

ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU
ZBÝŠOV
ZPRACOVANÉ POŘIZOVATELEM

OBSAH:

1. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBÝŠOV	2
2. PŘEZKUM DLE UST. § 53 ODS. 4 DOSAVADNÍHO STAVEBNÍHO ZÁKONA	5
<i>a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem</i>	<i>5</i>
<i>b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území</i>	<i>5</i>
<i>c) s požadavky dosavadního stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů</i>	<i>5</i>
<i>d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů</i>	<i>5</i>
3. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ (STANOVISKO SEA)	6
4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	6
5. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	7
6. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	15

1. POSTUP PORÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBÝŠOV

Úvod, zadání, společné jednání

Porízení nového Územního plánu Zbýšov schválilo zastupitelstvo města dne **25. 2. 2019 usnesením č. 9-1/2/2019/ZM** a následně byla podána žádost na Městský úřad Rosice, aby zahájil pořizování nového územního plánu Zbýšov.

Pro spolupráci na územním plánu byl určen zastupitel města **Ing. Jakub Dobšík**.

Projednávání Zadání nového Územního plánu Zbýšov probíhalo od 4. 12. 2020 do 4. 1. 2021 a **zadání bylo schváleno zastupitelstvem města dne 22. 2. 2021** a vzhledem k tomu, že dotčený orgán na úseku posuzování vlivů na životní prostředí Krajský úřad JMK, odbor životního prostředí uplatnil v rámci zadání požadavek na to, aby byl návrh ÚP posouzen z hlediska vlivů na ŽP (SEA), bylo součástí návrhu ÚP i vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na udržitelný rozvoj území.

Jako zpracovatel návrhu ÚP byla vybrána firma KOBEN ATELIER, projektant Ing. arch. Helga Kozelská Bencúrová autorizace ČKA 02604.

Projednání návrhu ÚP Zbýšov dle § 50 stavebního zákona probíhalo od 17. 8. 2022 do 14. 10. 2022 a společné jednání se konalo 13. 9. 2022.

Následně došlo ke změně způsobu pořizování, kdy pořizovatelem se stal Městský úřad Zbýšov, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků na základě smlouvy s Ing. Martinou Miklendovou, kterou schválila rada města dne 23. 1. 2023.

Krajský úřad – nadřízený orgán

Městský úřad Zbýšov jako pořizovatel Územního plánu Zbýšov dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), požádal ve smyslu § 55b odst. 4 dosavadního stavebního zákona o vydání stanoviska nadřízeného orgánu k návrhu Územního plánu Zbýšov z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a doložil k tomuto stanovisku, připomínky a vyjádření získané v rámci projednání návrhu Územního plánu Zbýšov dle § 50 stavebního zákona.

Dne 9. 6. 2023 pod č. j. JMK 89461/2023 vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený orgán územního plánování stanovisko se závěrem, že KrÚ z hlediska souladu návrhu ÚP Zbýšov s PÚR ČR, ZÚR JMK nemá připomínky, a že v návrhu ÚP Zbýšov pro veřejné projednání je nutno podrobně odůvodnit vymezení lokálního ÚSES v části řešeného území, včetně zabezpečení další návaznosti či ukončení větve, ale že nemá další připomínky.

Krajský úřad – stanovisko SEA

Městský úřad Zbýšov jako pořizovatel Územního plánu Zbýšov dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „stavební zákon“), požádal příslušný správní orgán Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí v souladu s ust. §55b odst. 5 dosavadního stavebního zákona o vydání stanoviska k návrhu koncepce – návrhu Územního plánu Zbýšov podle 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení SEA a doložil k tomuto stanovisku, připomínky a vyjádření získané v rámci projednání návrhu Územního plánu Zbýšov dle § 50 stavebního zákona.

Dne 30. 5. 2023 pod č. j. JMK 81213/2023 pořizovatel obdržel stanovisko SEA krajského úřadu se závěrem, že je souhlasné s uplatněním požadavků k zajištění minimálních dopadů koncepce na životní prostředí viz příloha části odůvodnění zpracovaného pořizovatelem.

Vyhodnocení projednání dle § 50 SZ

Následně bylo finálně vyhodnoceno projednání dle § 50 stavebního zákona a byly zpracovány tzv. POŽADAVKY NA ÚPRAVY NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU Zbýšov na základě výsledků společného jednání viz. kapitola L) textové části odůvodnění ÚP.

Veřejné projednání:

Městský úřad Zbýšov, jako pořizovatel nového Územního plánu Zbýšov dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „dosavadní stavební zákon“) ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění (dále jen „platný stavební zákon“), který dle § 24 dosavadního stavebního zákona splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, oznámil veřejnou vyhláškou dne 21. 2. 2024 v souladu s ustanovením § 52 dosavadního stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o návrhu Územního plánu Zbýšov – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a konání veřejného projednání. V souladu s ust. § 52 odst. 1 a § 20 odst. 1 dosavadního stavebního zákona byl návrh Územního plánu Zbýšov – návrh opatření obecné povahy s odůvodněním včetně vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území vystaven k veřejnému nahlédnutí ve lhůtě ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky, a to od 21. února 2024 do 3. dubna 2024 na Městském úřadu Zbýšov, Masarykova 248, Zbýšov 664 11 v kanceláři starosty v úředních hodinách a dále způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách města <https://www.mestozbysov.cz/> v sekci „Město“ podsekcí „Územní plánování“ odkaz „Návrh Územního plánu Zbýšov – veřejné projednání“.

Veřejné projednání návrhu územního plánu Zbýšov – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se konalo ve středu 27. března 2024 od 16 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Zbýšov, Masarykova 248, Zbýšov 664 11. Na veřejném projednání byl zajištěn odborný výklad fyzickou osobou oprávněnou k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem) Ing. Arch. Helgou Kozelskou Bencúrovou.

V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a dle ust. § 52 odst. 2 dosavadního stavebního zákona mohli námitky proti návrhu Územního plánu Zbýšov podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dle § 22 odst. 3 dosavadního stavebního zákona se při veřejném projednání stanoviska, námitky a připomínky uplatňovaly písemně. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání tedy do 3. 4. 2024 mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva, a především vymezení území dotčené námitkou.

K projednání byly dotčené orgány, sousední obce, krajský úřad a oprávnění investoři přizváni jednotlivě samostatným oznámením ze dne 19. 2. 2024 č. j. MZ 1444/2024.

Vyhodnocení projednání a činnosti dle § 53 dosavadního stavebního zákona:

Pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Jakubem Dobšíkem vyhodnotili výsledky projednání a byly zpracovány návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a zpracovány tzv. **požadavky na úpravy návrhu** Územního plánu Zbýšov vyplývající z vyhodnocení výsledků veřejného projednání viz kapitola L) odst. 2 textové části odůvodnění ÚP. Vzhledem k tomu, že se jednalo i požadavky na podstatné úpravy, bylo nutné opakovat veřejné projednání.

Návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, byly s dotčenými orgány a krajským úřadem projednány žádostí ze dne 16. 10. 2024, kdy Městský úřad Zbýšov jako pořizovatel nového Územního plánu Zbýšov vyzval dotčené orgány a krajský úřad v souladu s § 53 odst. 1 dosavadního stavebního zákona k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci projednání návrhu Územního plánu Zbýšov dle ust. § 50 a ust. § 52 dosavadního stavebního zákona. Lhůta pro uplatnění stanoviska byla 30 dnů od obdržení návrhů rozhodnutí o

námítkách a vyhodnocení připomínek. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatnili stanovisko v uvedené lhůtě, mělo se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Opakované veřejné projednání

Městský úřad Zbýšov, jako pořizovatel nového Územního plánu Zbýšov dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „dosavadní stavební zákon“) ve spojení s ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění (dále jen „platný stavební zákon“), který dle § 24 dosavadního stavebního zákona splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, oznámil veřejnou vyhláškou dne 18. 11. 2024 v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 a § 52 dosavadního stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu Územního plánu Zbýšov – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a konání opakovaného veřejného projednání. V souladu s ust. § 52 odst. 1 a § 20 odst. 1 dosavadního stavebního zákona byl upravený návrh Územního plánu Zbýšov – návrh opatření obecné povahy s odůvodněním včetně vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území vystaven k veřejnému nahlédnutí ve lhůtě ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky, a to od 18. listopadu 2024 do 31. prosince 2024 na Městském úřadu Zbýšov, Masarykova 248, Zbýšov 664 11 v kanceláři starosty v úředních hodinách a dále způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách města <https://www.mestozbysov.cz/> v sekci „Město“ podsekci „Územní plánování“ odkaz „Návrh Územního plánu Zbýšov – opakované veřejné projednání“.

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu Územního plánu Zbýšov – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění se konalo ve čtvrtek 19. prosince 2024 od 15 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Zbýšov, Masarykova 248, Zbýšov 664 11. Na opakovaném veřejném projednání byl zajištěn odborný výklad fyzickou osobou oprávněnou k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem) Ing. Arch. Helgou Kozelskou.

Upravený návrh Územního plánu Zbýšov se na opakovaném veřejném projednání projednával pouze v rozsahu úprav provedených po prvním veřejném projednání, které jsou popsány v části odůvodnění v kapitole L. odst. 2 a jsou všude v textech zvýrazněny byly červenou barvou textu, rušené části pak byly přeškrtnuty.

V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a dle ust. § 52 odst. 2 dosavadního stavebního zákona mohli námítky proti upraveným částem návrhu Územního plánu Zbýšov podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Nejpozději do 31. 12. 2024 mohl každý uplatnit k upraveným částem návrhu své připomínky a dotčené osoby námítky.

K projednání byly dotčené orgány, sousední obce, krajský úřad a oprávnění investoři přizváni jednotlivě samostatným oznámením ze dne 18.11.2024 č. j. MZ 2112/2024.

V rámci opakovaného veřejného projednání pořizovatel neobdržel již žádné připomínky a námítky a všechny dotčené orgány i krajský úřad vyslovily s podstatnými úpravami souhlas.

Návrh na vydání

Vzhledem k tomu, že byly splněny všechny zákonné požadavky kladené na proces pořízení územního plánu, byl předložen zastupitelstvu města v souladu s ust. § 54 odst. 1 a § 55 odst. 6 dosavadního stavebního zákona ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, návrh na vydání Územního plánu Zbýšov včetně odůvodnění. Zastupitelstvo města vydalo územní plán na svém zasedání dne 27. 1. 2025.

2. PŘEZKUM DLE UST. § 53 ODST. 4 DOSAVADNÍHO STAVEBNÍHO ZÁKONA**a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Na základě vyhodnocení dle kapitol B2), B3) a B4) pořizovatel konstatuje, že návrh Územního plánu Zbýšov je v souladu s politikou územního rozvoje v platném znění ke dne 1. 3. 2024, územně plánovací dokumentací vydanou krajem v platném znění ke dni 26. 10. 2024 a prvním územním rozvojovým plánem, který byl vydán vládou ČR dne 28.8.2024, a pro který platí ust. § 319 stavebního zákona, tedy pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona a §73 odst. 2 *Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území. Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací a odst. 3 Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.*

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

Na základě vyhodnocení dle kapitoly C) odůvodnění, pořizovatel konstatuje, že návrh ÚP Zbýšov je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

c) s požadavky dosavadního stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Na základě vyhodnocení dle kapitoly D) odůvodnění, pořizovatel konstatuje, že návrh Zbýšov je v souladu s požadavky dosavadního stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a prováděcích právních předpisů k dosavadnímu stavebnímu zákonu.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**d.1) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů:**

Na základě vyhodnocení dle kapitoly D.2) odůvodnění, pořizovatel konstatuje, že návrh ÚP Zbýšov je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

d.2) Soulad se stanovisky dotčených orgánů:

V rámci projednání byly osloveny následující dotčené orgány:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo dopravy, náb. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
3. Městský úřad Rosice, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice, odbor životního prostředí, odbor stavební úřad – památková péče, odbor dopravy
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10 - Sekce ochrany přírody a krajiny
5. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy IV, Mezírka 1, 602 00 Brno
6. Krajská hygienická stanice Jihom. kraje – úz. prac. Brno-venkov, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
7. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno – koordinované stanovisko
8. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno
9. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha
10. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 481/13, 602 00 Brno
11. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha
12. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1

13. Státní energetická inspekce, územní inspektorát Brno, Opuštěná 4, 602 00 Brno
14. Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřídelských zařízení, Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2
15. Krajská veterinární správa pro Jihomoravský kraj, Palackého tř. 1309/174, Řečkovice, 612 00 Brno
16. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 – Chodov
17. Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Nad Štolou 936/3, P. O. BOX 21, Praha 7, 170 34

V rámci projednání dle ust. § 50 dosavadního stavebního zákona uplatnily požadavky na úpravy následující dotčené orgány:

1. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje ze dne 12.10.2022
2. Ministerstvo obrany ze dne 1. 9. 2022
3. Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí ze dne 5. 10. 2022, Vodoprávní úřad, Ochrana přírody a krajiny, Státní správa lesů
4. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy
5. Archeologický ústav AV ČR Brno ze dne 23. 8. 2022

Vyhodnocení splnění požadavků je obsaženo v kapitole L) odst. 1. odůvodnění ÚP.

V rámci veřejného projednání dle ust. § 52 dosavadního stavebního zákona uplatnily požadavky na úpravy následující dotčené orgány:

6. Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí ze dne 3. 5. 2024
7. Sekce majetková Ministerstva obrany ze dne 4. 3. 2024
8. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy ze dne 28. 3. 2024

Vyhodnocení splnění požadavků je obsaženo v kapitole L) odst. 2. odůvodnění ÚP.

Žádný rozpor pro pořizování nevznikl.

Pořizovatel konstatuje, že návrh ÚP Zbýšov je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů.

3. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ (STANOVISKO SEA)

Obsaženo v příloze č. 1 části odůvodnění ÚP zpracované pořizovatelem.

4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

V rámci projednání Územního plánu Zbýšov dle § 50 zák. č. 183/2007 Sb. bylo dne 5. 5. 2023 pod č.j. JMK 81213/ 2023 (sp. zn. S-JMK 69944/2023 OŽP/Sme doručeno stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí k vyhodnocení vlivu koncepce na Životní prostředí – Návrh územního plánu Zbýšov podle § 10 a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., ve kterém byl vyjádřen souhlas s návrhem územního plánu Zbýšov. Současně KU JMK uplatnil následující požadavky na koncepci navrženou v ÚP:

pro ÚP jako celek

- *Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nebezpečných pozemků.*
- *Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období.*

- *Umístování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.*

pro konkrétní plochy a skupiny ploch

- *plochy Z56 (DS - doprava silniční) spolu s koridorem K24 (ZP - zeleň přírodního charakteru) - vymezit koridor K24 bez přerušení a v takovém tvaru a rozsahu, aby zeleň v něm umístěná byla schopna reálně plnit funkci odclonění zastavěných pozemků od okolní krajiny a současně poskytovat možný úkryt a migrační prostupnost drobné zvěři.*
- *Rozsah koridoru stanovit na základě konzultací s příslušným orgánem životního prostředí (MěÚ Rosice OŽP).*

Požadavky Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, stanovené v tomto stanovisku pro ÚP jako celek byly zpracovány do výrokové části UP Zbýšov, do kapitoly I./A.6.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, pod bodem 13., 14. na str. 34.

Dle požadavků stanovených pro konkrétní plochy a skupiny ploch, konkrétně pro plochu Z.56 a K.24 byla v ÚP plocha zeleně krajinné K.24 rozšířena o 10 m v souladu s požadavkem MěÚ Rosice, OŽP tak, aby nedošlo k přerušení plochou Z.56. V předložené úpravě územního plánu pro řízení o návrhu (§ 52 zákona 183/2007 Sb.) byla plocha K.24 plynule propojena s původně navrženou plochou krajinné zeleně K. 11, s kterou se po rozšíření sloučila a v upraveném ÚP je plochy K.11 součástí plochy K.24 (tj. označení plochy K.11 bylo po sloučení s plochou K.24 vypuštěno).

5. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Zbýšov – návrhu opatření obecné povahy:

- dle ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „dosavadní stavební zákon“) ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění;
- zpracováno v souladu s ust. § 53 odst. 1 dosavadního stavebního zákona a v souladu s ust. § 68 správního řádu.

Námítka č. 1

Podatel: Burešová Jitka Ing.
Masarykova 3
66411 Zbýšov

Datum podání: 2. 4. 2024

Předmět námítky: Požaduje pozemek p. č. 1453/2 v k. ú. Zbýšov u Oslavan, který se nachází v ploše Z.61 s funkcí DS zařadit do ploch „zeleň – zahrady“.

Dotčené území: Pozemek p. č. 1453/2 v k. ú. Zbýšov u Oslavan

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha Z.61 pro dopravu silniční (DS) byla redukována z 0,68 ha na 0,25 ha. Na pozemcích p. č. 1453/2, 1450/1, 1451, 1452, 1453/1 v k. ú. Zbýšov u Oslavan je vymezena plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ) stabilizovaná dle skutečného stavu v území.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu, která byla kladně projednána na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 2

Podatel: Divácká Eva Ing. Mgr
čtvrť Padělky 386
66411 Zbýšov

Datum podání: 3. 4. 2024

Předmět námítky: Požadují zařadit pozemky p. č. 1608/3, 1608/23 a 1608/7 v k. ú. Zbýšov u Oslavan do ploch bydlení.

Dotčené území: Pozemky p. č. 1608/3, 1608/23 a 1608/7 v k. ú. Zbýšov u Oslavan

Rozhodnutí o námítce:

Výrok: Námítka se zamítá.

Odůvodnění Vznikl by začátek tzv. bydlení v druhé řadě, které v dané lokalitě z urbanistického hlediska není vhodné. Navíc pozemky se nacházejí na zemědělské půdě II. třídy ochrany, pro kterou platí dle ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb, o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální rodinná výstavba není veřejným zájmem, ale zájmem soukromým.

Dále dle ustanovením § 18 odst.4 zákona č. 183/2006 Sb., dosavadního stavebního zákona, územní plánování ve veřejném zájmu chrání krajinu a nezastavěné území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje a míru využití zastavěného území. Návrh ÚP Zbýšov vymezuje dostatek vhodnějších ploch pro bydlení na méně kvalitních půdách.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávnímu zájmu, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 dosavadního stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 dosavadního stavebního zákona a kvalitní zemědělskou půdu.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo.

Námitka č. 3

Podatel: DUR A, s.r.o.
Klimešova 158/10
Brno Ořešín
zastoupena ADAM architects s.r.o.
Horská 18, Brno

Datum podání: 3. 4. 2024

Předmět námítky: Mají zástavbovou studii na plochy P1, P2, P3, P8 a P10 a chtějí aby byla do ÚP promítnuta v oblasti trasování komunikací v těchto plochách.

Dotčené území: Lokalita kolem pozemků 703/5, 833/2 v k. ú. Zbýšov u Oslavan

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění Plochy P.1, P.2, P.3, P.8 a P.10 byly upraveny dle poskytnuté zástavbové studie.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu, která byla kladně projednána na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 4

Podatel: Francálek Tibor
čtvrť Anenská 375
66411 Zbýšov

Datum
podání: 2. 4. 2024

Předmět
námitky: Na pozemku 1919/2 v k. ú Zbýšov u Oslavan má situovány garáž a zahradu, nesouhlasí se zařazením do plochy Z.37 – komunikace.

Dotčené
území: Pozemek p. č. 1919/2 v k. ú. Zbýšov u Oslavan

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění Bez realizace veřejně prospěšné stavby VPD.7 - přestavba zemního tělesa stávající místní komunikace v Anenské čtvrti a výstavba místních komunikací, resp. využití plochy Z.37, není možné zajistit dopravní obsluhu ploch Z.15 a Z.14 a zemědělsky obhospodařovaných pozemků, které na ně navazují. V dalším stupni PD však bude řešení detailně prověřeno a je možné, že bude nalezeno řešení, které nebude zasahovat na předmětný pozemek. Územní plán je však koncepční dokument, který musí připravit podmínky proto, aby mohly být zastavitelné plochy dopravně obslouženy. To, zda bude tento návrh realizován se ukáže až v další přípravě konkrétní stavby. Vlastníci pozemků pak mohou hájit svá soukromá práva v konkrétním řízení před stavebním úřadem, kde bude jasné, jaký zásah bude stavba znamenat.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 dosavadního stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné zajistit dopravní obsluhu území.

Námitka č. 5

Podatel: Francálek Miroslav
čtvrť Anenská 574
66411 Zbýšov

Datum
podání: 2. 4. 2024

Předmět
námitky: Podatel nesouhlasí s návrhem komunikace kolem domu na ulici Anenská č. p. 574 a vyvlastnění pozemku 1919/2 v k. ú Zbýšov u Oslavan. Nesouhlasí s vybudováním komunikace v ploše Z.37. Požaduje zachování pouze pěší trasy.

Dotčené
území: Plocha Z37.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění Bez realizace veřejně prospěšné stavby VPD.7 - přestavba zemního tělesa stávající místní komunikace v Anenské čtvrti a výstavba místních komunikací, resp. využití plochy Z.37, není možné zajistit dopravní obsluhu ploch Z.15 a Z.14 a zemědělsky obhospodařovaných pozemků, které na ně navazují. V dalším stupni PD však bude řešení detailně prověřeno a je možné, že bude nalezeno řešení, které nebude zasahovat na předmětný pozemek. Územní plán je však koncepční dokument, který musí připravit podmínky proto, aby mohly být zastavitelné plochy dopravně obslouženy. To, zda bude tento návrh realizován se ukáže až v další přípravě konkrétní stavby. Vlastníci pozemků pak mohou hájit svá soukromá práva v konkrétním řízení před stavebním úřadem, kde bude jasné, jaký zásah bude stavba znamenat.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 dosavadního stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné zajistit dopravní obsluhu území.

Námitka č. 6

Podatel: Francálková Zdeňka

čtvrť Anenská 574

66411 Zbýšov

Datum podání: 2. 4. 2024

Předmět námítky: Podatelka nesouhlasí s návrhem komunikace kolem domu na ulici Anenská č. p. 574 a vyvlastnění pozemku 1919/2 v k. ú Zbýšov u Oslavan. Nesouhlasí s vybudováním komunikace v ploše Z.37. Požaduje zachování pouze pěší trasy.

Dotčené území Plocha Z37.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění Bez realizace veřejně prospěšné stavby VPD.7 - přestavba zemního tělesa stávající místní komunikace v Anenské čtvrti a výstavba místních komunikací, resp. využití plochy Z.37, není možné zajistit dopravní obsluhu ploch Z.15 a Z.14 a zemědělsky obhospodařovaných pozemků, které na ně navazují. V dalším stupni PD však bude řešení detailně prověřeno a je možné, že bude nalezeno řešení, které nebude zasahovat na předmětný pozemek. Územní plán je však koncepční dokument, který musí připravit podmínky proto, aby mohly být zastavitelné plochy dopravně obslouženy. To, zda bude tento návrh realizován se ukáže až v další přípravě konkrétní stavby. Vlastníci pozemků pak mohou hájit svá soukromá práva v konkrétním řízení před stavebním úřadem, kde bude jasné, jaký zásah bude stavba znamenat.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 dosavadního stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné zajistit dopravní obsluhu území.

Námitka č. 7

Podatel: Hájek Jiří
Masarykova 297
66411 Zbýšov

Datum podání: 1. 4. 2024

Předmět námitky: Pozemky p. č. 3072 a 3074/2 v k. ú. Zbýšov u Oslavan požaduje zařadit do ploch pro bydlení.

Dotčené území: Pozemky p. č. 3072 a 3074/2 v k. ú. Zbýšov u Oslavan.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění Pozemky se nacházejí na zemědělské půdě II. třídy ochrany, pro kterou platí dle ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb, o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální rodinná výstavba není veřejným zájmem, ale zájmem soukromým.

Dále dle ustanovením § 18 odst.4 zákona č. 183/2006 Sb., dosavadního stavebního zákona, územní plánování ve veřejném zájmu chrání krajinu a nezastavěné území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje a míru využití zastavěného území. Návrh ÚP Zbýšov vymezuje dostatek vhodnějších ploch pro bydlení na méně kvalitních půdách.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 dosavadního stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 dosavadního stavebního zákona a kvalitní zemědělskou půdu.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo.

Námitka č. 8

Podatel: Horák Leoš Ing.
9. května 294
66411 Zbýšov

Datum podání: 2. 4. 2024

Předmět námitky: Pozemky p. č. 1522/1, 1521/13, 1521/16, 1526/1 a 1527/4 v k. ú. Zbýšov u Oslavan požaduje zařadit do ploch SM – smíšených obytných městských.

Dotčené území: Pozemky p. č. 1522/1, 1521/13, 1521/16, 1526/1 a 1527/4 v k. ú. Zbýšov u Oslavan.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění Pozemky by měly zůstat ve funkční ploše ZZ – zeleň, zahrady a sady, neboť takto jsou dnes

využívány a slouží jako přechodový pás mezi zemědělsky obhospodařovanou půdou a zastavěným územím.

Dále dle ustanovením § 18 odst.4 zákona č. 183/2006 Sb., dosavadního stavebního zákona, územní plánování ve veřejném zájmu chrání krajinu a nezastavěné území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje a míru využití zastavěného území. Návrh ÚP Zbýšov vymezuje dostatek vhodnějších ploch pro bydlení.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 dosavadního stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 dosavadního stavebního zákona.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo.

Námítka č. 9

Podatel: Sandra Jurníčková

Solné 737

763 26 Luhačovice

Zastoupena Mgr. Bc. Přemyslem Hradečným, AK Enenkl a Hradečný s.r.o.

Bělehradská 572/63, Praha

Datum podání: 3. 4. 2024 datová schránka

Předmět námítky: Pozemky p. č. 891 a 897/1 v k. ú. Zbýšov u Oslavan požaduje zařadit do ploch pro bydlení BI.

Dotčené území: Pozemky p. č. 891 a 897/1 v k. ú. Zbýšov u Oslavan.

Rozhodnutí o námítce:

Výrok: Námítce se částečně vyhovuje, a to ve vztahu k pozemku p. č. 891.

V případě pozemku 897/1 se námítka zamítá.

Odůvodnění Předem je třeba uvést, že podatelka není vlastníkem pozemků, tímto je v případě pozemku p. č. 891 ČR, Státní pozemkový úřad a u pozemku 897/1 město Zbýšov.

Podatelka vlastní pozemek se stavbou, která však není evidována v katastru nemovitostí, p. č. 892 v k. ú. Zbýšov u Oslavan, který sousedí s parcelou 891.

Důvodně se jeví pořizovateli to, aby část pozemku 891, na které se nachází stavba, byla zařazena do ploch bydlení individuálního (BI), tj. plocha Z.45 (ZS) byla o tuto část redukována.

Tímto je dosaženo maximálního vyvážení soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území.

Ve zbytku pozemku 891 a 897/1 se nachází zeleň, která navazuje na sousední veřejné prostranství, městský parčík, který má sloužit k oddechu obyvatel města.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu, která byla kladně projednána na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 10

Podatel: Sandra Jurníčková

Solné 737

763 26 Luhačovice

Datum podání: 4. 4. 2024 doručeno poštou

Předmět námítky: Pozemky p. č. 891 a 897/1 v k. ú. Zbýšov u Oslavan požaduje zařadit do ploch pro bydlení BI.

Dotčené území: Pozemky p. č. 891 a 897/1 v k. ú. Zbýšov u Oslavan.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se částečně vyhovuje, a to ve vztahu k pozemku p. č. 891.

V případě pozemku 897/1 se námitka zamítá.

Odůvodnění Předem je třeba uvést, že podatelka není vlastníkem pozemků, tímto je v případě pozemku p. č. 891 ČR, Státní pozemkový úřad a u pozemku 897/1 město Zbýšov.

Podatelka vlastní pozemek se stavbou, která však není evidována v katastru nemovitostí, p. č. 892 v k. ú. Zbýšov u Oslavan, který sousedí s parcelou 891.

Důvodné se jeví pořizovateli to, aby část pozemku 891, na které se nachází stavba, byla zařazena do ploch bydlení individuálního (BI), tj. plocha Z.45 (ZS) byla o tuto část redukována.

Tímto je dosaženo maximálního vyvážení soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území.

Ve zbytku pozemku 891 a 897/1 se nachází zeleň, která navazuje na sousední veřejné prostranství, městský parčík, který má sloužit k oddechu obyvatel města.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu, která byla kladně projednána na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 11

Podatel: Křivohlávek Roman Ing.

Benešov and Černou č. p. 2

382 82 Benešov nad Černou

Datum podání: 2. 4. 2024

Předmět námítky: Pozemek 962/7 v k. ú. Zbýšov u Oslavan požaduje zařadit do ploch pro bydlení BI, tak jako je tomu doposud v platném ÚP.

Namítá u vymezené plochy Z.2 (BI), že zde není napojení na síť a komunikace.

Požaduje úpravu podmínek prostorového uspořádání na 2NP a podkroví a nesouhlasí s nastavením podmínky ulicového charakteru zástavby, požaduje volnou zástavbu.

Nesouhlasí s vymezením plochy VR.11 a PU Z31.

Dotčené území: Pozemky p. č. 962/6 a 962/7 v k. ú. Zbýšov u Oslavan.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námítce se vyhovuje ve vztahu k pozemku 962/7 a podmínkám prostorového uspořádání.

Ve vztahu k plochám K.12 (VR.11), Z.31 a Z.2 se námítka zamítá.

Odůvodnění Celá plocha Z.50, včetně části pozemků p. č. 962/7, 962/8, 962/9 v k. ú. Zbýšov u Oslavan, která je v dosud platném územním plánu určena pro bydlení (BI) je ponechána, tj. navržené využití pro zeleň – zahrady a sady (ZZ) je změněno na využití pro bydlení individuální (BI). Pro pozemek na p. č. 962/7 jsou stanoveny nové podmínky prostorové regulace takto: 1. NP bude částečně zapuštěno do terénu, k tomu bude využita terénní vlna v místě stavby a stavba při splnění této podmínky bude max 2NP + obytné podkroví.

Veřejně prospěšná stavba VR.11 je potřebná pro zvýšení retenční schopnosti území a ochraně zastavěného území před přívalovými dešťovými vodami. Z nadřazené ÚPD vyplývá pro Zbýšov úkol „*Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody.*“

Plocha Z.31 je vymezena pro přestavbu zemního tělesa stávající místní komunikace ul. Na Drahách. Cílem je zlepšení parametrů stávající komunikace, vytvoření podmínek pro dopravní napojení zastavěných a zastavitelných ploch Z.3, Z.5, Z.6, Z.7 a zvýšení bezpečnosti provozu, tedy i pro výstavbu na pozemku p. č. 962/7.

V případě plochy Z.2 není pravdou, že nemá napojení na TI a DI, v přímém dosahu je vodovod, kanalizace, elektro vedení i komunikace.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu, která byla kladně projednána na opakovaném veřejném projednání.

Námítka č. 12

Podatelé: Sedlák Jiří a Sedláková Lenka

Majrov 632

66411 Zbýšov

Datum podání: 3. 4. 2024

Předmět námítky: Pozemky p. č. 962/8, 962/9 a 962/32 v k. ú. Zbýšov u Oslavan požadují zařadit do ploch pro bydlení.

Dotčené území Pozemky p. č. 962/8, 962/9 a 962/32 v k. ú. Zbýšov u Oslavan.

Rozhodnutí o námítce:

Výrok: Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění Celá plocha Z.50, včetně části pozemků p. č. 962/8, 962/9 v k. ú. Zbýšov u Oslavan, která je v dosud platném územním plánu určena pro bydlení (BI) je ponechána, tj. navržené využití pro zeleň – zahrady a sady (ZZ) je změněno na využití pro bydlení individuální (BI).

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu, která byla kladně projednána na opakovaném veřejném projednání.

Pozemek p. č. 962/32 je již zařazen do ploch BI, zde není nutné nic měnit.

Námítka č. 13

Podatelé: Sova Karel a Sovová Monika

čtvrť Padělky 405

66411 Zbýšov

Datum 28. 3. 2024

podání:

Předmět námítky: Pozemek p. č. 2002/1 v k. ú. Zbýšov u Oslavan požadují celý zařadit do zastavěného území. Mají realizováno oplocení, chtějí drobné stavby pro uskladnění výpěstků do 25 m².

Dotčené území: Pozemek p. č. 2002/1 v k. ú. Zbýšov u Oslavan.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Do podmínek pro využití ploch, využití přípustného v ploše ZZ – zeleň – zahrady a sady byla doplněna přípustnost umístění staveb do 25 m².

Pozemek nelze celý zařadit do zastavěného území, neboť tento nenaplnuje ust. § 58 dosavadního stavebního zákona, kde se říká, co je možné zařadit do zastavěného území.

Jedná se o podstatnou úpravu návrhu, která byla kladně projednána na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 14

Podatel: Josef Šoukal
Husova 1051
665 01 Rosice

Datum podání: 1. 4. 2024

Předmět námítky: Pozemek p. č. 957/2 v k. ú. Zbýšov u Oslavan požaduje zařadit do ploch pro bydlení. Nesouhlasí s návrhem komunikace VPD.3.

Dotčené území: Pozemek p. č. 957/2 v k. ú. Zbýšov u Oslavan.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Podatel není vlastníkem předmětného pozemku, těmi jsou Duba Vladimír Bc. a Dubová Zdeňka, Na drahách 673, 66411 Zbýšov a Vejvoda Vladimír, Na drahách 672, 66411 Zbýšov.

Přes to, že není možné ověřit dotčení hmotných práv podatele pořizovatel uvádí, následující:

Územní plán vytváří v tomto území novou koncepci rozvoje včetně dopravního řešení, navíc na pozemku 957/2 skutečně je v současné době komunikace k RD na pozemku 955/5. Pozemek má takové šířkové uspořádání, že nový RD na něm nelze umístit. K jeho zastavění v tomto území dlouhodobě nedošlo, takže město má možnost bez náhrady změnit podmínky v území tak, že se bude jednat o nezastavitelné území. VPS VPD.3 je určena pro přestavbu zemního tělesa stávající místní komunikace ul. Na Drahách pro dopravní napojení zastavěných a zastavitelných ploch Z.3, Z.5, Z.6, Z.7.

6. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

uplatněných v rámci projednání návrhu Územního plánu Zbýšov – návrhu opatření obecné povahy:

- dle ust. § 50 a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „dosavadní stavební zákon“) ve spojení s § 323 odst.

9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění;

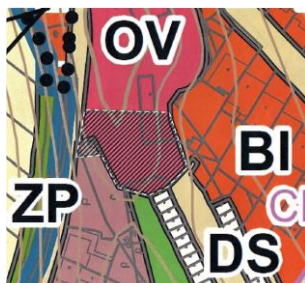
- zpracováno v souladu s ust. § 53 odst. 1 dosavadního stavebního zákona a v souladu s ust. § 68 správního řádu.

Připomínka č. 1

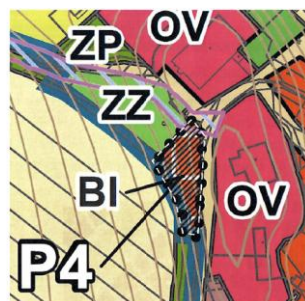
Podatel: Leoš Horák
9. května 294
664 11 Zbýšov

Datum podání: 22. 9. 2022

Předmět připomínky: 1. Žádá o změnu funkčního využití pozemků p. č. 1511/61, 1511/63, 1511/74, 1575, 1520/3 a 1520/5 v k. ú. Zbýšov u Oslavan z ploch OV – občanská vybavenost na plochy SM – smíšené městské.



2. Žádá o změnu plochy P4 na plochu SM.



Vyhodnocení: Připomínce je vyhověno.

Na parcelách č. 1511/61, 1511/63, 1511/74, 1511/75, 1520/3, 1520/5 v k. ú. Zbýšov u Oslavan byla vymezena plocha SM a plocha přestavby pro bydlení individuální byla změněna na plochu přestavby smíšenou obytnou městskou (SM), toto bylo bezkonfliktně projednáno v rámci veřejného projednání.

Připomínka č. 2

Podatel: Juračka Jiří
Dolní kolonie 16
664 11 Zbýšov

Datum podání: 14. 9. 2022

Předmět: Žádá o zařazení pozemků p. č. 1122/2 a 1121/11 v k. ú. Zbýšov u Oslavan do ploch pro bydlení.

připomínky:

Vyhodnocení: Připomínce není vyhověno.

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích p. č. 1122/2 a 1121/11 v k. ú. Zbýšov u Oslavan není možné akceptovat. Parcely se nacházejí v nezastavěném území, v přírodní krajině a nenavazují na zastavěné území ani zastavitelné plochy. Vymezení zastavitelné plochy by bylo v rozporu s nadřazenými dokumentacemi a také platí, že dle ustanovením § 18 odst.4 zákona č. 183/2006 Sb., dosavadního stavebního zákona, územní plánování ve veřejném zájmu chrání krajinu a nezastavěné území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje a míru využití zastavěného území. Návrh ÚP Zbýšov vymezuje dostatek vhodnějších ploch pro bydlení.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 dosavadního stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 dosavadního stavebního zákona.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo.

Připomínka č. 3

Podatelé: Sova Karel a Sovová Monika

čtvrť Padělky 405

66411 Zbýšov

Datum podání: 12. 9. 2022

Předmět připomínky: Zbytek pozemku p. č. 2002/1 v k. ú. Zbýšov u Oslavan, který se nachází za plochou P22 chtějí zařadit do ploch ZZ, neboť ji využívají jako zahradu.

Vyhodnocení: Připomínce je vyhověno.

Část pozemku, která byla v plochách AU, byla v návrhu pro veřejné projednání již zařazena do ploch ZZ – zeleň – zahrady a sady. Z hlediska veřejných zájmů bylo toto řešení bezkonfliktně projednáno v rámci veřejného projednání.

Připomínka č. 4

Podatel: SITEL, spol. s r.o.

Baarova 957/15

140 00 Praha

Datum podání: 21. 8. 2022

Předmět připomínky: V předmětné území je umístěno podzemní vedení sítě elektronických komunikací a zařízení ve vlastnictví SITEL, jehož polohu, včetně ochranného pásma a věcného břemene, požadujeme zachovat v plném rozsahu.

Vyhodnocení: Připomínka se bere na vědomí.

Územní plán je koncepční dokument, který ze své podstaty nemůže měnit polohu, OP ani práva, k již realizovaným sítím technické infrastruktury. V rámci koordinačního výkresu je síť

zakreslena na základě dat z územně analytických podkladů.

Přípomínka č. 5

Podatel: Markéta Salačová

Majrov 629

664 11 Zbýšov

Datum podání: 3. 4. 2024

Text připomínky: Přípomínky pro chystané změny v územním plánu, které jsou výsledkem důkladného analytického procesu a konzultací se společností Zbýšov pro lidi. Tyto změny reflektují dlouhodobou vizi rozvoje naší oblasti, zohledňují potřeby obyvatelstva, ochranu přírodních zdrojů a udržitelný růst infrastruktury. Jsem přesvědčena, že mé připomínky představují vyvážený rámec pro budoucí územní plánování. Na základě analýz a zpětné vazby od veřejnosti jsem tak identifikovala několik oblastí, ve kterých bych ráda viděla konkrétní změny či doplnění. Tyto požadavky jsem detailně popsala níže.

Přípomínky k chystaným změnám v územním plánu:

- Z.18aZ.20(části rozvojové plochy vedle stadionu)... navrhuji změnit z BH na BU

odůvodnění: v budoucnu to umožní flexibilní rozhodnutí, zda využít pro výstavbu bytových nebo rodinných domů

- Z19 (část rozvojové plochy vedle stadionu)... navrhuji změnu z BH na SM

odůvodnění: v přízemí bytových domů mohou vzniknout komerční plochy (obchody a služby) což zvýší občanskou vybavenost pro rezidenty

- Z.61 (pastvina pro koně vedle Metaldyne)... navrhuji změnu z DS na ZZ

odůvodnění: aktuálně je zde zeleň, je zde několik soukromých majitelů, je zde nově vysázená alej a není zde možná příjezdová cesta pro automobily

- Z.57 (park vedle kina)... navrhuji změnu z DS na ZP

odůvodnění: aktuálně slouží místo jako park, jde o místo v centru města, kde park umožní relaxaci občanů, změna na ZP umožní budoucí propojení se sousedním parkem, navíc v okolí v posledních letech vznikla nová parkovací kapacita a plánuje se tam výstavba dalšího parkování u ZŠ a MŠ

- P.9 (bývalé škvárové hřiště)... navrhuji změnit z OV na kombinaci OV a DS

odůvodnění: umožní to zachovat parkovací kapacitu pro návštěvníky koupaliště

- OV (plocha, kde je MŠ, č. parcely: 306/6)... navrhuji změnu části plochy, kde jsou zahrádky, na ZZ

odůvodnění: plocha je aktuálně využívána pro zahrádky občanů bydlících v přilehlých bytových domech, to je důležité pro jejich relaxaci, navíc tím zachováme zeleň v intravilánu města, případné rozšíření MŠ lze realizovat nadstavbou nového pavilonu

- navrhuji naplánovat propojení čtvrti Sička a ulice Havířské cyklostezkou (například podél nového úseku úzkokolejky)

odůvodnění: přiblížení vzdálené čtvrti Sička městu, podpora zdravého a ekologického způsobu dopravy, zvýšení bezpečnosti chodců, kteří aktuálně mohou jít jen po chodníku podél frekventované silnice

- upozorňuji na zřejmou chybu - označení hasičské zbrojnice je nesprávně na původním místě (Městský úřad)

Vyhodnocení: Přípomínka je částečně vyhověna.

Využití ploch Z.18, Z.19 a Z.20 bylo změněno dle požadavku z bydlení hromadného (BH) na

bydlení všeobecné (BU). V těchto plochách je přípustné vybudovat taktéž rodinné domy.

V případě plochy Z.61 není vyhověno, neboť ta je určena pro pokrytí poptávky statické dopravy – parkování pro stávající výrobní areál a stávající obytnou zástavbu.

Plocha Z.57 pro parkoviště vedle kina byla redukována dle podkladu zaslaného určeným zastupitelem z původní rozlohy 0,15 ha na 0,06 ha.

Plocha P.9 umožňuje realizovat i parkoviště, není nutné měnit funkční využití.

Na pozemku 306/6 je v katastru vedena ostatní plocha a tu je zde vhodnější zařadit do ploch OV v návaznosti na mateřskou školu.

Návrh cyklostezky není zohledněn, neboť územní plán toto řeší návrhy cyklostezek, které navazují na regionální koncepci rozvoje cyklistické sítě.

Označení hasičské zbrojnice bylo upraveno a symbol je v koordinačním výkresu umístěn u objektu na ul. Masarykova 700.

Přípomínka č. 6

Podatel: MUDr. Irena Zelničková

Datum podání: 2. 4. 2024

Text: Připomínkuji návrh územního plánu pro město Zbýšov, a to konkrétně položky Z57, Z60 a Z61.

přípomínky: Všechna tato místa jsou nyní zelenými plochami, v návrhu jsou to plochy k využití pro dopravu. U položky Z 57 navrhuji tuto plochu (parcela 310/1) rozčlenit a pro položku DS vyhradit okrajovou část, a to v pásu šíře umožňující kolmé stání vozidel v jedné řadě, jak bylo navrženo pro parkovací soběstačnost zdravotního střediska (v sousedství parcely 1929/17). Zbývající část plochy by měla zůstat součástí veřejné zeleně i vzhledem k plánované koncepci parku v centru města z důvodu estetických i klimatických.

Položky Z60 a Z61 navrhuji v územním plánu zavést jako ZZ, případně ZS. Položka Z61 je ostatně i v katastru nemovitostí zahradou. V plánovaném rozvoji města - cyklostezka spojující bývalý důl Jindřich s bývalým dolem Simson, je tuto plochu žádoucí ponechat v podobě veřejné zeleně pro zachování přírodního rázu místa.

Vyhodnocení: Přípomínce je vyhověno částečně.

Plocha Z.61 pro dopravu silniční (DS) byla redukována z 0,68 ha na 0,25 ha. Na pozemcích p. č. 1453/2, 1450/1, 1451, 1452, 1453/1 v k. ú. Zbýšov u Oslavan je vymezena plocha zeleně – zahrady a sady (ZZ) stabilizovaná dle skutečného stavu v území.

Plocha Z.57 pro parkoviště vedle kina byla redukována dle podkladu zaslaného určeným zastupitelem z původní rozlohy 0,15 ha na 0,06 ha.

V případě plochy Z.60 není vyhověno, neboť ta je určena pro pokrytí poptávky statické dopravy – parkování pro stávající výrobní areál a stávající obytnou zástavbu.

Jedná se o podstatné úpravy návrhu, které byly projednány na opakovaném veřejném projednání.