4. Obec Zastávka požaduje, aby v územním plánu města Rosice byly plochy individuálního bydlení odstraněny v částech BI-Z30, BI-Z31, BI-Z32.

Námitku obec odůvodňuje tím, že v lokalitě Na Nivkách neexistuje odpovídající příjezdová komunikace a její vybudování neřeší ani územní plán města Rosice. Příjezd je možný pouze po místních komunikacích obce Zastávka, které kapacitně nevyhovují další výstavbě a následnému provozu.

Dále uvádí, že v uplynulých 12 letech město Rosice neřešilo dopravní napojení této lokality a nejsou známy ani žádné kroky, které by k řešení přispěly. Řešení situace podmíněním výstavby v lokalitě dořešením dopravního připojení považuje obec Zastávka za nedostačující.

Jako důkaz nespokojenosti s vymezením zastavitelných ploch starosta obce dokládá námitku občanů lokality Nivky, podepsanou většinou obyvatel.

Stanovisko města:

Město Rosice trvá na vypořádání námítky obce Zastávka tak, jak bylo uvedeno v rámci vypořádání připomínek a námitek, podaných k I. veřejnému projednání.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel se ztotožňuje s názorem města Rosice. Návrh územního plánu v lokalitě Nivky, včetně regulativů a podmínek výstavby měněn nebude.

Obyvatelé námítku podali na úřad územního plánování samostatně, bude tedy vypořádána v rámci vypořádání námitek občanů.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

6. Vyhodnocení námitek od města Rosice:

Město Rosice požaduje pozemek parc. č. **1530/158** vyjmout z území, jehož zastavitelnost je podmíněna územní studií (US-9). Požadavek město odůvodňuje tím, že pozemek tvoří s pozemkem parc. č. 1530/49 jeden celek a mohl by sloužit jako zahrada k rodinnému domu na tomto pozemku.

Citace: Zavedením jiného začlenění pozemku parc. č. 1530/158 by tak došlo ke změně a k znevýhodnění dlouhodobé koncepce celkového využití přímo dotčeného pozemku a pozemku sousedícího.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 1530/158 nelze vyjmout z území, kde je zástavba podmíněna územní studií. S pozemkem parc. č. 1530/49 zřejmě kdysi tvořil jeden celek. Tento celek však rozdělilo umístění hlavního vodovodního řádu od nedalekého vodojemu.

Inženýrské sítě mají být, pokud možno, umístěny na pozemcích obcí, krajů, nebo státu.

Pokud na těchto pozemcích jsou umístěny, **mají být tyto pozemky z privatizace vyjmuty**, neboť při nutných opravách a rekonstrukcích sítí soukromé vlastnictví pozemků komplikuje jak správní řízení v těchto záležitostech, tak povolení vstupů na tyto pozemky. Mnohdy vlastníci pozemků za povolení přístupu k uloženým sítím požadují od jejich správců neúměrné finanční obnosy, které se v konečné fázi negativně promítají jak do státního rozpočtu, tak i do spotřebitelské ceny jednotlivých médií. Mnohdy i údržbu sítí zablokují.

Město bylo na tuto skutečnost stavebním úřadem a úřadem územního plánování v minulosti upozorňováno v souvislosti s privatizacemi jiných pozemků. Město pozemky přesto privatizovalo a nyní se úřady musí s těmito pochybeními neustále potýkat.

Dalším důvodem je, že **dosud není dořešen vjezd do návrhové plochy pro bydlení**, zahrnuté do plochy US-9 a přivedení sítí pro obsluhu této lokality. Inženýrské sítě mají být dle platné legislativy umístěny mimo vozovku.

Pozemek parc. č. 1530/158 je pro možnost umístění komunikace a vedení sítí do lokality Velké Kamínky – Rozsocháč **strategický a jeho privatizací by mohlo dojít v citované ploše pro bydlení k neřešitelnosti obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.**

Dotčené území je, co se týká spádových poměrů, poměrně složité. Nejprve je nutné zpracovat územní studii lokality, která bude provedena na základě podrobného výškopisu. Musí být vyřešen odvod dešťových vod, odkanalizování oddílnou kanalizací, dopravní obsluha. Teprve následně lze s pozemkem disponovat.

Prodej pozemku 1530/158 by měl za následek těžko nahraditelné škody.

Rozhodnutí:

Námítce města Rosice se nevyhovuje.

7. Vyhodnocení námitek od občanů a vlastníků nemovitostí

Seznam občanů a vlastníků nemovitostí, kteří zaslali své námítky:

1. LCh, Velká Bíteš
2. DAJAN, spol. s r.o, 664 17, Tetčice
3. Ing. JŠ, CSc, Zbýšov
4. Frank Bold advokáti v zastoupení vlastníků pozemků lokality Kamínky (12 osob)
5. JM, Ochoz u Brna,
6. JB, Rosice,
7. Ing. PB, Rosice
8. CV, Rosice (12 námitek)
9. Obyvatelé ulice Nivky, Rosice: (celkem 17 osob)
10. MUDr. VH, Rosice (zastoupena JUDr. MN, Advokátní kancelář Riegrova 1378/1, 612 00 Brno)

Vyhodnocení námitek:

7.1. LCh, Velká Bíteš

a) Vlastník pozemků parc. č. **1435/5, 1435/6, 1530/91, 1530/103, 1530/113** (lesní pozemky), parc. č. **1435/33** (orná půda), parc. č. **1490/1, 1515/253** (ostatní plocha) podává „Odvolání proti rozhodnutí města“ s tím, že mu není jasné, proč by v lokalitě nemohl postavit stavby pro bydlení, když se zde již vyskytují.

Požadavek odůvodňuje tím, že pozemky nezalesňoval on, ani jeho příbuzní, ale Sdružení zemědělců pod vedením pana Bindra. Uvádí, že se o les měli starat, že firma již neexistuje a nikdo se o les nestará, není ani v jeho možnostech se o les starat.

Stanovisko pořizovatele:

Proč na pozemcích nelze stavět, bylo vysvětleno ve vypořádání námitek k I. veřejnému projednání.

V lokalitě od I. veřejného projednání nebyly provedeny změny v návrhu územního plánu, je tedy nadále platné rozhodnutí o námítce z I. veřejného projednání. Správa lesů není v kompetenci úřadu územního plánování. Územní plány jsou povinny lesy chránit v souladu se zákonem.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

7.2. DAJAN, spol. s r.o., Křiby 283, Tetčice

Vlastník pozemku parc. č. **1557/23** v k. ú. Rosice u Brna podává námítku proti návrhu územního plánu Rosice – nesouhlasí s vymezením plochy dopravní infrastruktury na výše uvedeném pozemku s tím, že návrh zcela brání možnosti bydlení, že změna z plochy zeleně na plochu pro

dopravní infrastrukturu opět mění charakter původního využití. Uvádějí, že garáž bez možnosti bydlení je ekonomicky nerentabilní.

Citace: „Námi původně zamýšlené garáže měly sloužit ke dvěma účelům:

1) vyrovnání výškových rozdílů

2) parkování pro obyvatele zamýšleného bydlení nad garážemi.

Je tedy zřejmé, že změnou ÚP z Bv na plochu dopravní infrastruktury dochází k jeho znehodnocení. Naší prioritou není budovat garáže, ale především možnosti bydlení.

K tomuto účelu hodláme vybudovat 4 rodinné domy o dvou podlažích s podkrovím, což je z naší strany schůdnou variantou.“

Dále uvádí, že v lokalitě na jiných pozemcích došlo ke změně občanské vybavenosti na bydlení a nechápe, proč na jejich pozemku došlo ke změně bydlení původně na zeleň a pak na plochu dopravní infrastruktury.

Stanovisko města:

Město Rosice podporuje záměr výstavby hromadných garáží, který by pomohl s řešením nedostatku parkovacích stání v lokalitě. Požaduje ponechat zastavitelnost max. 40 – 50 % plochy pozemku, na ostatní části požaduje ponechat zeleň a pěší prostupnost území.

Na základě podané námítky připouští v ploše výstavbu 1 až 2 bytových jednotek pro správce provozovny garáží.

Stanovisko pořizovatele:

Vlastník pozemku parc. č. 1557/23 k I. veřejnému projednání uvádí:

„...Ze zamýšlené změny vyplývá, že se zcela mění charakter možného využití daného pozemku a zcela hatí podnikatelský záměr naší společnosti, pro který byl pozemek zakoupen.

V dané lokalitě hodláme zbudovat podzemní garáže a nad nimi parkovací stání, rodinné domky či dvoupodlažní bytové domy, zcela v souladu se současným ÚP.“

V době společného projednání vlastník pozemek ještě nevlastnil (zakoupil ho až v dubnu 2019 - vklad do KN).

Návrh nového územního plánu byl zveřejněn v rámci společného projednání ÚP Rosice, které proběhlo 6. února 2018. Zveřejnění dálkovým přístupem bylo od 5. 1. 2018 do 8. 3. 2018.

V návrhu pro společné jednání byla v územním plánu vymezena zeleň, neboť pozemek byl dlouhá léta nevyužitý, zanedbaný a město Rosice vymezování ploch zeleně podporovalo. Pozemek byl zastavitelný déle než 5 let, vlastník možnost výstavby nevyužil. Zastavitelnost nevyužitých ploch lze změnit nebo odejmout po 5 letech bez nároku na náhrady za změny v území.

I. veřejné projednání se konalo 16.05.2019, kdy vlastník uplatnil výše uvedené požadavky, jimž bylo částečně vyhověno vymezením plochy pro hromadné garáže, s tím, že město zásadně nesouhlasilo s možností bytu správce provozovny.

Vlastník dotčeného pozemku k opakovanému veřejnému projednání podal opět námítku s rozdílným požadavkem, kdy uvádí, že mu nešlo o plochu hromadných garáží, ale především o bydlení. Město proto „změkčilo“ svůj regulativ a souhlasí s tím, že do textové části bude v regulativech v omezené míře povoleno bydlení ve formě dvou bytových jednotek pro správce provozovny. Pořizovatel předá zhotoviteli ÚP pokyn k úpravě textové části ÚP.

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Pro doplnění pořizovatel uvádí, že zmíněná plocha občanské vybavenosti byla změněna na bydlení pouze v části internátu bývalého učiliště. Jednalo se v podstatě o objekt bydlení, který by bylo problematické využít k jinému účelu. Měnil se pouze charakter tohoto bydlení z přechodného na trvalé s podmínkou zřízení dostatečného množství parkovacích stání na pozemcích investora. Změna proběhla již v rámci ÚPN SÚ.

7.3. Ing. JŠ, CSc., Zbýšov

Vlastník pozemků parc. č. 3445/10, parc.č. 3445/11 a parc.č. 3445/2 v k. ú. Rosice u Brna žádá

o vymezení zastavitelné plochy pro bydlení o rozloze cca 500 m² na výše uvedených pozemcích za účelem stavby jednoho rodinného domu.

Vlastník pozemku podává námitku, nesouhlasí s vymezením krajinné zeleně KZ a dopravní infrastruktury DS na výše uvedených pozemcích.

Dále uvádí, že z návrhu ÚP není zřejmé, ve kterých částech ÚP byly provedeny změny.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí považuje za nedostatečné.

Stanovisko města:

Město Rosice nadále podporuje zachování stávajícího stavu v lokalitě (krajinná zeleně). Zachování bohatého porostu nivy občasného vodního toku považuje za důležité.

Stanovisko pořizovatele:

V lokalitě nebyly od I. veřejného projednání provedeny žádné změny, námitky podané v rámci zadání, společného projednání i veřejného projednání byly vypořádány. To, že podatelka odůvodnění nechápe, či nebere v úvahu, nelze brát jako argument ke změně funkčního využití pozemku.

Využití plochy je na pozemcích vlastníka vymezeno dle skutečného stavu území, územní plán svým návrhem současné využití nemění.

Popis veškerých změn, provedených po veřejném projednání, je součástí odůvodnění územního plánu. Veškeré úpravy se promítly i do všech ostatních částí územního plánu, a to jak do grafických, tak i textových. Nelze tedy říci, že je není možné identifikovat.

Co se týká obsahu zpracování posouzení vlivů na životní prostředí, sdělujeme: Posouzení vlivu na životní prostředí bylo kontrolováno Odborem životního prostředí krajského úřadu JmK. K posouzení bylo vydáno souhlasné stanovisko.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

7.4. Frank Bold advokáti v zastoupení vlastníků pozemků lokality Kamínky:

Vlastníci pozemků lesa v lokalitě Kamínky, situovaného mezi stávající lokalitou zahrádek a zastavitelnou plochou BI-Z15, doplňují prostřednictvím advokátní kanceláře Frank Bold advokáti svoje podání námitek k I. veřejnému projednání o „nový důkaz“:

„Les je ve špatném stavu, situace se vzhledem k extrémnímu suchu ještě zhoršila. Do budoucna lze očekávat, že les na dotčených pozemcích zcela uschne a zmizí.“

Stanovisko města:

Město respektuje zákonnou ochranu stávajícího lesa.

Stanovisko pořizovatele:

Od doby I. veřejného projednání nebyly v návrhu ÚP v dotčené lokalitě provedeny žádné změny. Nadále je v platnosti vypořádání námitek, uvedené v rámci Vyhodnocení veřejného projednání návrhu ÚP Rosice, jehož znění bude součástí odůvodnění územního plánu.

Pořizovateli nejsou známy žádné skutečnosti, ani žádná administrativní či zákonná opatření, která by umožňovala administrativní likvidaci lesa v rámci územního plánu, z důvodu špatného zdravotního stavu lesa.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

7.5. JM, Ochoz u Brna 659,

7.6. JB, Rosice,

7.7. Ing. PB, Rosice

Spoluvlastníci pozemků parc. č. **5289, 5292, 241, 5750/1** a bývalý vlastník pozemku parc. č. **1557/127** podávají námitky proti návrhu územního plánu ve shodném textu, jako k I. veřejnému projednání, přestože u pozemku parc. č. 1557/127 byl změněn vlastník. Námitka byla v tomtéž znění zaslána poštou a 3 x z datových schránek jednotlivých podatelů. Není

rozhodující, ze které schránky bylo podání provedeno, ale podpisy podatelů na podaném dokumentu, včetně identifikačních údajů a vlastnické vztahy.

Vzhledem k tomu, že text byl ve všech podáních totožný (jednalo se o kopie), vždy podepsaný všemi podateli, je námitka vypořádána společně pro všechny 3 podatele.

Stanovisko města:

Město nadále trvá na svém stanovisku podanému k I. veřejnému projednání.

Stanovisko pořizovatele:

Podané námitky byly vypořádány v rámci I. veřejného projednání. Od tohoto projednání nebyly v lokalitě provedeny žádné změny v územním plánu, ani nenastaly změny podmínek, které by si tuto změnu vyžadovaly.

Rozhodnutí uvedená ve vyhodnocení I. veřejného projednání jsou nadále platná.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

7.8. CV, Rosice (11 námitek)

Námitka č. 1

Vlastník pozemků parc .č. **1560/2 a 1560/3** požaduje do koordinačního výkresu zakreslit trasu účelové komunikace tak, jak bylo uvedeno v rámci vypořádání připomínek pořizovatele v rámci společného projednání.

Stanovisko pořizovatele:

Po konzultaci s projektantem uvádíme, že účelové komunikace jsou v územním plánu zakresleny v trasách stávajícího stavu.

V rámci zastavěného i ve všech zastavitelných funkčních plochách je možná výstavba účelových komunikací pro obsluhu území, lze je umístit na základě územního rozhodnutí, za podmínek, že budou splněna zákonná kritéria.

V trase navržené vlastníkem pozemku nyní žádná komunikace nevede. Bylo by zde nutné vymezit koridor dopravy, který by vlastníkovvi mohl omezit využití pozemku, co se týká budoucí výstavby, neboť v plochách dopravního koridoru nelze stavět nadzemní objekty. Potřebné posunutí účelové komunikace na požadovanou úroveň je možné územním rozhodnutím a není nutné vymezovat koridor dopravy v územním plánu.

Stanovisko města:

Město Rosice respektuje názor pořizovatele.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 2

Vlastník pozemku parc. č. **2485** nesouhlasí s vymezením pozemku jako plochy veřejných prostranství a žádá o vymezení plochy výroby a výrobních služeb. Žádá v územním plánu upřesnit trasu komunikace k masozávodu Hadač – Zapletal dle skutečného stavu.

Stanovisko města:

Trasa komunikace již upravována nebude, veřejná prostranství zůstanou zachována tak, jak byla předložena k I. veřejnému projednání. Další plochy výroby vymezovány nebudou.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel se ztotožňuje se stanoviskem města.

Z důvodu, že se neustále množí problémy s přístupovými cestami k nemovitostem po pozemcích jiných vlastníků, je nutné přístupové komunikace k nemovitostem ostatních vlastníků v územním plánu vymezovat. Změnou vlastníků v rámci dědických řízení a převodů jednotlivých nemovitostí vznikají problémy se zamezováním přístupnosti jednotlivých nemovitostí.

Podatel sám používá pozemek parc. č. 1566/5, který není v jeho vlastnictví, k přístupu do svojí nemovitosti. Veřejné prostranství na části pozemku parc. č. 1590/11 ve vlastnictví masozávodu

bude sloužit i pro zpřístupnění pozemků parc. č. 1590/3 a 1590/4 ve vlastnictví podatele.

Mírná nepřesnost v poloze komunikace se v měřítku 1 : 5000, se v podstatě neprojeví. Je důležité, aby byla zachována prostupnost území, tedy základní koncepce. Komunikace není v KN vymezena samostatnou parcelou. Polohu lze z ortofotomapy stěží přesně určit.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 3

Vlastník pozemku parc. č. **1566/2** nesouhlasí s tím, aby na celém pozemku byla vymezena plocha specifické zeleně. Stávající parkoviště požaduje vymežit jako plochu výroby a skladování.

Stanovisko města Rosice:

Město Rosice podporuje ponechání specifické zeleně. Potvrzuje svoje rozhodnutí tak, jak bylo vyřčeno v minulém stupni projednávání.

Stanovisko pořizovatele:

Parkoviště je od výrobního areálu odděleno zelení a v jeho bezprostřední blízkosti jsou objekty bydlení. Vymezením plochy výroby v těsném sousedství bydlení by byly porušeny urbanistické zásady. Parkoviště je stávající a nikdo z důvodu vymezení specifické zeleně v územním plánu parkoviště likvidovat nebude.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 4

Vlastník pozemku parc. č. **3665** nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství na části uvedené parcely, dále nesouhlasí aby byla část pozemku zahrnuta do plochy smíšené obytné a požaduje, aby byl celý pozemek zahrnut do plochy VD – drobná výroba a výrobní služby.

Stanovisko města Rosice:

Město Rosice respektuje předložený návrh územního plánu.

Stanovisko pořizovatele:

Návrh územního plánu k I. veřejnému projednání se snažil vyhovět požadavkům vlastníka za respektování ochrany veřejných zájmů, což je prostupnost území a respektování koordinace využití území. Od I. veřejného projednání na dotčených pozemcích nebyly provedeny žádné změny. Podané námitky byly vypořádány v rámci I. veřejného projednání.

Podatel se cítí územním plánem omezen a snaží se rozebírat majetkoprávní vztahy veřejných prostranství. Pořizovatel k tomuto uvádí, že každý předpis (kterým je v podstatě i územní plán), je ve své podstatě nástrojem, který dává určité mantinely v chování lidí, ve využití území, ve všech oblastech života... tak, aby byla zachována udržitelnost rozvoje.

Řešení majetkoprávních vztahů k veřejným prostranstvím není předmětem územního plánu.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 5

Vlastník pozemku parc. č. **5103/11** nesouhlasí, aby byl součástí veřejného prostranství.

Stanovisko města:

Pozemek bude zachován beze změny funkčního využití.

Stanovisko pořizovatele:

V lokalitě nebyly od 1. veřejného projednání provedeny žádné změny, proto připomínka nebude brána v úvahu. Přesto se pořizovatel k požadavku vyjádří:

V návrhu nového ÚP bylo navrženo veřejné prostranství na pozemcích města, kde byla veřejná zeleň a účelová komunikace.

Pozemek parc. č. 5103/11 byl nově oddělen od pozemku parc. č. 5103/1 ve vlastnictví města Rosice a odprodán v roce 2018, v říjnu 2018 byl vklad do katastru nemovitostí dokončen.

Po společném projednání byly provedeny úpravy návrhu územního plánu, které reagovaly na změny v katastru nemovitostí a na vydaná rozhodnutí. V návrhu pro veřejné projednání byly změny promítnuty. V této době podatel pozemek neovlastnil.

Z důvodu možnosti dokončení územního plánu není možné neustále reagovat na všechny změny v katastru nemovitostí v celém katastrálním území Rosice. Vzhledem k tomu, že vlastník pozemek zakoupil až v říjnu 2018, vlastník v době nákupu pozemku byl obeznámen s funkčním využitím pozemku, věděl, že v katastru nemovitostí je veden jako zeleň (trvalý travní porost), kterou projektantka dle platných metodik zahrnula do plochy veřejného prostranství, změna do územního plánu promítnuta nebude.

Úkolem územního plánu není přezkum změn vlastníků nemovitostí, ale koncepce rozvoje území a ochrana veřejných zájmů (veřejným zájmem je v tomto případě nadále nezužovat již nyní nedostatečnou šířku veřejného prostranství.)

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Námitka č. 6

Vlastník pozemku parc. č. 5103/11, požaduje, aby na sousedním pozemku parc. č. **5103/12** byla ponechána plocha veřejného prostranství. Žádost odůvodňuje stávajícími problémy se zpřístupněním stávající komunikace, obsluhující okolní nemovitosti.

Stanovisko pořizovatele:

Spoluvlastníci zakoupili pozemek veřejného prostranství, tato skutečnost jim byla v době nákupu pozemku známa. Město oddělilo od stávajícího veřejného prostranství pozemek a prodalo v místech, kde je nedostatečná šířka komunikace a veřejného prostranství.

Pozemek nadále zůstane veřejným prostranstvím.

Rozhodnutí: Námitce je vyhověno.

Námitka č. 7

Podatel jako vlastník sousedních pozemků parc. č. **1566/5** (hlavní vjezd do areálu bývalého statku) nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství a žádá o vymezení plochy výroby.

Stanovisko města Rosice:

Město Rosice podporuje ponechání veřejného prostranství.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se přístupovou komunikaci a manipulační plochu do výrobního areálu. Vlastník pozemku parc. č. 1566/5 je odlišný od vlastníka stávajícího výrobního areálu. Část pozemku slouží i pro přístup do masokombinátu. Vymezením veřejného prostranství jsou vlastníci stávajících výrobních areálů administrativně chráněni proti zamezování vstupu a průjezdu.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 8

Vlastník pozemku parc. č. **5798** nesouhlasí s podmíněním využití pozemku zpracováním územní studie a nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství P-Z1 a KT 026 – koridor pro technickou infrastrukturu. Žádá o zařazení pozemku do plochy V – výroba a skladování.

Stanovisko města Rosice:

Město trvá na zachování navržené koncepce využití území.

Stanovisko pořizovatele:

Námitka byla vypořádána v rámci I. veřejného projednání. Změny provedené v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání se nedotkly pozemku parc. č. 5798.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 9

Vlastník pozemku parc. č. **5796** souhlasí s podmíněným využitím pozemku zpracováním územní studie a nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství P-Z1 a KT 026 – koridor pro technickou infrastrukturu. Žádá o zařazení pozemku do plochy VD.

Stanovisko města Rosice:

Město trvá na zachování navržené koncepce využití území.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 5796 leží cca 3/5 v ploše drobné výroby (z čehož část je kryta koridorem pro technickou infrastrukturu), 2/5 leží v ploše veřejného prostranství PZ-1.

Námitka byla vypořádána v rámci I. veřejného projednání. Změny provedené v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání se nedotkly pozemku parc. č. 5796.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 10

Vlastník pozemku parc. č. **5678** nesouhlasí s vymezením územních rezerv VD-R1 a KD-R5 na jeho pozemku. Dále nesouhlasí s vymezením návrhové plochy OS-Z1 (občanské vybavení pro tělovýchovu a sport).

Stanovisko města Rosice:

Město trvá na zachování navržené koncepce využití území.

Stanovisko pořizovatele:

Změny provedené v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání se nedotýkají pozemku parc. č. 5678. Námitka byla vypořádána v rámci I. veřejného projednání.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 11

Vlastník pozemku parc. č. **2757/1** nesouhlasí s jeho zařazením do plochy ZX – zeleň specifická a požaduje jeho zařazení do plochy BI – individuální bydlení.

Podatel uvádí, že vymezený významný krajinný prvek není na celém pozemku parc. č. 2757/1 a cca 30 % jeho rozlohy požaduje dle přiložené grafické přílohy zařadit do plochy bydlení.

Stanovisko pořizovatele:

Na celém pozemku parc. č. 2757/1 byl referátem životního prostředí Okresního národního výboru Brno-venkov vymezen významný krajinný prvek „Tlučhubův lůmek“.

Na části pozemku je bývalý lom (pro těžbu kamene na hřbitovní pomníky) a vodní prvek. K tomuto prvku byla přiřazena i okolní zeleň.

Přestože již voda vyschla, administrativní vymezení významného krajinného prvku nebylo příslušnými orgány změněno. Projektantka je povinna toto administrativní vymezení respektovat dle podkladů dodaných Odborem životního prostředí ORP Rosice.

Pro doplnění pořizovatel sděluje, že vlastník byl s výše uvedenou skutečností seznámen jak osobně, tak písemně.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 12

Vlastník sousedního pozemku parc. č. 2759/5 podává námitku, nesouhlasí se zařazením pozemku parc.č. **2759/6** do plochy bydlení individuálního a požaduje zařazení pozemku do plochy veřejných prostranství.

Požadavek odůvodňuje historií vlastnických vztahů k pozemku, jeho užíváním, kupní smlouvou

na pozemek z roku 1976 mezi manželi Tlučhubovými jako převodci a manželi M a L jako nabyvateli, včetně věcného břemene pro pozemek parc. č. 2758.

Podatel dlouhodobé problémy se vstupem na pozemek komunikace dokládá protokolem, kdy městská policie a odbor vnitřní správy MěÚ Rosice, řeší situaci, kdy byl podatel při vstupu na pozemek parc. č. 2759/6 slovně napaden MUDr. H, Mgr. H a Ing. H.

Uvádí, že mu byl řádně povolen rodinný dům se vstupními vraty, polovinou šířky situovanými k hranici pozemku parc. č. 2759/6. Bez vstupu na uvedený pozemek se do vrat, která používá pro přísun paliva ke kotli RD, nedostane. Rodina H mu brání ve vstupu.

Stanovisko města Rosice: Město respektuje předložený návrh ÚP.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovateli jsou známy problémy se vstupem na komunikaci, situovanou na výše uvedený pozemek. Na 2 sousedící nemovitosti jsou v KN zřízena věcná břemena.

Pan M (1/4 podíl) a paní B (1/4 podíl) a paní L /3/8 podíl) jsou spoluvlastníky a s přístupem ostatních vlastníků počítají.

Pouze paní VH, která vlastní 1/8 podíl pozemku a Ing. OH, který je pouze uživatelem pozemku a nemá na pozemek parc. č. 2759/6 žádná vlastnická práva, slovně napadají příchozí vlastníky i jejich návštěvy.

Jedná se o občansko-právní spor, jehož řešení není v pravomoci územního plánu.

V návrhu územního plánu, v koordinačním výkresu je zakreslena stávající účelová komunikace v ploše pro bydlení. Takto byl návrh předložen v rámci společného a veřejného projednání. S tímto řešením byl návrh předložen i pro opakované veřejné projednání.

Vzhledem k tomu, že funkční využití pozemku parc. č. 2759/6 nebylo od I. veřejného projednání změněno, námitce nebude vyhověno.

Plochy veřejných prostranství lze vymezovat jak v plochách bydlení, tak i v plochách občanské vybavenosti, služeb, drobné výroby, sportu na základě územního rozhodnutí. Není třeba všechny detailně zakreslovat ve všech případech do územního plánu. V odůvodnění ÚP je v požadované trase zakreslena účelová komunikace.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje, je částečně vyhověno.

7.9. Obyvatelé ulice na Nivkách, 665 01 Rosice (celkem 23 osob)

Obyvatelé lokality Nivky opětovně podali námitku proti vymezení zastavitelných ploch BI-Z31, BI-Z32, BI-Z33, BI-Z34, BI-Z35 a přilehlých komunikací P-Z8 a P-Z39.

Vypořádání námitky z I. veřejného projednání, které podmínilo využitelnost lokality dořešením dopravní obslužnosti, považují za nedostatečné.

Námitku odůvodňují nedořešeností dopravy, kapacitou ČOV, nenávratným narušením rázu krajiny, narušením soukromí, klidu a okolní přírody.

Stanovisko města:

Město Rosice trvá na stanovisku vydaném k I. veřejnému projednání.

Stanovisko pořizovatele:

Dořešení dopravní obslužnosti je podmínkou výstavby.

Přestože v rámci I. veřejného projednání byla námitka vypořádána, pořizovatel doplňuje:

Kapacita ČOV je Svazkem vodovodů a kanalizací řešena. Podmínkou povolování staveb je, mimo jiné, i vyřešení likvidace splaškových vod.

Co se týká narušení krajiny a okolní přírody, je k zamyšlení, proč se obyvatelé této lokality problematikou nezabývali v době, kdy stavěli svoje rodinné domy tak, že některé zasáhly do významného krajinného prvku registrovaného.

Na „narušení soukromí“ již byly zveřejněny judikáty s rozhodnutím, že nikdo nemá právo omezovat vlastníky sousedních pozemků zastavitelných ploch v jejich záměrech, pokud jsou realizovány v mezích zákonných předpisů.

Zastavitelné plochy zde byly vymezeny již v době, kdy stávající obyvatelé zde začínali stavět. Se

stavem území byli seznámeni, domy zde postavili a nemohou nyní nárokovat zrušení zastavitelnosti sousedních pozemků.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

7.10. MUDr. VH, Mgr. VH, Rosice

Námítka č. 1

Vlastník pozemku parc. č. 61/17 a 61/11 nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství na uvedených pozemcích.

Stanovisko města:

Na pracovní schůzce zastupitelstva, konané za účelem projednání námitek k návrhu územního pro I. veřejné projednání, se většina členů zastupitelstva přiklonila k zachování veřejného prostranství.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel sdílí názor zhotovitele územního plánu, který považuje za důležité, aby v oblasti náměstí byla plocha veřejného prostranství zachována. Pozemek parc. č. 61/17 podatelka zakoupila v listopadu 2018, kdy již byl utvořen stop stav pro vyznačování změn v podkladní katastrální mapě. V době vymezení veřejného prostranství se zde jednalo o pozemek ve vlastnictví města Rosice.

Podrobné zdůvodnění vymezení veřejného prostranství bylo zveřejněno v rámci vypořádání námitek k I. veřejnému projednání. Po schválení územního plánu bude trvale zveřejněno jako součást územně plánovací dokumentace.

Co se týká pozemku parc. č. 61/11, podateli bylo částečně vyhověno v tom, že plocha pro možnou výstavbu byla zvětšena tak, aby lícovala se sousedními objekty a respektovala stávající inženýrské sítě, nerespektuje přípojku do objektu ordinace podatelky.

Argument, že je nutné změnit plochu veřejného prostranství na plochu k zástavbě z důvodu, že zde bylo povoleno oplocení, není akceptovatelný. O oplocení si podatelka požádala 04.11.2019 účelově, aby předstihla platnost nového územního plánu. Stavební úřad oplocení povolil, na základě souhlasu města. Tento souhlas města byl vydán v rozporu s platnou územní studií, bez ohledu na uložení vedení technické infrastruktury.

V dosud platné územně plánovací dokumentaci je uvedena část pozemku rovněž veřejným prostranstvím, náležejícím k ploše bytových domů, ale není graficky odlišena, neboť v době zhotovení územního plánu sídelního útvaru se veřejná prostranství dle tehdejších metodik graficky neodlišovala. Plocha smíšené funkce centra byla oproti dosud platnému územnímu plánu mírně zvětšena. Argumentace podatelky, že po vyznačeném stávajícím veřejném prostranství nikdy nevedla žádná cesta je od podatelky zarážející, neboť tato cesta zde existovala dříve, než její soukromá ordinace praktického lékaře. Je jedinou komunikací, která umožňuje do ordinace ve vlastnictví podatelky přístup.

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Námítka č. 2

Podatelé jako spoluvlastníci nemovitostí na pozemcích parc. č. st. 865, st. 850/1, st. 850/2 a st. 849 žádají, aby zde byla možná výstavba bytových domů o 2 nadzemních podlažích s možným využitím podkroví.

Stanovisko města:

Město trvá nadále na svém stanovisku k I. veřejnému projednání

Stanovisko pořizovatele:

Regulativy ploch pro bydlení jsou obdobné jako v dosud platném ÚP. Bytové domy jsou možné za podmínek respektování platné legislativy.

Rozhodnutí: Námitka je bezpředmětná.

Námitka č. 3

- a) Vlastník pozemku parc. č. **1557/104** požaduje, aby byly na tomto pozemku zachovány regulativy jako ve stávajícím územním plánu.
- b) Dále navrhuje, aby byl změněn regulativ pro minimální velikosti parcel v plochách pro bydlení.

Stanovisko města:

Město trvá nadále na svém stanovisku k I. veřejnému projednání

Stanovisko pořizovatele:

Ad a) Námitka je bezpředmětná, regulativ ploch B je obdobný.

Ad b) Minimální plocha pozemků byla stanovena na základě požadavků zastupitelstva, které reprezentuje názory většiny obyvatel. Má za úkol regulovat hustotu osídlení a zachovat kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

Rozhodnutí:

Ad a) Požadavek je bezpředmětný.

Ad b) Námitce se nevyhovuje.

Námitka č. 4

Vlastník pozemku parc. č. **2759/6** podává námitku proti vymezení účelové komunikace na tomto pozemku.

Stanovisko města:

Město respektuje názor zhotovitele územního plánu.

Stanovisko pořizovatele:

V lokalitě nebyly od I. veřejného projednání provedeny změny, Námitka byla vypořádána v rámci I. veřejného projednání. Přesto se pořizovatel touto námitkou opět zabýval a uvádí: Dle svědectví pamětníků uvedený pozemek po mnoho desetiletí sloužil ke zpřístupnění okolních nemovitostí. Nikdy zde nikoho v užívání cesty neomezoval. Problémy v lokalitě začaly až v době, kdy zde postavil dům syn podatelky. Řešení tohoto problému je však úkolem pro občansko-správní spor u soudu, ne pro územní plán.

Ze zákona lze na pozemcích v soukromém vlastnictví vymezovat komunikace a veřejná prostranství. Pozemek parc. č. 2759/6 zpřístupňuje 5 nemovitostí, podle dostupných metodik musí mít atribut veřejně přístupné komunikace.

Pro úplnost uvádíme, že spoluvlastníci pozemku námitku nepodali, z čehož vyplývá, že vymezení komunikace respektují. Podatelka vlastní 1/8 podíl. Spoluvlastníci 7/8 pozemku žádné námitky proti vymezení komunikace nepodali.

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

8. Pokyny pro úpravu a doplnění řešení vyplývající z opakovaného veřejného projednání

1. Úpravy vycházející z požadavků dotčených orgánů:

1.1. KrÚ JmK:

A) Odbor životního prostředí

Z hlediska zákona o vodách:

Využití veškerých zastavitelných ploch pro bydlení podmínit zkapacitněním ČOV v Tetčicích s tím, že výjimku pro jednotlivé rodinné domy (především v prolukách) může povolit správce kanalizace dle

momentálního vyhodnocení stavu kapacity ČOV.

Z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí

Doplnit SEA vyhodnocení o dodatek, předložený KrÚ JmK, OŽP v rámci opakovaného veřejného projednání.

B) Odbor dopravy

Upravit název cyklistického koridoru dle níže uvedeného textu:

KrÚ JMK OD z hlediska koncepce rozvoje cyklistické dopravy v návrhu ÚP **upozorňuje na drobnou nepřesnost v názvu** krajského cyklistického koridoru *Tišnov – Rosice – Tetčice – Ivančice – Ivaň* uvedenou v legendě výkresu *Schéma cyklistických a turistických tras*, kde namísto obce „Tetčice“ má být uvedena s ohledem na trasování krajského cyklistického koridoru ve výkresu správně obec „Zbýšov“ a v názvu krajského cyklistického koridoru (*Velká Bíteš – Říčky - Rosice – Zbýšov – Modřice*) uvedenou v legendě výkresu *Schéma cyklistických a turistických tras*, kde namísto obce „Zbýšov“ má být uvedena s ohledem na trasování krajského cyklistického koridoru ve výkresu správně obec „Tetčice“.

2. Úpravy vycházející z požadavků institucí a firem:

Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 449/3, 602 00 Brno

Upravit hranice plochy výroby a skladování v současně zastavěném území (pozemky parc. č. 674/3, 674/91 a 610/103) tak, aby byl minimalizován negativní vliv na sousední plochy občanské vybavenosti a byla zachována kvalita rozhledových poměrů na frekventovaném výjezdu z přilehlých ploch výrobních a komerčních na silnici I/23.

3. Úpravy vycházející z požadavků občanů a vlastníků nemovitostí:

7.2. Pro pozemek **parc. č. 1557/23** do regulativů plochy vložit do podmíněně přípustných možnost 1 až 2 bytů správce provozovny. Ostatní regulativy zůstanou zachovány (dopravní infrastruktura – parkování v hromadných garážích se zastavitelností do 50%, ostatní plocha bude ozeleněna. Podmínkou využití plochy bude zachování pěší prostupnosti území.)

4. Úpravy na základě zjištění pořizovatele

Pozemek 1105/1 v k. ú. Rosice u Brna byl v katastrální mapě z r. 1967 součástí intravilánu. Hranici zastavěného území nelze oproti situaci v citované mapě ze zákona zmenšovat. Je nutné ji posunout na bývalou úroveň.

Schvalovací doložka

Odůvodnění územního plánu Rosice, včetně vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách bylo schváleno Zastupitelstvem města Rosice dneusnesením č.

..... Razítko

Lukáš Volánek
místostarosta

Mgr. Andrea Trojanová
starostka města