

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

**PŘÍLOHA Č. 1 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO
PLÁNU ŽELEŠICE**

Obsah

1. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ KE SPOLEČNÉMU JENDÁNÍ	3
2. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ	40
3. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ.....	169

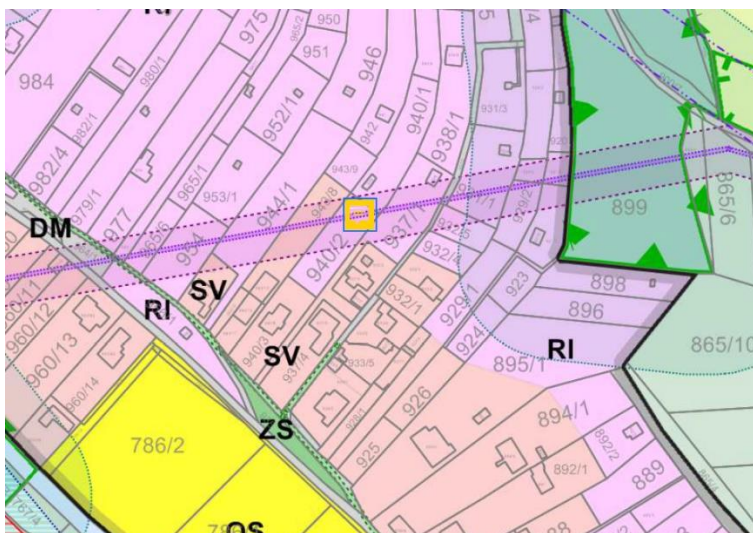
1. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

Níže jsou uvedeny připomínky uplatněné v rámci společného jednání a jejich vypořádání v podobě, v jaké byly pořizovatelem vyhodnoceny po společném jednání.

1. Ing. Pavlína Činčurová

Jako vlastník pozemku p.č. 940/2 k.ú. Želešice Vás žádám o zařazení mého pozemku nebo jeho části do plochy smíšené obytné – venkovské. Zařazením pozemku dojde dle mého názoru pouze k doplnění stávající zástavby.

Vyhodnocení: Připomínka nebude vyhověno.

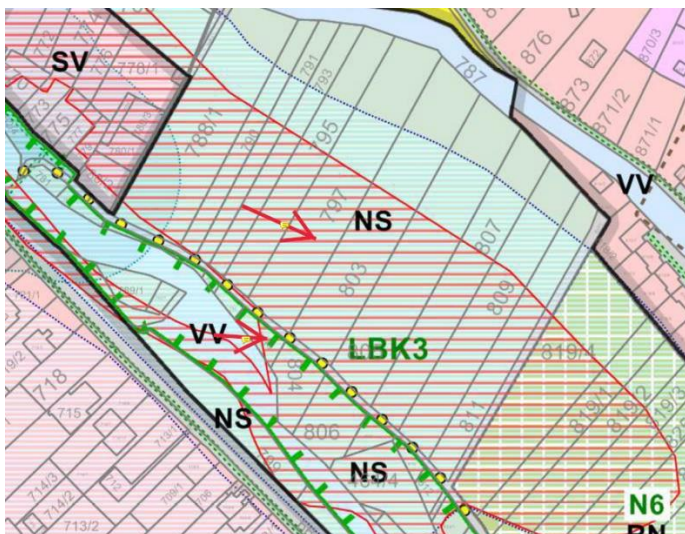


Využití pozemku je do značné míry ovlivněno procházejícím vedením VN, včetně jeho ochranného pásma. S ohledem na tuto skutečnost a zejména na skutečnost, že pozemek není přístupný z veřejné komunikace, nebude pozemek zařazen jako plocha funkčního využití smíšené obytné – venkovské.

2. Jan Burian

Dovolte mi předat námitku k ÚP týkající se pozemku č. 797 a 798, na kterém bych rád postavil rodinný dům a stal se obyvatelem Želešic.

Vyhodnocení: Připomínka nebude vyhověno.

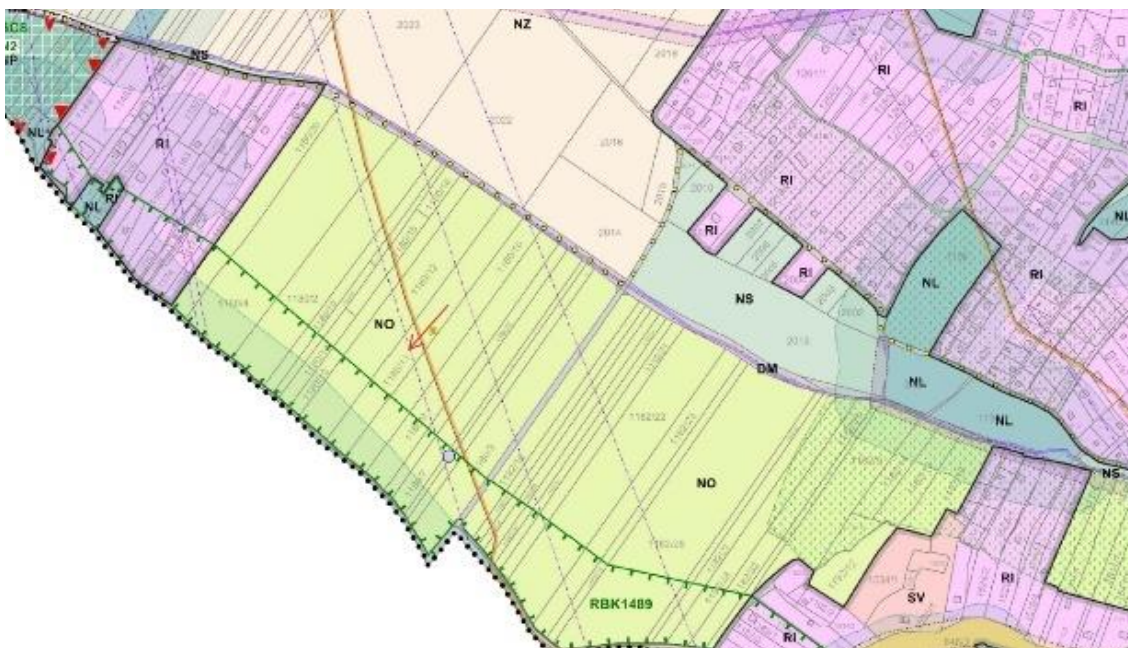


Přípomínce nebude vyhověno. Pozemky se nachází v záplavovém území (záplavové území Q100 a současně aktivní záplavová zóna). Jedná se tedy o území, které je ohrožováno povodněmi a je třeba brát ohrožení majetku a lidských životů na zřetel. Územní plán e své koncepci nenavrhuje v těchto územích nové zastavitelné plochy za účelem výstavby rodinných domů.

3. MUDr. Dana Šilhanová

Dovolují si Vás opět požádat o posouzení zastupitelstvem a začlenění pozemku parc. č. 1180/11 v k.ú. Želešice mezi zastavitelné, resp. stavební, např. s možností výstavby nízkoenergetického nebo pasivního domu. Případně o zařazení mezi zahrady s možností výstavby rekreačního objektu. Dnešní technologie a stavební materiály dovolují postavit nenáročné stavby, které nemají žádný negativní vliv na bezprostřední okolí ani během výstavby, ani po dostavbě. Věřím, že se nejedná o ojedinělou žádost týkající se dané lokality vzhledem k již existujícím stavbám v okolí.

Vyhodnocení: Přípomínce nebude vyhověno.

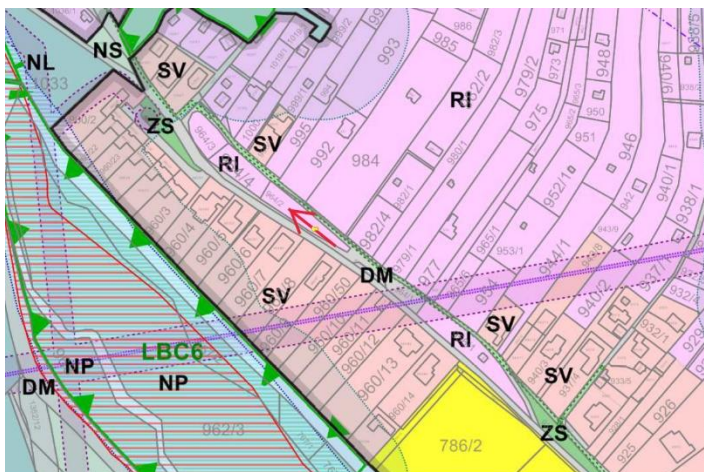


Dle návrhu územního plánu je pozemek navržen jako plochy zemědělské ovocné sady. Z hlediska navržené koncepce územního plánu, Plochy zemědělské – ovocné sady NO byly samostatně vymezeny z důvodu významného zastoupení ovocného sadu a vinic jako druhu pozemku v řešeném území a uplatňujícím se rovněž v charakteru krajiny. Vytváření nových ohnisek výstavby bez návaznosti na stabilizované území, není v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

4. Jiří Nečas

Pozemek parc. č. 964/2. Změnit způsob využití pozemku a začlenit ho do ploch smíšených obytných — venkovských (SV), v novém návrhu územního plánu prozatím začleněno do ploch pro rekreaci — individuální.

Vyhodnocení: Přípomínce nebude vyhověno.



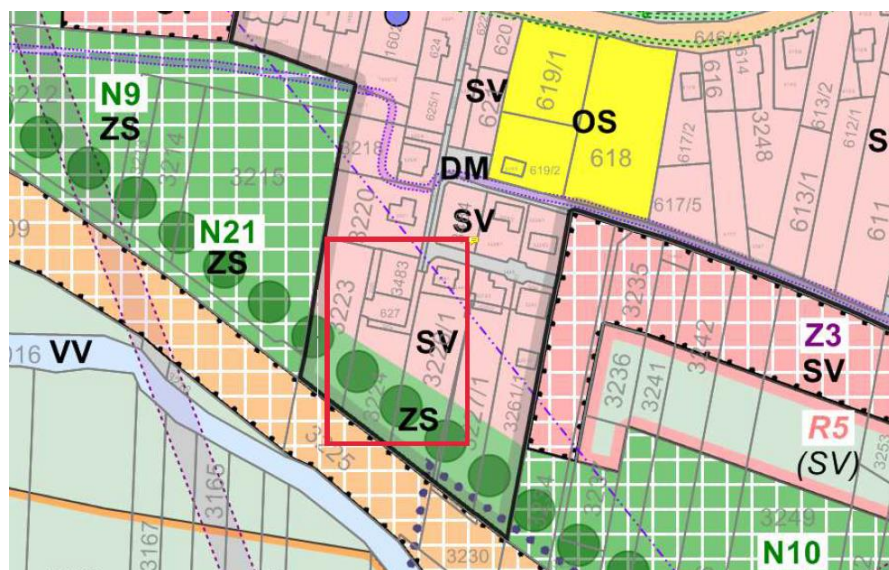
Dle návrhu územního plánu je pozemek navržen jako plochy RI rekreace - individuální. Vzhledem k charakteru a způsobu zástavby obce, a dále s ohledem na parametry pozemku, tj. jeho umístění mezi komunikacemi, tvar a velikost, není vhodné tento pozemek zařadit do plochy smíšených obytných – venkovských.

5. Ing. Jiří Světlík

Z pozice vlastníka pozemků p.č. 3223, 3224 a 3226/1 v k. ú. Želešice.

Preferuji alternativu, kdy všechna nutná izolační a ochranná opatření budou realizována mimo zmíněné pozemky a nebudou mít jakýkoliv omezující vliv na jejich využití.

Vyhodnocení: Připomínce částečně vyhověno.



V rámci funkčního využití ZS (plochy a koridory systému sídelní zeleně) územní plán umožní stavby vedlejší stavby, které budou náležet ke stavbě hlavní umístěné v navazující ploše s rozdílným způsobem využití, a které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby.

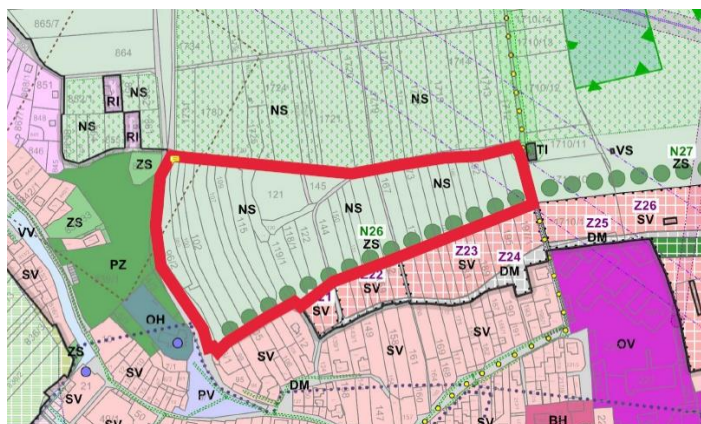
6. Filip Holčápek

Žádáme vás o změnu stávající plochy typu NS na plochu typu SV nad ulicí Sadovou severním směrem od současné zástavby až po stávající polní cestu.

Jedná se především o tyto parcely: 96/1, 96/2, 96/5, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 99, 100, 102, 105, 107, 109, 113, 114, 115 a dále o parcely nacházející se na území východním směrem až po pozemek

parc. č 197/1, vše v k.ú. Želešice. Navrhujeme koeficient zastavěnosti na úrovni 0,3-0,35, taková rozptýlená zástavba harmonicky naváže na současný styl přilehlých domů.

Vyhodnocení: Přípomínce nevyhověno.

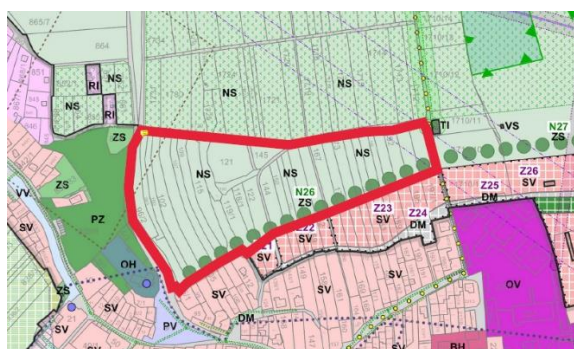


Plochy smíšené nezastavěného území, návrh územního plánu navrhuje dostatek zastavitelných ploch, které naplňují kapacitně rozvoj obce. V případě výstavby v této lokalitě by docházelo i ke kolizi s dominantou kostela z hlediska dálkových podkladů.

7. Ing. Filip Holčapek, Mgr. Terezie Vařeková, Ing. Marie Bilošová, Ing. Jan Biloš, Klára Nahodilová, Radek Látal, František Chlubna

Žádáme vás o změnu stávající plochy typu NS na plochu typu SV nad ulicí Sadovou severním směrem od současné zástavby až po stávající polní cestu. Jedná se především o tyto parcely: 96/1, 96/2, 96/5, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 99, 100, 102, 105, 107, 109, 113, 114, 115 a dále o parcely nacházející se na území východním směrem až po pozemek parc. č 197/1, vše v k.ú. Želešice. Navrhujeme koeficient zastavěnosti na úrovni 0,3-0,35, taková rozptýlená zástavba harmonicky naváže na současný styl přilehlých domů.

Vyhodnocení: Přípomínce nevyhověno.



Plochy smíšené nezastavěného území, návrh územního plánu navrhuje dostatek zastavitelných ploch, které naplňují kapacitně rozvoj obce. V případě výstavby v této lokalitě by docházelo i ke kolizi s dominantou kostela z hlediska dálkových podkladů.

8. Kubek Martin

1. Nesouhlasím s navrženým trasováním přeložky silnice II/152 Želešice obchvat přes pozemek p. č. 3268, k. ú. Želešice, okr. Brno-venkov, kterým jsem spoluvlastníkem.
2. Nesouhlasím se zahrnutím pozemků p. č. 3227/1 a p. č. 3226/2, k. ú. Želešice, okr. Brno venkov, do plochy systému sídelní zeleně N 21 - vymezený koridor je určen pro výsadbu ochranné izolační

zeleně, minimální šířka pásu vzrostlé zeleně příp. protihlukového zemního valu bude 20m. V platném územním plánu není zemní val velikosti minimálně 20m obsažen. Žádám, aby byl koridor územní zeleně z plochy N21 vymazán, jelikož jeho výstavba je naplánovaná přes pozemky p. č. 3227/1 a p. č. 3226/2, k. ú. Želešice, okr. Brno - venkov kterých jsem spoluvlastník a s navrhovanou polohou výstavby koridoru (zemního valu) nesouhlasím,

3. Nesouhlasím, aby plochy bývalého zemědělského objektu, nyní využívané převážně k chovu koní, v platném územním plánu značeny písmeny Vz — zemědělská výroba, byly vedeny v navrhovaném územním plánu jako plochy výroby a skladování — průmyslové s označením VL. Domnívám se, že tato plocha s označením VL, je chybně zakreslena, neboť není v návrhové části, ale budí dojem, že se již jedná o současný stav. Žádám, aby tyto plochy byly označeny písmeny Vs — plochy výroby a skladování — zemědělské a dále, aby jim z platného územního plánu bylo ponecháno písmeno x — opatření z hlediska životního prostředí v případě negativních vlivů na obytné území.

Vyhodnocení: Připomínce nevyhověno.

Ad 1. Přeložka silnice II/152 je navržena v souladu se ZUR Jmk, Vzhledem k tomu, že jde o dlouhodobě připravovaný záměr na území obce, který se již odráží v právním stavu území, nebylo nutné pro tuto stavbu vymezovat koridor v šířce 150 m. Zastavitelná plocha Z37 DS pro přestavbu silnice II/152 je vymezena v upřesněné šířce cca 50 m.

Ad.2. Plochy systému sídelní zeleně, jsou navrženy za účelem oddělit a chránit stavby a pozemky s chráněnými prostory definovanými platnou legislativou před negativními vlivy na veřejné zdraví, odděluje obytnou zástavbu od ploch dopravy; zeleně, která má prokazatelně schopnost snižovat negativní vlivy na veřejné zdraví, např. snižovat hladinu hluku, pohlcovat vzdušné prašné částice apod. S ohledem na hygienické limity, nelze v těsné blízkosti dopravní infrastruktury (přeložky silnice II/152 umísťovat stavby pro bydlení. V rámci funkčního využití ZS (plochy a koridory systému sídelní zeleně) územní plán umožní stavby doplňkové (např. pergola, garáž ...atd).

Ad.3 Plocha odpovídá funkčnímu využití dle návrhu UP. Omezení identifikované indexem x nebude zapracováno z důvodu, že tato lokalita se nachází za budoucí stavbou obchvatu obce a v územním plánu jsou navržena opatření na ochranu obytného území obce (v tomto konkrétním případě N10 ZS, N21 ZS a přípustná opatření v souvislosti se stavbou obchvatu obce).

9. Ludmila Procházková

1. Nesouhlasím s navrženým trasováním přeložky silnice II/152 Želešice obchvat přes pozemek p. č. 3268, k. ú. Želešice, okr. Brno-venkov, kterým jsem spoluvlastníkem.
2. Nesouhlasím se zahrnutím pozemků p. č. 3227/1 a p. č. 3226/2, k. ú. Želešice, okr. Brno-venkov, do plochy systému sídelní zeleně N 21 - vymezený koridor je určen pro výsadbu ochranné izolační zeleně, minimální šířka pásu vzrostlé zeleně příp. protihlukového zemního valu bude 20m. V platném územním plánu není zemní val velikosti minimálně 20m obsažen. Žádám, aby byl koridor územní zeleně z plochy N21 vymazán, jelikož jeho výstavba je naplánovaná přes pozemky p. č. 3227/1 a p. č. 3226/2, k. ú. Želešice, okr. Brno - venkov kterých jsem spoluvlastník a s navrhovanou polohou výstavby koridoru (zemního valu) nesouhlasím.
3. Nesouhlas s tím, aby plochy bývalého zemědělského objektu, nyní využívané převážně k chovu koní, v platném územním plánu značeny písmeny Vz — zemědělská výroba, byly vedeny v navrhovaném územním plánu jako plochy výroby a skladování — průmyslové s označením VL. Domnívám se, že tato plocha s označením VL, je chybně zakreslena, neboť není v návrhové části, ale budí dojem, že se již jedná o současný stav. Žádám, aby tyto plochy byly označeny písmeny Vs

— plochy výroby a skladování — zemědělské a dále, aby jim z platného územního plánu bylo ponecháno písmeno x — opatření z hlediska životního prostředí v případě negativních vlivů na obytné území.

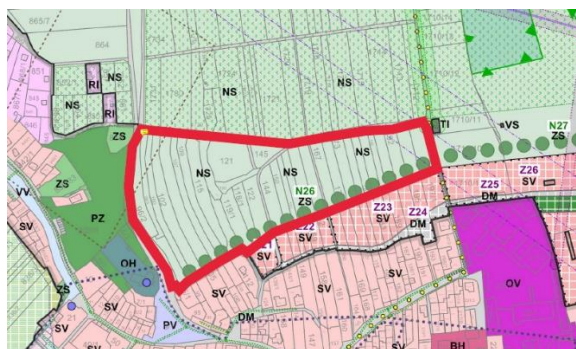
Vyhodnocení: Připomínce nevyhověno.

1. Ad 1. Přeložka silnice II/152 je navržena v souladu se ZUR Jmk, Vzhledem k tomu, že jde o dlouhodobě připravovaný záměr na území obce, který se již odráží v právním stavu území, nebylo nutné pro tuto stavbu vymezovat koridor v šířce 150 m. Zastavitelná plocha Z37 DS pro přestavbu silnice II/152 je vymezena v upřesněné šířce cca 50 m.
2. Plochy systému sídelní zeleně, jsou navrženy za účelem oddělit a chránit stavby a pozemky s chráněnými prostory definovanými platnou legislativou před negativními vlivy na veřejné zdraví, odděluje obytnou zástavbu od ploch dopravy; zeleň, která má prokazatelně schopnost snižovat negativní vlivy na veřejné zdraví, např. snižovat hladinu hluku, pohlcovat vzdušné prašné částice apod. S ohledem na hygienické limity, nelze v těsné blízkosti dopravní infrastruktury (přeložky silnice II/152 umisťovat stavby pro bydlení. V rámci funkčního využití ZS (plochy a koridory systému sídelní zeleně) územní plán umožní stavby doplňkové (např. pergola, garáž ...atd).
3. Plocha odpovídá funkčnímu využití dle návrhu UP. Omezení identifikované indexem x nebude zapracováno z důvodu, že tato lokalita se nachází za budoucí stavbou obchvatu obce a v územním plánu jsou navržena opatření na ochranu obytného území obce (v tomto konkrétním případě N10 ZS, N21 ZS a přípustná opatření v souvislosti se stavbou obchvatu obce).

10. Terezie Vařeková

Žádáme vás o změnu stávající plochy typu NS na plochu typu SV nad ulicí Sadovou severním směrem od současné zástavby až po stávající polní cestu. Jedná se především o tyto parcely: 96/1, 96/2, 96/5, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 99, 100, 102, 105, 107, 109, 113, 114, 115 a dále o parcely nacházející se na území východním směrem až po pozemek parc. č 197/1, vše v k.ú. Želešice. Navrhujeme koeficient zastavěnosti na úrovni 0,3-0,35, taková rozptýlená zástavba harmonicky naváže na současný styl přilehlých domů.

Vyhodnocení: Připomínce nevyhověno.



Plochy smíšené nezastavěného území, návrh územního plánu navrhuje dostatek zastavitelných ploch, které naplní kapacitně rozvoj obce. V případě výstavby v této lokalitě by docházelo ke kolizi s touto kostela.

11. František Chlubna

Žádáme vás o změnu stávající plochy typu NS na plochu typu SV nad ulicí Sadovou severním směrem od současné zástavby až po stávající polní cestu. Jedná se především o tyto parcely: 96/1, 96/2, 96/5, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 99, 100, 102, 105, 107, 109, 113, 114, 115 a dále o parcely nacházející se

Žádám opravu chybného zakreslení stabilizovaných ploch v místě parcel č. 3270/3, 3272 tak, aby odpovídali stávajícímu způsobu využití a existujícím stavbám, resp. stavu vzhledem k vydaným povolením a vyjádřením, resp. stavu v předchozím ÚP.

2. Plocha ochranné zeleně N22

Plocha ochranné zeleně v šíři 20 m v rozsahu využití „Rh“ na pozemcích 3270/3, 3272 nekorresponduje s existujícími, ohlášenými a povolenými stavbami na pozemku. Zhotovitel nového ÚP nerespektuje existující stavbu víceúčelového hřiště, záměr umístění tenisových kurtů, ani prozatímní ohlášené stavby skladu a převlékárny, které by do vyznačeného ochranného pásma rovněž zasahovali.

Zakreslení staveb jmenovaných v připomínkách 1) a 2) je dostupné ve spisu k vydanému územnímu rozhodnutí OV-ČJ/61753-12/MEL.

Žádám, aby nový ÚP respektoval existující a povolené zastavění a ochranné pásmo zeleně nezasahovalo do původního využití Rh (nově OS).

3. Pozemek 839/33

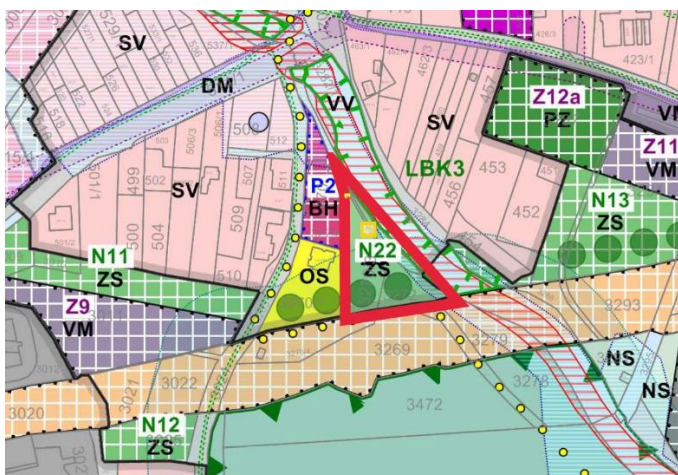
Žádám tedy, aby obec splnila svůj závazek a pozemek 839/33 změnila z využití ZS na využití SV nebo aby mi vrátila pozemek 3307/2 a pozemek 839/33 si ponechala. Věřím, že v tomto případě obec dostojí svým závazkům a slibům a že jsem se za svoji vstřícnost a důvěřivost nestal z vaší strany obětí nepoctivého až klamavého jednání.

4. Plochy při ulici Sadová

Připojuji se k iniciativě vlastníků ploch nad ulicí Sadovou ve směru od současné zástavby až po stávající polní cestu. Jedná se především o tyto parcely: 96/1, 96/2, 96/5, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/S, 99, 100, 102, 105, 107, 109, 113, 114, 115 a dále o parcely nacházející se na území východním směrem až po pozemek parc. č 197/1, vše v k.ú. Želešice. Tyto pozemky v současném návrhu ÚP označené jako NS by bylo urbanisticky přijatelné změnit na typ SV.

Vyhodnocení: Připomínce vyhověno.

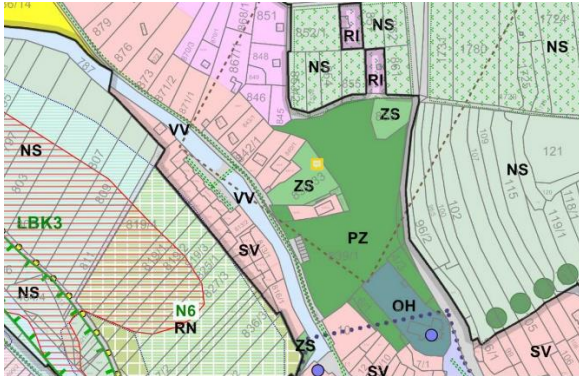
Ad1. Připomínce bude vyhověno. Požadavek bude upraven v rámci planých povolení.



Ad2. projektant bude respektovat platné územní rozhodnutí.

Ad3. připomínce v tomto bodě bude vyhověno, a to takovým způsobem, kdy bude pozemek navržen pro výstavbu pro max. 1 objekt rodinného domu. Tato zastavitelná plocha bude vymezena ze strany

od stávající komunikace. Tato hranice byla zvolena z důvodu morfologie terénu, která určuje využití pozemku pro výstavbu.



14. Lenka Dufková

Jsem vlastníkem parcel č. 528 a 529 v katastrálním území Želešice. Jelikož mám více dětí, ráda bych některému umožnila postavit si vlastní bydlení na parcelách č. 529, které se nacházejí v územním plánu v oblasti, pro bydlení určené. Proto navrhuji a žádám obec, aby zahrnula do Územního plánu zbudování místní obslužné komunikace tak, aby bylo možno přistoupit k mému pozemku ze zadní části (vyznačeno červeně na konci parcely 529/2 v přiloženém snímku katastrální mapy).

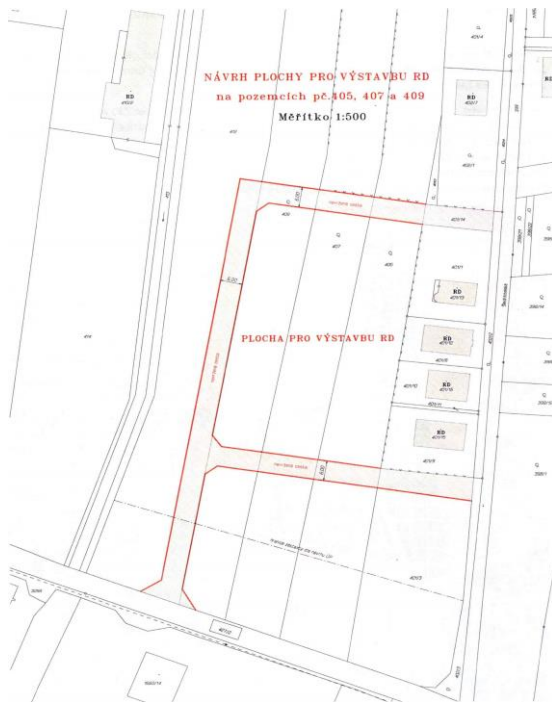
Ideálně v místě nejbližší k potoku — vyznačeno červeným kroužkem

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Územní plán je koncepčním dokumentem, a ne veškeré možnosti využití území je nutné zakreslovat do grafické části. Dopravní infrastruktura je v daném funkčním využití přípustná.

15. Korger Miloš, Minařík Eduard, Sakerová Hana

Dle přiloženého návrhu této žádosti v ploše označené v hlavním výkresu jako Z13 a určené k zastavění rodinnými domky požadujeme jako vlastníci pozemků zapracování přístupu, tj. příjezdové komunikace do lokality, a to nejlépe bez podmínky dosažení dohody s majitelem pozemku p.č.401/14 v ploše označené Z13a — tj. přístupové komunikace. Majitel této plochy dlouhodobě odmítá uvolnit pozemek pro přístupovou komunikaci, odkoupení pozemku a dohoda o parcelaci s ním není možná. Požadujeme možnost vyvlastnění plochy p.č.401/14 označené jako Z13a (DM)

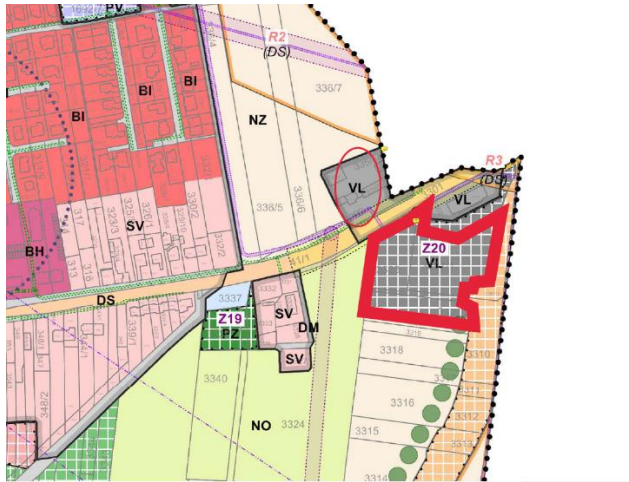


Vyhodnocení: Připomínce nevyhověno.

Plocha označená jako Z13a (WD13) místní komunikace je návrhem územního plánu navržena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

16. Jiří Dohnal

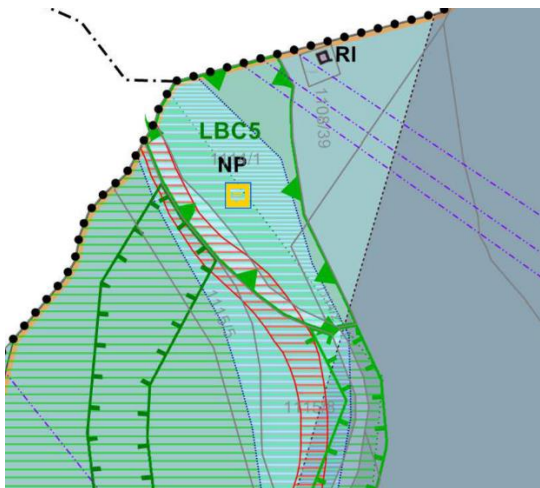
1. Parcela č. 1114/1 Plochy přírodní NP, LBC5. Změnit 1/3 parcely na Plochu krajinnou/přírodní rekreaci RN. (tábořiště na Vojenské louce)
2. Parcely č. 1664/26, 1664/1, 1568/8, 1568/7, 1564/22, 1564/10, část parcely 1564/9, 1555/21, 1558/38, 1558/19, 1555/6, 1555/17, 1553/14, 1552/8 Plochy zemědělské NZ. Změnit na Plochy přírodní návrh NP. (na podzim 2019 vysazený větrolam-biokoridor)
3. Přidat 2x Trasování cyklostezky. Ve směru za 1. hlavní most přes Bobravu - ul. Sportovní - dřevěný mostek pro pěší u lomu — levý břeh Bobravy-Vojenská louka, za 2. za Bobrem — Dlouhá rokle — k větrolamu — přes Obalovnu — Syrovicko. (aktuálně dva používané směry pro cyklo)
4. Parcely č. 3323, 3321, 3322, 3307/1 Plochy výroby a skladování průmyslové VL. Změnit na Plochy zemědělské NZ nebo na Plochy výroby a skladování s malou zátěží VM. (lokalita kolem Mevy)



5. Parcely č. 3305, 3303, 3304 Plochy výroby a skladování průmyslové VL. => změnit na Plochy výroby a skladování s malou zátěží VM. (Meva)
6. Parcely č. 3299, 335/6 Plochy výroby a skladování průmyslové VL.
=> změnit na Plochy výroby a skladování s malou zátěží VM. (bývalý areál UKZUS)
7. Parcela č. 1106/7, 1106/6, 1106/4, 1106/5, 1106/3, 1106/10, 1125, 1124, 1133, 1127, 1129, 1131, 1132, 1116/2, část parcely č. 1116/3 Plochy těžby nerostů zastavitelné TZ.
=> změnit na Plochy těžby nerostů nezastavitelné s plochy přírodní návrh TN, NP. (lokality starého a nového lomu kromě parcely č. 1106/2)
8. Parcela č. 3011 Návrh ploch výroby a skladování VM sídelní zeleň ZS.
=> zvýšit podíl sídelní zeleně vůči plochy výroby a skladování, tak, aby při ul. Družstevní nevznikl další průmyslový areál, jen při obchvatu. (u fi. Servis plus)
9. Parcela č. 3413 Plochy výroby a skladování průmyslové VL.
=> 1/4 parcely změnit na Plochy smíšené nezastavěného území NS nebo na zemědělské plochy NZ nebo..., hranici vést po hranici aktivní zóny záplavového území. (Haut)
10. Do popisu Plochy přírodní NP dopsat do nepřípustného využití. => dopsat do nepřípustného využití: Těžba nerostů.
11. Do popisu Plochy a koridory dopravní infrastruktury — místní DM. => přesunout do nepřípustného využití: garáže.
12. V popisu Plochy zemědělské NZ z podmíněně přípustného využití změnit větu o zalesnění. => na větu: zalesnění na pozemcích III. až V. tř. ochrany zemědělské půdy.
13. Z popisu Plochy zemědělské NZ — ovocné sady z nepřípustného využití. => odstranit větu: Zalesnění.

Vyhodnocení připomínky:

Ad.1 jedná se o plochu vymezenou uvnitř lokálního biocentra LBC5. Paušálně nelze v plochách NP legalizovat nebo připouštět činnosti, které by mohly snížit jejich ekologickou stabilitu



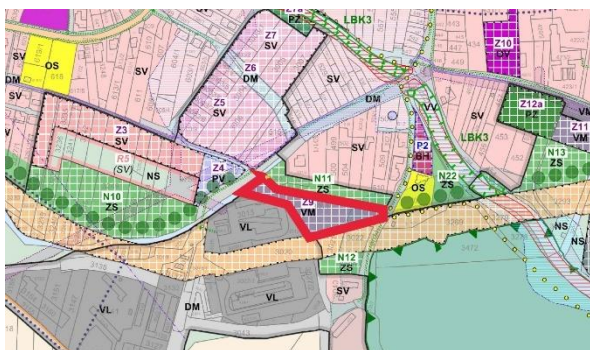
Ad2. s ohledem na vysázený větrolam se připomínce vyhovuje Větrolamy - zeleň, trvalé travní porosty atd... jsou přípustným využitím a součástí ploch NZ.

Ad3. připomínce se vyhovuje - stezky jsou přípustné ve všech dotčených plochách (NZ, NS, NO, NP, VV, NL, PZ, PV, DM, DS, SV....)

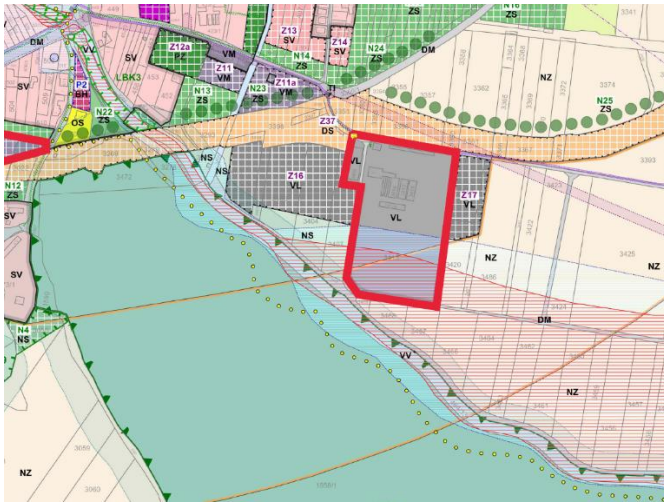
AD4. připomínce bude vyhověno. S ohledem na funkčnost bude změněno funkční využití.

Ad5. připomínce bude vyhověno. S ohledem na funkčnost bude změněno funkční využití. Ad6. připomínce bude vyhověno. S ohledem na funkčnost bude změněno funkční využití. Ad7. připomínce se nevyhovuje. S ohledem na vydaná rozhodnutí nelze změnit využití.

Ad8. připomínce se vyhovuje. S ohledem na charakter území, stávající plochy bydlení a stávající plochy výroby, bude zastavitelná plocha Z9 změněna na plochu funkčního využití ZS.



Ad9. připomínce se vyhovuje. Plocha bude zmenšena na hranici záplavy. Funkční využití pozemku bude rozděleno na dvě plochy, které bude respektovat záplavové území a stávající využití pozemků navazujících VL.



Ad10. připomínce se nevyhovuje. Návrh územního plánu toto obsahuje.

Ad 11. připomínce se nevyhovuje. Garáže jako stavby jsou umožněny na pozemcích, není důvod tyto stavby připouštět v plochách dopravní infrastruktury.

Ad 12: připomínce se nevyhovuje. Příslušný dotčený orgán, ochrany ZPF tuto skutečnost nenamítá. Samotné zalesňování a jeho povolování v konkrétních místech, je věcí následujících řízení.

Ad13. připomínce se nevyhovuje. Samotné zalesňování a jeho povolování v konkrétních místech, je věcí následujících řízení.

17. Michaela Tomanová

1. V lokalitě „starého lomu“ by na základě smluvních podmínek mezi těžební společností a obcí měly být navrženy jen pozemky určené k rekultivaci (např. NP — plochy přírodní). Všechny změny by měly být zároveň vyznačeny jako návrhové plochy.

2. Na pozemcích č. 1108/1, 1108/2, 1108/3, 1108/4, 1108/5, 1108/6, 1108/26, 1108/27, 1108/12, 1108/13, 1108/14, 1108/15, 1108/16, 1108/17, 1108/21, 1108/28, 1108/35, 1108/53, zčásti nebo zcela, již sice probíhá aktivní těžba, ale pokud až v novém územním plánu dojde ke změně výše uvedených pozemků na plochy těžby nerostů TN, tak by měla být zvlášť vyznačena plocha stabilizovaná a návrhová.

2. V dokumentu „Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „ (SEA) se na s. 5 uvádí, že „Stávající dobývací prostor lomu Želešice je respektován vymezením stabilizovaných ploch těžby nerostů“, což není pravda s ohledem na to, že reálně dochází s novým územním plánem k výraznému rozšíření nových ploch těžby nerostů, které by měly být označeny jako plochy návrhové.

Vyhodnocení SEA by mělo zahrnovat posouzení dopadu těžby na životní prostředí s ohledem na prokázaný výskyt azbestových vláken aktinolitů v ovzduší obce, způsobené rozšířenou těžbou.

Vyhodnocení připomínky:

Veškeré plochy pro rekultivaci, budou v návrhu UP vymezeny dle dohod a platných územních rozhodnutí. Následně bude uvedena do souladu s tímto i SEA.

18. Stanislava Holcmanová

Jsem výlučným vlastníkem pozemku p.č. 964/4 v k.ú. Želešice. Na tomto pozemku stojí nedokončená stavba, na kterou bylo vydáno Městským úřadem Šlapanice, Odborem výstavby stavebním úřadem, platné stavební povolení.

Ve stávajícím územním plánu je pozemek p.č. 964/4 zahrnut do kategorie Br — individuální bydlení v rodinných domech (včetně přidružených objektů), obvykle s menšími zahradami s rekreační nebo okrasnou funkcí.

V návrhu nového územního plánu je pozemek zahrnut do kategorie RI — plochy rekreace individuální. Přípustné využití je pro stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 50 m², podmíněně přípustné využití je pro stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech, ale už ne pro rekreaci.

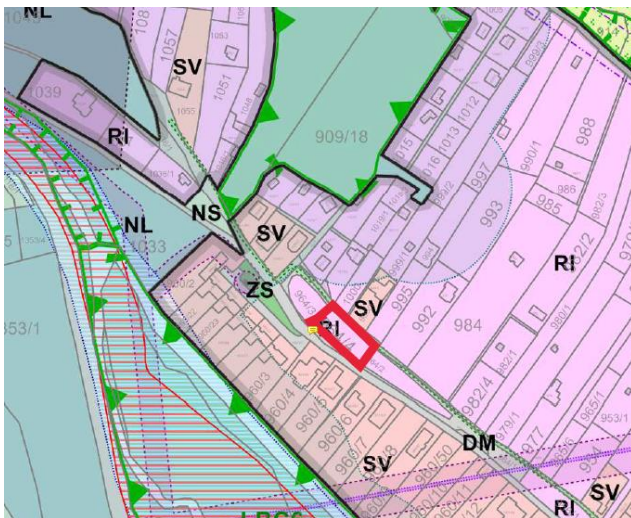
Již zmíněné stavební povolení bylo vydáno na stavbu se způsobem využití rekreační domek s plochou 91,64 m².

Připomínkuji návrh nového územního plánu ve smyslu zařazení mého pozemku, p.č. 964/4 do kategorie RI s podmíněným přípustným využitím pro stávající povolené a evidované stavby (pouze) pro rodinné domy.

Pro pozemek p.č. 964/4 v návrhu územního plánu žádám: buď

- a) o doplnění návrhu územního plánu v oddíle RI pro podmíněně přípustné využití kromě rodinných domů také pro stávající povolené stavby pro rekreaci, nebo
- b) aby v návrhu nebyla měněna kategorie vůči stávajícímu územnímu plánu

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se



Návrh územního plánu bude doplněn o skutečnost, že podmínky prostorového uspořádání (konkrétně „stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 50 m²“) se vztahují na novou výstavbu. Nikoliv na stávající objekty nebo pozemky kde je vydáno územní rozhodnutí.

19. Ing. Igor Kubiš a Kubišová

čísla pozemků: 964/3, 1018/3, 1018/2, 1019/1, 1018/1 a 1019/2

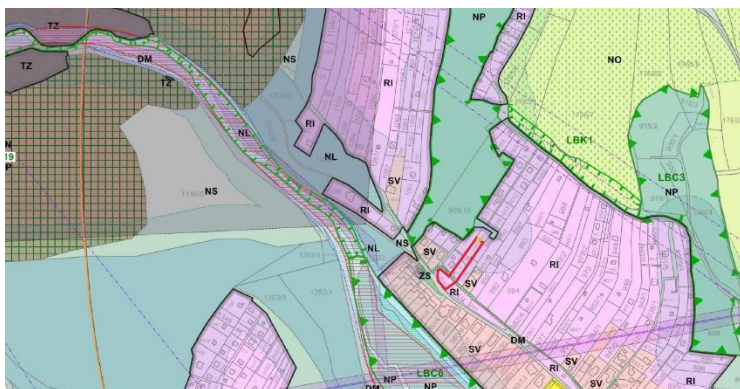
Začlenit pozemky do ploch smíšených obytných — venkovských SV, nyní začleněno v novém návrhu územního plánu jako plochy rekreace — individuální RI

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

Území je složitě obslužitelné a není v zájmu hospodárného vynakládání s obecními prostředky vhodné pro výstavbu objektů pro trvalé bydlení (rodinných domů).

Jedná se historicky plochu využívanou k rekreaci, a je v zájmu obce tuto plochu i nadále jako RI využívat.

Z hlediska koncepce poprosíme o doplnění autorizované osoby – z hlediska koncepce návrhu UP.



20. Ing.Petr Spitz — vlastník , Ing.Barbora Filípek Spitzová – nájemce

1. k Hlavnímu výkresu B2

Nesouhlasím s vedením veřejné komunikace přes pozemky v mém vlastnictví. V daném konkrétním případě je navržena veřejná komunikace pod stavbou seníku na pozemku parc.č. 257/5. Dále je navržena komunikace na hranici pozemků 255 a 254/1 (nad 252) která by spojovala zastavěné území Sádky II v plochou občanské vybavenosti (stávající areál —bývalé zemědělské učiliště). Dotčené pozemky jsou dlouhodobě pronajaty pro provoz ekologické farmy, která jakýkoli vstup veřejnosti vylučuje. Bude se vždy jednat o uzavřený areál. Ze stejného důvodu nesouhlasím se zábojem plochy Z 28 pro vybudování veřejné zeleně a zpřístupnění této plochy veřejnosti a taktéž s výsadbou památných stromů.

2. NÁMITKY k Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací B3

Nesouhlasím se zařazením části mého pozemku parc.č. 255 do kategorie WD 12 (komunikace) — plochy s možností vyvlastnění a do kategorie PP6 — veřejné prostranství — plochy pouze s možností uplatnění předkupního práva. Vybudování plochy veřejného prostranství si musí společnost každý stavebník řešit v rámci svého zastavěného území a Obec Želešice nemůže podporovat jiné řešení a zvyhodňovat tak jeden subjekt na úkor jiného.

3. Vyjádření k části — KANALIZACE – odkanalizování území:

Přes pozemky v mém vlastnictví je ve dvou liniích vedena souběžně dešťová i splašková kanalizace. Jedna linie je vedena na hranici stávající domovní zahrady, druhá linie je vedena pod stávajícím seníkem na pozemku parc.č. 257/5. Dešťová kanalizace počítá s vyústěním do stávající údolnice, která se nachází na pozemku v mém vlastnictví. Co se týče kanalizace splaškové, kam bude odvedena tato, to není z ÚP zcela jasné, zdá se, že má překlenout údolnici a vyústit do sousedícího veřejného prostoru (areál učiliště). Kam bude pokračovat dále, respektive kam bude zaústěna ÚP neřeší. Touto kanalizací se řeší odvod splašků a dešťové vody z velmi rozsáhlého území „Myšák“, což povede k obrovské koncentraci jak dešťových, tak i splaškových vod. Jedná se o území v ÚP označené jako část Brs přilehlým Is nad Bs/3, dále Bs/3 a Bs/3 — 2, nad nimi ležící území Br/ 1-5, Br/1-6, Is-81a, Bz/134, Is-81. Přičemž celé území, označené jako Bs/3 a Bs/3 — 2, tedy území, které má být zastavěno

velmi koncentrovanou zástavbou bytovými a rodinnými domy. Respektive ÚP se tímto územím již nezabývá, neboť toto je řešeno samostatnými územně plánovacími nástroji (Územní studie Sádky II a Územní studie Sádky II. — varianta B), ke kterým jsem se již dříve vyjadřoval — viz moje podání ze dne 1.10. 2017 — Námitky proti územní studii Sádky II. a podání ze dne 20.1. 2018 — Připomínky k územní studii Sádky II. Želešice — varianta B. Poukazuji na skutečnost, že i historicky bylo celé zastavěné území v této části obce řešeno tak, že mezi domy v uličním traktu byly ponechány mezery, byly zde zpevněné cesty, což umožňovalo dělení odtoku dešťové vody ze svahu nad zastavěným územím a takto by ÚP, dle mého názoru měl řešit odvod dešťové vody a splašků i dnes. Poukazuji také na skutečnost, že navrhované řešení je i protiprávní v tom směru, že každý vlastník je povinen zajistit si likvidaci svých odpadů, jakož i odvod vody na svém pozemku. Investor je povinen vyčlenit část svého území, které určí pro výstavbu nezbytných inženýrských staveb.

S tímto řešením ÚP nesouhlasím a pozemky k tomuto účelu neposkytnu.

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Ad.1 Z 26, Z27, Z28 bude vypuštěna – bude definována jako plocha zemědělská. DM 25 zůstane navržena – jedná se dlouhodobý záměr, důležitý pro obsluhu rozvojového území obce.

Ad2. připomínce se vyhovuje. Území bude návrhem UP zakresleno dle reálného stavu území. Jako zastavitelné plochy SV budou ponechány pozemky p.č. 256 a 257/18 v k.ú. Želešice.

Ad3. území je vyřešeno v rámci studie, UP respektuje studii.

20 Vyjádření Ing. Barbory Filípek Spitzové:

4. V současné době provozuji ekologickou farmu na základě nájemní smlouvy s Ing. Spitzem, na pozemcích, které jsou součástí Návrhu územního plánu Želešice, jedná se především o pozemky 257/1, 253 a 255. V žádném případě nesouhlasím, aby byla přes pozemky budována komunikace, tzn. že by areál byl veřejně přístupný. Důvodů je hned několik, hlavním důvodem je ale zachovat bezpečnost zvířat a také lidí, kteří by tímto územím procházeli.

Výhledově určitě neuvažuji o ukončení činnosti biofarmy, naopak bychom chtěli naši činnost rozšiřovat (realizace agroturistiky apod.). V současné době jsme začali pracovat na realizaci projektu, který bude financovaný z EU a měl by pojmout téměř celé území parc.č.257/1 — jedná se o Projekt, který bude podporovat přirozenou funkci krajiny, její přirozenou obnovu, zajistí udržení vody v krajině, její nadbytek odvede do přírodních vodních „děl", následně prostřednictvím poldrů do údolnice. Projekt je v přípravné fázi, realizace by měla začít v průběhu roku 2020. Nicméně je nutné s tímto počítat i v nově připravovaném územním plánu, aby nedošlo k problémům v rámci udržitelnosti projektu a následného plnění podmínek pro výplatu dotace, jelikož částka na Projekt bude relativně vysoká.

5. Samozřejmě nesouhlasím s vybudováním veřejné zeleně pod stávající budovou stodoly. Stodola slouží k uskladnění sena a strojů pro farmu a je hojně využívána. V loňském roce byla rekonstruována z dotací EU. Navržené území je v současné době oploceno a využíváno jako pastva pro zvířata. I v případě, že bychom upustili od toho, že nebude toto území využíváno k pasení, pokud by se zde vybuďovala veřejná zeleň, bude zbylý pastevní areál odříznut od ostatních, i obslužných, ploch a bude pro nás přístup do areálu problematický. Navíc nevidím důvod, proč by veřejná zeleň měla vzniknout na pozemcích mého otce, které využívám pro své podnikání, z historického hlediska pro naši rodinu mají hluboký význam a nemyslím si, že by se v okolí nenašly jiné pozemky (například ve vlastnictví developerů, kteří

Nebude-li mým oprávněným požadavkům vyhověno, vznikne mi škoda velkého rozsahu, kterou budu všemi dostupnými prostředky uplatňovat a vymáhat vůči subjektu, který ji způsobil.

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Připomínce bude vyhověno, v rámci platného územního rozhodnutí



22 Lenka Vláčilová

Parcelní číslo: 3342

Nesouhlasím s navrhovaným zrušením určení mého pozemku k zastavění vydáním nového územního lánu. Požaduji zachovat zastavitelnost mého pozemku ve stávajícím rozsahu.

dosavadní příprava výstavby

Parcelu jsme s otcem pořídili v r. 2007 za účelem provedení stavebního záměru – výstavby rodinných domů a na přípravě tohoto záměru dlouhodobě pracujeme – byly zpracovány dokumentace 1. etapy záměru (inženýrské sítě + komunikace + přípojky) a to ve stupni pro územní a stavební řízení; územní rozhodnutí č. 87/2008 (Stavební úřad Šlapanice) bylo vydáno 23. 9. 2008 (územní rozhodnutí je stále platné) a stavební povolení č. j. OV/4908-10/242-2010/OTR dne 18. 3. 2010. Výstavba 1. etapy záměru byla zahájena v r. 2010 vybudováním vedení NN (SO-05 Přípojka NN – veřejná část). Do doby vydání ZÚR nemohl být záměr povolen v celém rozsahu (tzn. včetně objektu RD), protože stávající ÚPO obsahuje podmínku etapizace vztahující se k vydání nadřazené ÚPD – plocha Bz/l ozn. číslem 10 v kroužku nemohla být zastavěna do doby vyřešení tras nadřazené dopravní infrastruktury v nadřazené ÚPD. ZÚR JmK nabyly účinnosti v listopadu 2016. Od počátku roku následujícího jsme prověřovali varianty konkrétního způsobu zastavění zastavitelné plochy na předmětném pozemku. V roce 2018 byla vypracována a projednána dokumentace pro územní rozhodnutí na objekt RD. Poslední nezbytný doklad – závazné stanovisko orgánu územního plánování bylo vydáno letos v listopadu (ve lhůtě 13 měsíců!). Žádost o vydání rozhodnutí o umístění projednaného RD bude podána v průběhu prosince 2019. V případě, že by vydání závazného stanoviska orgánu ÚP netrvalo více než rok, mohla by v současnosti výstavba RD již probíhat. Nicméně však nejsme ještě rozhodnutí, zda nakonec budeme na našem pozemku umísťovat RD jeden, dva nebo max. čtyři. Záleží to na okolnostech vývoje realitního trhu a konkrétní poptávce. Původní konkrétní zájemci o výstavbu RD z r. 2010 svůj zájem uspokojili jinde, a to z důvodu mimořádně zdlouhavých územně plánovacích činností prováděných správními orgány. Jsme tedy již nyní při realizaci našeho Záměru územním plánováním významně poškozeni.

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Připomínce se vyhovuje – bude vymezena zastavitelná plocha SV v šířce 30 m rovnoběžně s komunikací.



23 Ing. Antonín Pavlíček

Parcelní číslo 1511/1

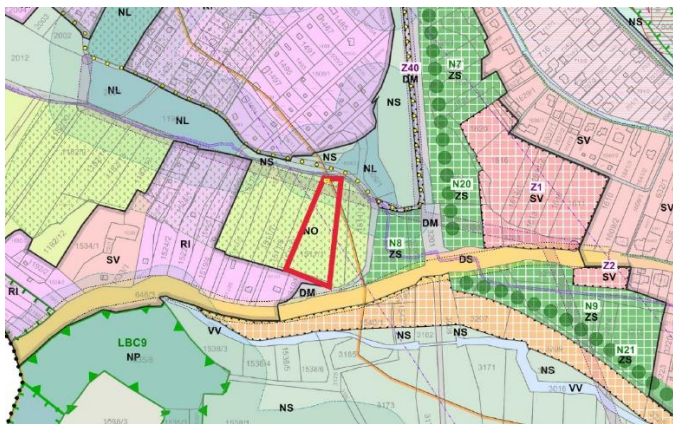
1. Uvedená parcela by měla být v rámci navrhovaného ú.p. vedena v kategorii „Plochy zemědělské -- ovocné sady“. Vzhledem k tomu, že plánují výrazné zintenzivnění využívání tohoto pozemku uvítal bych, kdyby jej bylo možno zařadit do kategorie „Zahrady“.
2. V horní části pozemku — asi 10 metrů pod úrovní stávající montované dřevěné stavby, kterou do budoucna hodlám využívat jako hospodářské zázemí pro uskladnění nářadí a částečně i jako včelín, je proláklina, ve které bych chtěl vybudovat zahloubený sklep, který by byl zcela pod úrovní terénu. Strop sklepa bych chtěl zakrýt hlínou a zatravnit. Prosím, aby byl tento můj požadavek zakreslen do připravovaného ÚP.
3. Upozorňuji, že cesta zakreslená na rozhraní mých parcel 1511/I a 3194. která je určená k obsluze pozemků občanů Herzána, Pučálíka a Ing. Bagary, je vedena v prostoru příkré nesjízdné meze a je pro účely jakékoliv komunikace či přepravy zcela nepoužitelná. Jsem ochoten pro zprovoznění této cesty uvolnit část ze své parcely 1511/1 a to výměnou plochy použité pro tuto cestu za jiný, stejně velký pozemek.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

Ad. 1 plocha se nachází ve funkčním využití plochy zemědělské – ovocné sady. zahrady jsou v plochách NO přípustným využitím

Ad.2. územní plán neřeší podrobnost podsklepení budov.

Ad.3. Komunikace je zahrnuta v ploše NO , toto funkční využití cesty umožňuje.

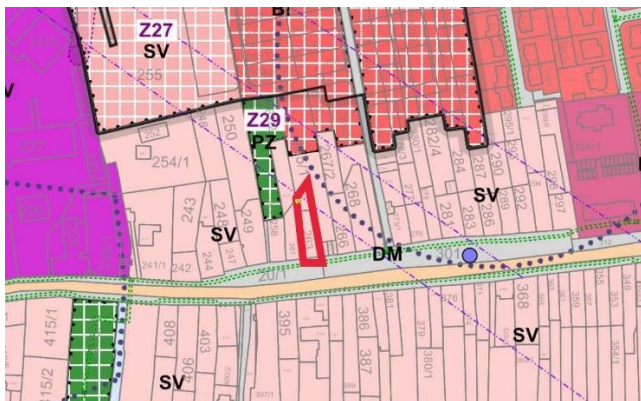


24 Mičulkovi

Jsem vlastníkem pozemků část parcely 263 a parcely 264 v katastru obce Želešice dotčený návrh územního plánu nerespektuje stávající stav na těchto parcelách. Proto žádám o uvedení návrhu zemního plánu do souladu s územním plánem z roku 2004

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Pozemek se nachází v ploše Plochy smíšené obytné – venkovské. V této ploše stavby pro nerušící výrobu a skladování, která nesnižuje hygienu a kvalitu obytného prostředí, např.: řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby. Funkční využití tedy respektuje využívání pozemku.



25 Dostálová Dana

Požadavek na důsledně respektování současného charakteru území označeného v návrhu územního plánu jako oblast „Z15“, tedy aby zůstalo v podobě určené pouze pro zahrádkářskou a osobní rekreaci. Se změnou na čistě zastavitelné plochy nelze z mého pohledu souhlasit

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Připomínce se vyhovuje. S ohledem na nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany ZPF. Místo Z15 bude ZSPLOCHYAKORIDORYSYSTÉMUSÍDELNÍZELENĚ



26 Jiří Dozdooba , Irena Dozdobová

katastrální území Želešice - parc. č. 579, 581, 578/1, 575, 572/3, 572/2, 572/10, 572/5, 572/6, 570, 568/2, 568/1 více viz samostatná příloha

Nesouhlasím s vybudováním veřejně prospěšné stavby cyklostezky ozn. Z41 (WD 5) na vyjmenovaných pozemcích, nesouhlasím se zařazením pozemků do ploch a koridorů s možností vyvlastnění. Požaduji, aby byla zachována stávající fungující trasa cyklostezky na protějším břehu Bobravy a nebylo tak zasahováno do mých vlastnických práv a do vlastnických práv mých sousedů. Pokud stávající trasa cyklostezky z jakýchkoliv důvodů nevyhovuje, je zde několik dalších variant jejího trasování bez nutnosti vyvlastňování pozemků.

Veřejně prospěšná stavba cyklostezky Z41 (WD 5) je dle návrhu územního plánu vedena přes můj pozemek a bylo by tak zasahováno do mých vlastnických práv. Vyvlastnění je závažný zásah do

vlastnických práv, který je možný pouze v situacích, kdy není možné jinak dosáhnout daného účelu, což v tomto případě neplatí. Plocha WD 5 je dle odůvodnění územního plánu v lokalitě vymezena z důvodu údajného zajištění prostupnosti území, to je ale prostupné již nyní a odůvodnění územního plánu je tedy nepravdivé.

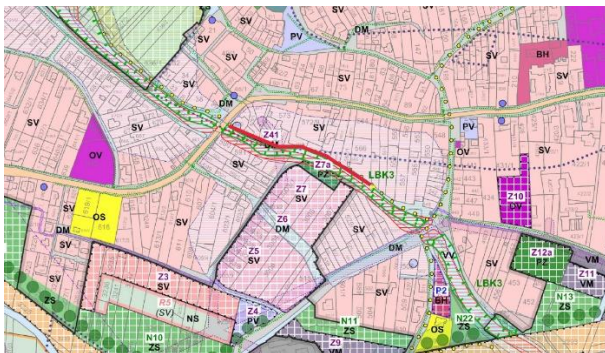
Návrh cyklostezky nerespektuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území, konkrétně pak odst. (1) a odst. (7) S 25 „Vzájemné odstupy staveb“. Dle odst. (1) musí vzájemné odstupy staveb umožňovat údržbu staveb, navrhované řešení je v kolizi s nemovitostí na parc. č. 579 a údržba nemovitosti by tak byla znemožněna. Dále dle odst. (7) musí být vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, nejméně 3 m od kraje komunikace (stezka pro cyklisty je pozemní komunikace), ani tento požadavek by z prostorového hlediska nemohl být splněn. Ke všemu je stezka trasována přímo přes nemovitosti na parc. č. 572/5 a 572/6, pokud je uvažována jejich asanace, není to v návrhu zmíněno.

Dle bodu 4.9.4.3 Šířkové parametry dokumentu Ministerstva dopravy TP 179 (Technické podmínky — Navrhování komunikací pro cyklisty) je minimální šířka obousměrné stezky pro cyklisty 3 m (jednosměrné 1,5 m), při pohybu chodců není vhodné, aby byla šířka stezky menší než 4 m. Vzdálenost mezi nemovitostí na parc. č. 579 a hranou zpevněného koryta potoka je cca 1,5 m, pokud není v plánu úprava koryta, je šířka mezi rodinným domem a korytem nedostačující.

Na pozemcích 575, 572/3, 572/2 a 572/10 je v trase uvažované cyklostezky v nejbližší době plánováno podzemní elektrické vedení, cyklostezka by byla umístěna přímo jeho v ochranném pásmu.

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Připomínce se vyhovuje, cyklostezka jde po druhém břehu. Cyklostezka existuje a prochází po druhé straně. V návrhu UP bude opravena dle aktuálního stavu.



27 Milan Hasák, Bc.

katastrální území Želešice - parc. č. 579, 581, 578/1, 575, 572/3, 572/2, 572/10, 572/5, 572/6, 570, 568/2, 568/1 více viz samostatná příloha

Nesouhlasím s vybudováním veřejně prospěšné stavby cyklostezky ozn. Z41 (WD 5) na vyjmenovaných pozemcích, nesouhlasím se zařazením pozemků do ploch a koridorů s možností vyvlastnění. Požaduji, aby byla zachována stávající fungující trasa cyklostezky na protějším břehu Bobravy a nebylo tak zasahováno do mých vlastnických práv a do vlastnických práv mých sousedů. Pokud stávající trasa cyklostezky z jakýchkoliv důvodů nevyhovuje, je zde několik dalších variant jejího trasování bez nutnosti vyvlastňování pozemků.

Veřejně prospěšná stavba cyklostezky Z41 (WD 5) je dle návrhu územního plánu vedena přes můj pozemek a bylo by tak zasahováno do mých vlastnických práv. Vyvlastnění je závažný zásah do vlastnických práv, který je možný pouze v situacích, kdy není možné jinak dosáhnout daného účelu, což v tomto případě neplatí. Plocha WD 5 je dle odůvodnění územního plánu v lokalitě vymezena z důvodu

údajného zajištění prostupnosti území, to je ale prostupné již nyní a odůvodnění územního plánu je tedy nepravdivé.

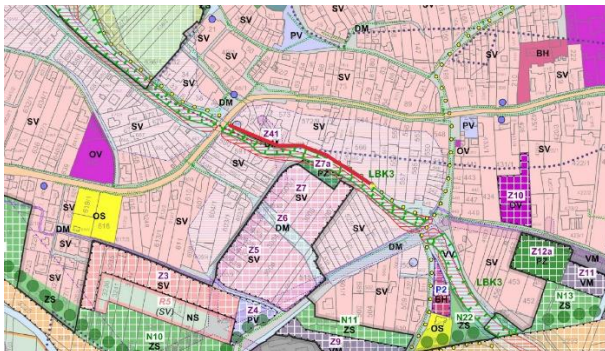
Návrh cyklostezky nerespektuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území, konkrétně pak odst. (1) a odst. (7) S 25 „Vzájemné odstupy staveb“. Dle odst. (1) musí vzájemné odstupy staveb umožňovat údržbu staveb, navrhované řešení je v kolizi s nemovitostí na parc. č. 579 a údržba nemovitosti by tak byla znemožněna. Dále dle odst. (7) musí být vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, nejméně 3 m od kraje komunikace (stezka pro cyklisty je pozemní komunikace), ani tento požadavek by z prostorového hlediska nemohl být splněn. Ke všemu je stezka trasována přímo přes nemovitosti na parc. č. 572/5 a 572/6, pokud je uvažována jejich asanace, není to v návrhu zmíněno.

Dle bodu 4.9.4.3 Šířkové parametry dokumentu Ministerstva dopravy TP 179 (Technické podmínky — Navrhování komunikací pro cyklisty) je minimální šířka obousměrné stezky pro cyklisty 3 m (jednosměrné 1,5 m), při pohybu chodců není vhodné, aby byla šířka stezky menší než 4 m. Vzdálenost mezi nemovitostí na parc. č. 579 a hranou zpevněného koryta potoka je cca 1,5 m, pokud není v plánu úprava koryta, je šířka mezi rodinným domem a korytem nedostačující.

Na pozemcích 575, 572/3, 572/2 a 572/10 je v trase uvažované cyklostezky v nejbližší době plánováno podzemní elektrické vedení, cyklostezka by byla umístěna přímo jeho v ochranném pásmu

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Připomínce se vyhovuje, cyklostezka jde po druhém břehu



28 Dalibor Peška

katastrální území Želešice - parc. č. 579, 581, 578/1, 575, 572/3, 572/2, 572/10, 572/5, 572/6, 570, 568/2, 568/1 více viz samostatná příloha

Nesouhlasím s vybudováním veřejně prospěšné stavby cyklostezky ozn. Z41 (WD 5) na vyjmenovaných pozemcích, nesouhlasím se zařazením pozemků do ploch a koridorů s možností vyvlastnění. Požaduji, aby byla zachována stávající fungující trasa cyklostezky na protějším břehu Bobravy a nebylo tak zasahováno do mých vlastnických práv a do vlastnických práv mých sousedů. Pokud stávající trasa cyklostezky z jakýchkoliv důvodů nevyhovuje, je zde několik dalších variant jejího trasování bez nutnosti vyvlastňování pozemků.

Veřejně prospěšná stavba cyklostezky Z41 (WD 5) je dle návrhu územního plánu vedena přes můj pozemek a bylo by tak zasahováno do mých vlastnických práv. Vyvlastnění je závažný zásah do vlastnických práv, který je možný pouze v situacích, kdy není možné jinak dosáhnout daného účelu, což v tomto případě neplatí. Plocha WD 5 je dle odůvodnění územního plánu v lokalitě vymezena z důvodu údajného zajištění prostupnosti území, to je ale prostupné již nyní a odůvodnění územního plánu je tedy nepravdivé.

Návrh cyklostezky nerespektuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území, konkrétně pak odst. (1) a odst. (7) S 25 „Vzájemné odstupy staveb“. Dle odst. (1) musí vzájemné odstupy staveb umožňovat údržbu staveb, navrhované řešení je v kolizi s nemovitostí na parc. č. 579 a údržba nemovitosti by tak byla znemožněna. Dále dle odst. (7) musí být vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, nejméně 3 m od kraje komunikace (stezka pro cyklisty je pozemní komunikace), ani tento požadavek by z prostorového hlediska nemohl být splněn. Ke všemu je stezka trasována přímo přes nemovitosti na parc. č. 572/5 a 572/6, pokud je uvažována jejich asanace, není to v návrhu zmíněno.

Dle bodu 4.9.4.3 Šířkové parametry dokumentu Ministerstva dopravy TP 179 (Technické podmínky — Navrhování komunikací pro cyklisty) je minimální šířka obousměrné stezky pro cyklisty 3 m (jednosměrné 1,5 m), při pohybu chodců není vhodné, aby byla šířka stezky menší než 4 m. Vzdálenost mezi nemovitostí na parc. č. 579 a hranou zpevněného koryta potoka je cca 1,5 m, pokud není v plánu úprava koryta, je šířka mezi rodinným domem a korytem nedostačující.

Na pozemcích 575, 572/3, 572/2 a 572/10 je v trase uvažované cyklostezky v nejbližší době plánováno podzemní elektrické vedení, cyklostezka by byla umístěna přímo jeho v ochranném pásmu

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Připomínce se vyhovuje, cyklostezka jde po druhém břehu



29 Ing. Zdeněk Míčka

1. Nesouhlasím, aby koridor systému sdílené zeleně-plocha N21, byl umístěn na našem soukromém pozemku parcel č. 3261/1 a tím při budoucí stavbě bylo dotčeno soukromé vlastnictví. Požaduji, aby tato izolační zeď, popř. jiná protihluková opatření stavební povahy byla umístěna v ploše koridoru obchvatu Želešic a to na pozemcích obce Želešic.
2. Dále je navrhovaný stav v návrhu nového územního plánu vyznačen plnou barvou jako plocha systému sídelní zeleně ZS (stav - plocha stabilizovaná). To je v rozporu s původním platným územním plánem, kde je tato plocha vyznačena jako plocha Is, tj. plochy pro individuální rekreaci a zahrady (sady, zahrady, záhumenky). Požaduji, aby i tato část mého pozemku parcel č. 3261/1 byla jednotně označena jako celek a to jako plocha SV.

Vyhodnocení připomínky: částečně se vyhovuje

Ad1. V rámci využití ZS (plochy a koridory systému sídelní zeleně) územní plán umožní stavby - vedlejší stavby, které budou náležet ke stavbě hlavní umístěné v navazující ploše s rozdílným způsobem využití, a které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby.

Ad2. připomínce v této části nevyhověno. Jedná o minimální opatření na ochranu kvality a hygieny blízkého obytného prostředí.



30 Ing. Chvátalová Hana,

p.č. 3236

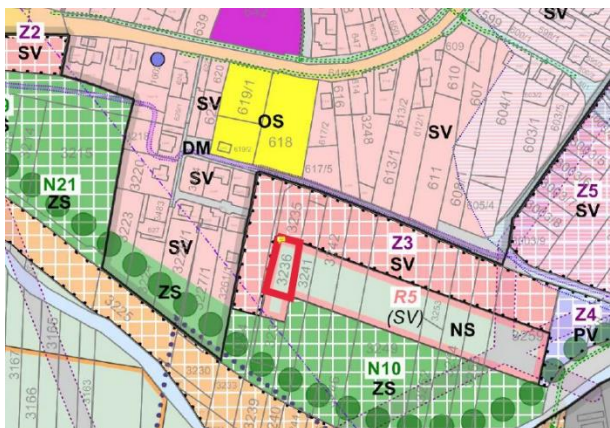
Už dříve jsem podávala připomínku na rozšíření plochy bydlení v současném platném územním plánu o zhruba 6 m. S tím, že část plochy pro bydlení nám byla zmenšena posunutím hranice našeho pozemku na jih. Důvodem byl fakt, že při vymezení obecní cesty jsme se s obcí Želešice dohodli, že se vymezí obecní cesta na úkor našich pozemků a tyto pak budou adekvátně posunuty o něco na jih. Tím se náš pozemek dostal ještě více za hranu zastavitelného území

V současném návrhu je však náš pozemek zcela za hranou zastavitelného území s funkcí bydlení a dostává se pouze do rezervy pro bydlení To znamená, že se situace oproti současnému stavu ještě zhoršila; ačkoliv dohoda s obcí při vymezení pozemku zněla* že to nebude mít negativní vliv na jeho využití. Situace je o to více nekomfortní, že domy, které byly v sousedství nedávno postaveny, jsou stejně tak až na úrovni, nebo za úrovní našeho pozemku. Dokonce i sousední pozemek p.č- 3234 je celý v ploše pro bydlení. Nerozumíme stavu i vzhledem předchozím dohodám a podané oficiální připomínce, že náš pozemek je v rezervě pro bydlení, ačkoliv u sousedních parcel je ve stejném koridoru vymezena plocha pro bydlení. Dlouhodobě jsme i z toho důvodu vymezovali obecní cestu, aby byl pozemek přístupný.

Žádám proto o vymezení plochy pro bydlení v rodinných domech i na plochu mého pozemku p.č. 3236. Dle zákona č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) považujte tuto připomínku za oficiální.

Vyhodnocení připomínky: částečně vyhovuje

Připomínce se částečně vyhovuje: Stabilizovaná plocha Z3 bude rozšířena, plocha R5 územní rezervy bude vypuštěna. zalomení poblíž obchvatu bude zarovnáno („odstraněn zub“)



31 Gabriela Tollarová , Stanislav Trezn , Jan a Helena Caudrovi

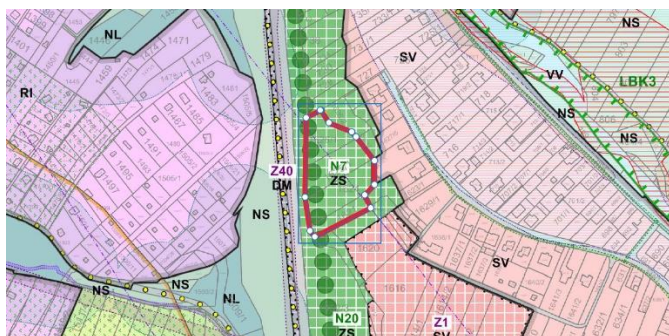
pač. 1621, 1624, 1625/1 a 1626/1 k.ú. Želešice

Jakožto vlastníci pozemků p.č. 1621, 1624, 1625/1 a 1626/1 k.ú. Želešice se cítíme dotčeni návrhem nového územního plánu Želešic a to z důvodu, že znevýhodňuje minoritní část vlastníků v předmětné lokalitě. V návrhu nového územního plánu jsou předmětné pozemky součástí návrhové plochy systému sídelní zeleně (ZS). Domníváme se ovšem, že by tyto pozemky (nebo alespoň jejich části - zejména severovýchodní části pozemků navazující na již stabilizované plochy bydlení, zbývající části pozemků lemující místní komunikaci možno ponechat jako liniovou zezeň či interakční prvek zajišťující v území ekologickostabilizační funkci) měly být určeny jako návrhové plochy smíšené obytné — venkovské (SV) resp. aby tyto pozemky byly zahrnuty do zastavitelné plochy ZI.

Požadujeme zahrnout pozemky p.č. 1621, 1624, 1625/1 a 1626/1 k.ú. Želešice (nebo alespoň jejich části - zejména severovýchodní části pozemků navazující na již stabilizované plochy bydlení, zbývající části pozemků lemující místní komunikaci možno ponechat jako liniovou zezeň či interakční prvek zajišťující v území ekologickostabilizační funkci) do návrhové plochy smíšené obytné — venkovské (SV) resp. do zastavitelné plochy ZI.

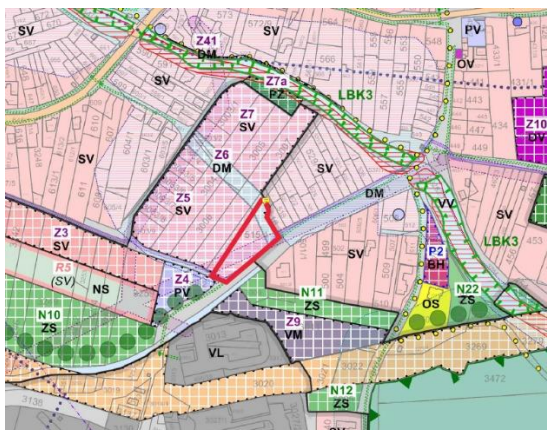
Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

Pozemky nenavazují na veřejnou komunikaci, nemají dopravní přístup (včetně např. přístupu pro jednotky IZS a svoz komunálního odpadu). Vzhledem k aktivní těžbě nerostů, která bude v území i nadále pokračovat, je nutné zajistit v maximální možné míře ochranu již zastavěného území obce (v této lokalitě průjezd těžké nákladní dopravy z lomu). Současně je na území obce v současné době vymezeno dostatečné množství zastavitelných, dosud nevyužitých ploch zajišťujících udržitelný rozvoj obce.



32 Jan Skalník

p.č. 865/10



34 Pavel Gritzbach

1. Podle stávajícího platného územního plánu je areál na adrese 24. dubna veden pod plochami pro výrobní aktivity V přesněji určeno Vs/xo Veškeré objekty v mém areálu mám řádně zkolaudovány a nachází se zde administrativa, kancelářské prostory, dílny a sklady, dále pak je v areálu řádně zkolaudovaná opravářská dílna pro nákladní auta a strojní dílna pro potřeby oprav. Na výše uvedené adrese je rovněž déle než 27 let provozovna stavební firmy Pavel Gritzbach, která zde mimo jiné garážuje nákladní vozidla a další stavební techniku. Po prostudování Vašeho návrhu nového územního plánu jsem ještě jako možnou diskutovatelnou variantu shledal zařazení do ploch výroby a skladování VM.
2. Další připomínku k návrhu nového územního plánu mám k trase cyklostezky ID - Z 41 pod označením WD5, neboť její trasa vede přes mé řádně zkolaudované stavby nacházející se na parcelách číslo 572/5 a 572/6. Věřím, že obec najde jiné vhodné řešení stanovení trasy například její přeložení na protější břeh, kde již cyklostezka v současnosti zbudována je a je využívána cyklisty.

Na tomto místě chci jasně deklarovat, že s vyvlastněním mých staveb nebo jejich částí bych rozhodně nemohl souhlasit, neboť by to bylo mimo jiné i v rozporu s platným stavebním zákonem a bylo by v neposlední řadě významně zasaženo do mých vlastnických práv.

Vyvlastnění je závažný zásah do vlastnických práv, který je možný pouze za předpokladu, že není jinak možno dosáhnout daného účelu, což rozhodně není tento případ.

Mimo výše uvedené by se uvažovaná trasa cyklostezky nacházela v ochranném pásmu vodního toku a hrozilo by také značné nebezpečí úrazu cyklistů neboť za našimi objekty je k hraně potoka cca 150 -170 cm).

Navrhovaná cyklostezka je rovněž v rozporu s požadavky vyhlášky číslo 501/2006Sb o obecných požadavcích na využívání území a to v pasáži S25: "Vzájemné odstupy staveb". Dále pak je v rozporu s požadavkem navrhovaného územního plánu na zajištění koordinace stavby s limity využití území.

3. U zastavitelných ploch ID - Z5, Z6, Z7 uvádíte specifické podmínky využití v dalším stupni projektové přípravy bude provedeno vyhodnocení ohrožení území záplavovými vodami. Ze stanoviska Odboru výstavby — oddělení územního plánování a památkové péče a dále pak ze stanoviska správce povodí (Povodí Moravy) pro výstavbu IS pro soubor 8 RD jasně vyplývá následující:

Krajským úřadem JmK odborem životního prostředí bylo dne 14.12.2005 stanoveno záplavové území vodního toku Bobrava , ČHP 4-15-03-002 (pramen), 4-15-03-020 (ústí) v úseku Popovice-

Rudka, ř, km 0,000 po ř.km 37,340, kam přináleží i katastrální území Zelešice. Předmětná lokalita je mimo aktivní zónu záplavového území.

Stanovisko správce povodí (Povodí Moravy):" lokalita se nachází v záplavovém území QI 00 VVT Bobrava stanoveném v ř. km 0,000 -37,340 Krajským úřadem JmK ze dne 14.12.2005 pod Čj: JMK 38746/2005, mimo aktivní zónu záplavového území.

Správce povodí pouze požaduje, aby oplocení plánované výstavby 8 RD bylo provedeno maximálně průtočné bez podezdívky.

Z titulu vlastnictví areálu na adrese 24.dubna 49 a to po dobu delší než 27 let lze prokazatelně doložit, že po výše uvedené dobu nebyla hlášena z naší strany jakákoliv škodní událost související se záplavou což je prokazatelně doložitelné. A to můj areál přímo sousedí (ve vzdálenosti cca 1,5 metrů s vodním tokem a ve zmiňovaném období bylo po celé ČR mnoho záplavových událostí značného rozsahu.

Jediný pozemek, který by teoreticky mohl být ohrožen záplavovými vodami je v novém návrhu územního plánu pozemek pod ID — Z7a s indexem využití PZ, který je pozemkem obecním. Domnívám se však, že z výše uvedeného jasně vyplývá, že riziko záplavy i na tomto pozemku je mimořádně nepravděpodobné až nulové.

Z tohoto důvodu podávám připomínku, že jakékoliv další vyhodnocování území, které již bylo zhodnoceno jak Krajským úřadem JmK, tak také Povodím Moravy je v dané lokalitě bezpředmětné a stanovování dalších specifických podmínek využití nadbytečné a bylo by pouze plýtváním peněz daňových poplatníků.

4. Další Vaší specifickou podmínkou u zastavitelných ploch ID - Z5, Z6, Z7 je ověření technického stavu meliorace a případný návrh technického opatření na zachování funkčnosti zařízení. Podávám tímto připomínku k této podmínce, neboť ze znalosti místního stavu meliorace mohu prohlásit, že paní starostka Ing. Magda Kvardová v předchozím a letošním roce zabezpečila, že je meliorace funkční a může předpokládám toto mé tvrzení i potvrdit.

Tato specifická podmínka návrhu územního plánu je tudíž také bezpředmětná a k jejímu odstranění směřuje tedy tato moje připomínka.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že specifické podmínky využití ploch ID — Z5,Z6,Z7 jsou přinejmenším na mnou vlastněných pozemcích 3003/1-3003/9 určených pro výstavbu 8 RD neopodstatněné a žádám aby návrh nového územního plánu je pro lokalitu výstavby těchto 8 RD neuplatňoval, což je rovněž v souladu s textem platné Plánovací smlouvy schválené zastupitelstvem Obce dne 7.6.2018 na jeho 27. zasedání usnesením číslo 35, jejíž obsah se já i paní starostka Ing. Magda Kvardová společně snažíme naplnit.

5. Poslední připomínku mám k ploše ID — Z6 s indexem využití DM a to pouze k její šířce záboru.

S koridorem v této lokaci souhlasím, nikoliv však s jeho šířkou proti které tímto podávám tuto připomínku. Domnívám se totiž, že jelikož je ulice Polní na kterou tento koridor přímo navazuje jednosměrná a její šíře je v některých úsecích 3,32 metru a 3.57 metru je naprosto nedůvodné aby na ni navazoval koridor DM v ploše ID Z6 0 šířce v některých místech 12,19 metrů a ve vyústění 8,44 metrů.

Z informace získané na Odboru výstavby — oddělení územního plánování a památkové péče vyplývá cituji:" navržený koridor místní komunikace (prodloužení ulice Polní) musí splňovat parametry veřejného prostranství dané ustanovením 522 odst. 2 vyhlášky číslo 501 — veřejné prostranství musí mít při jednosměrném provozu šířku 6,5 metrů."

Z výše uvedeného vyplývá, že tento způsob realizace plochy ID-Z6 s indexem využití DM je v souladu s právními předpisy a za předpokladu že by byla v budoucnu vozovka šíře 3,5 metrů a zbylý prostor tvořil z obou stran zelený pás, bylo by možné ve vjezdech k RD po obou stranách nájezdy ke garážím těchto RD využít jako případné výhybny. Nutno na tomto místě připomenout, že koridor vždy vymezuje možný zastavitelný prostor, nikoliv, že je to prostor, který musí být beze zbytku zastavěn.

Vyhodnocení připomínky: částečně se vyhovuje

Ad.1 v ploše je umožněna nerušící výroba. Je tedy v souladu se současným využitím území

Ad2. Připomínce se vyhovuje, cyklostezka jde po druhém břehu. V návrhu ÚP bude upravena.

Ad3. specifická podmínka je stanovena z důvodu územním plánem povinného respektování záplavového území Q100 jako zákonného limitu využití území. Pokud bylo vyhodnocení na některé pozemky již provedeno a bude v rámci navazujících řízení uplatněno a uznáno jako relevantní, resp. aktuální, bude specifická podmínka ÚP splněna.

Ad4. Požadavek na uvedení specifické podmínky v územním plánu vyplývá z vyhodnocení vlivů ÚP... (SEA), je uplatněn z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu a investic do půdy.

Ad.5. Plocha Z6 je vymezena ve větším rozsahu z důvodu možnosti variabilního řešení umístění, napojení a průběhu komunikace, odstavení vozidel, chodníku pro pěší, kolmých připojení staveb, veřejného osvětlení a veřejné zeleně.

35 Pavel Gritzbach (připomínka totožná s připomínkou 34)

Podle stávajícího platného územního plánu je areál na adrese 24. dubna 49 veden pod plochami pro výrobní aktivity V přesněji určeno Vs/x. Veškeré objekty v areálu jsou řádně zkolaudovány a nachází se zde administrativa, kancelářské prostory, dílny a sklady, dále pak je v areálu řádně zkolaudovaná opravářská dílna pro nákladní auta a strojní dílna pro potřeby oprav. Na výše uvedené adrese je rovněž déle než 27 let provozovna stavební firmy Pavel Gritzbach, která zde mimo jiné garáжуje nákladní vozidla a další stavební techniku.

Po prostudování Vašeho návrhu nového územního plánu jsem ještě jako možnou diskutovatelnou variantu shledal zařazení do ploch výroby a skladování VM.

Další připomínku k návrhu nového územního plánu mám k trase cyklostezky ID - Z 41 pod označením WD5, neboť její trasa vede přes řádně zkolaudované stavby nacházející se na parcelách číslo 572/5 a 572/6. Věřím, že obec najde jiné vhodné řešení stanovení trasy například její přeložení na protější břeh, kde již cyklostezka v současnosti zbudována je a je využívána cyklisty.

Připomínky k Vámi navrhovanému novému územnímu plánu podávám také jako osoba dotčená a budoucí vlastník pozemků parcelních čísel (3003/1, 3003/2, 3003/3, 3003/4, 3003/5, 3003/6, 3003/7, 3003/8, 3003/9) nacházejících se v lokalitě navazující na ulici Polní.

U zastavitelných ploch ID - Z5, Z6, Z7 uvádíte specifické podmínky využití: „v dalším stupni projektové přípravy bude provedeno vyhodnocení ohrožení území záplavovými vodami.....“ Ze stanoviska Odboru výstavby -- oddělení územního plánování a památkové péče a dále pak ze stanoviska správce povodí (Povodí Moravy) pro výstavbu IS pro soubor 8 RD jasně vyplývá následující:

Krajským úřadem JmK odborem životního prostředí bylo dne 14.12.2005 stanoveno záplavové území vodního toku Bobrava , ČHP 4-15-03-002 (pramen), 4-15-03-020 (ústí) v úseku Popovice-Rudka, ř. km 0,000 po ř.km 37,340, kam přináleží i katastrální území Želešice. Předmětná lokalita je mimo aktivní zónu záplavového území.

Stanovisko správce povodí (Povodí Moravy):" lokalita se nachází v záplavovém území QI 00 VVT Bobrava stanoveném v ř. km 0,000 -37,340 Krajským úřadem JmK ze dne 14.12.2005 pod Čj: JMK 38746/2005, mimo aktivní zónu záplavového území.

Správce povodí pouze požaduje, aby oplocení plánované výstavby 8 RD bylo provedeno maximálně průtočné bez podezdívky.

Z tohoto důvodu podávám připomínku, že jakékoliv další vyhodnocování území, které již bylo zhodnoceno jak Krajským úřadem JmK, tak také Povodím Moravy je v dané lokalitě bezpředmětné a stanovování dalších specifických podmínek využití nadbytečné a bylo by pouze plýtváním peněz daňových poplatníků.

Další Vaší specifickou podmínkou u zastavitelných ploch ID - Z5, Z6, Z7 je ověření technického stavu meliorace a případný návrh technického opatření na zachování funkčnosti zařízení. Tato specifická podmínka návrhu územního plánu je tudíž také bezpředmětná a k jejímu odstranění směřuje tedy tato moje připomínka.

Poslední připomínku mám k ploše ID — Z6 s indexem využití DM a to pouze k její šířce záboru. S koridorem v této lokaci souhlasím, nikoliv však s jeho šířkou, proti které tímto podávám tuto připomínku. Domnívám se totiž, že jelikož je ulice Polní na kterou tento koridor přímo navazuje jednosměrná a její šíře je v některých úsecích 3,32 metru a 3.57 metru je naprosto nedůvodné aby na ni navazoval koridor DM v ploše ID Z6 0 šířce v některých místech 12,19 metrů a ve vyústění 8,44 metrů.

Z informace získané na Odboru výstavby — oddělení územního plánování a památkové péče vyplývá cituji:" navržený koridor místní komunikace (prodloužení ulice Polní) musí splňovat parametry veřejného prostranství dané ustanovením S22 odst. 2 vyhlášky číslo 501 — veřejné prostranství musí mít při jednosměrném provozu šířku 6,5 metrů."

Z výše uvedeného vyplývá, že tento způsob realizace plochy ID-Z6 s indexem využití DM je metrů a zbylý prostor tvořil z obou stran zelený pás, bylo by možné ve vjezdech k RD po obou stranách nájezdy ke garážím těchto RD využít jako případné výhybny.

Nutno na tomto místě připomenout, že koridor vždy vymezuje možný zastavitelný prostor, nikoliv, že je to prostor, který musí být beze zbytku zastavěn.

36 Jiří Dozbaba

Nesouhlasíme s vybudováním veřejně prospěšné stavby (WD 10) v šíři 12 m. Jedná se o ID plochy Z6 s indexem využití DM, který navazuje na ulici polní široké 3,5 m a dále přetíná náš pozemek s parcelním číslem 3004 v šíři 12 m.

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Bude upraveno na 10 m.

Po provedení obousměrné komunikace s vybavením (chodníkem, zelení) dostačuje 10 m.

37 Jiří Kvasnička

Dovolují si podat námitku k předloženému návrhu územního plánu obce Želešice v tom směru, že nově zpracovávaný UP se nikterak nezabývá protierozními opatřeními, zejména na plochách s zemědělským využitím.

Tyto svahy jsou erozí silně ohrožené a současné využívání a pěstování monokultur a plodin nevhodných pro tyto plochy tomu silně napomáhá. Jedná se zejména o plochy využívané jako orná půda v jižní části

obce, kde následně je povrchová voda přiváděna do obce a nejednou v minulosti způsobila zatopení rodinných domů.

Vyhodnocení připomínky:

Obec má zpracovaný dokument protierozních opatření, které budou zpracovány do UP.

38 Jiří Paulík

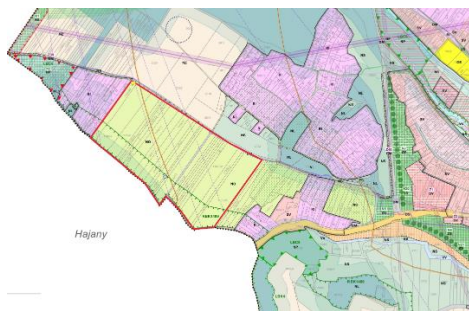
parc. č. 1180/4

změnit pozemek občanskou bytovou výstavbu/výstavbu RD (příp. minimálně změnu klasifikace uvedeného pozemku/uvedených pozemků z plochy zemědělské — ovocný sad [NO] na plochu rekreace individuální — [RII]).

Další pozemky na lokalitě Hajnary, jejichž majitelé/vlastníci jsou dotčeni touto Žádostí ..., resp. se k ní také připojují: (zejména p.č.: 1180/20, 1180/2, 1180/19, 1180/18, 1180/17, 1180/16, 1180/15, 1180/14, 1180/13, 1180/12, 1180/11, 1180/10, 1180/9, 1180/8, 1180/7, 1180/6, 1180/5, 1180/3, jakož i 1182/16, 1182/17, 1182/18, 1182/19, 1182/20, 1182/21; 1182/34, 1182/35 a asi i 1182/22 [1182/23, 1182/24, 1182/25]).

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

Plocha je uceleným krajinným územím s jednoznačně převládajícím charakterem využití.



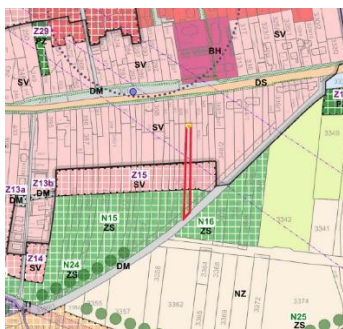
39 Martin Hron

Změna využití pozemku a parcelace označená jako Z15 ve výkresu BI navrhovaného územního plánu.

Nesouhlasíme se změnou způsobu využití půdy na parcele 358/1 a její rozdělení dle navrhované změny podle navrhovaného územního plánu (výkres BI oblast označena jako ZI 5) z půdního fondu na zastavitelnou plochu s výhledem na zbudování obslužné komunikace středem současné parcely. Navrhujeme umístit zastavitelnou oblast na konec pozemku se zbudováním nové komunikace v místě současné cesty na konci pozemků.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje

Připomínce se nevyhovuje – plocha Z15 nebude UP dále řešena, na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF.



40 Ing. Michela Tomanová

Pozemky parcelní číslo 1227/1, 122712, 122713, 1235/2, 1235/10, 1236/4

Připomínka se týká plochy rekreace - plochy rekreace individuální -RI – přípustné využití stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 80m² zastavěné plochy.

Požadavek bez omezení zastavěné plochy.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje

Plošně bez omezení nelze připustit, stavby by získaly v těchto lokalitách nevhodné proporce a parametry staveb pro bydlení.

41 Ing. Michaela Tomanová, Martin Juchelka, Tereza Juchelková, Martin Beneš, Alena Benešová

Připomínka se týká plochy rekreace -plochy rekreace individuální -RI – bez omezení zastavěné plochy.

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje

S ohledem na nutnost regulovat zástavbu, je nutné stanovení těchto regulativ v území. Plošně bez omezení nelze připustit, stavby by získaly v těchto lokalitách nevhodné proporce a parametry staveb pro bydlení.

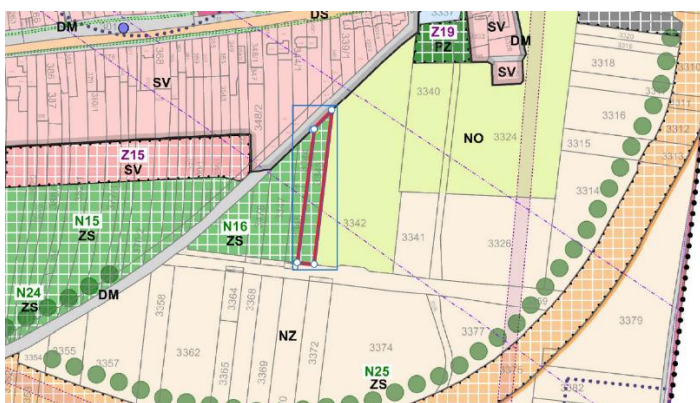
42 Miloš Korger

Parcelní číslo: 3343

Nesouhlasíme s navrhovaným zrušením určení mého pozemku k zastavění vydáním nového územního plánu, Požaduji zachovat zastavitelnost mého pozemku ve stávajícím rozsahu.

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Připomínce se vyhovuje: Pozemek bude vymezen v návaznosti na komunikaci v šířce 30m podél komunikace.



43 KÁMEN Zbraslav, as s., Žitavského 1178, 156 OO Praha 5 Zbraslav

Nesouhlasíme s návrhem územního plánu Želešice pro společné jednání, a to s jeho částí v dobývacím prostoru Želešice ID: 70445. Navržené řešení je v rozporu s možností hospodárného využití ložiska stavebního kamene Želešice, ID: 3036200, pro které je dobývací prostor stanoven. Zejména _se odkazujeme na odst. 1, 515 zák. Č. 44/1988 Sb. (horní zákon) v platném znění, který stanoví, že orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace jsou povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim MŽP ČR a navrhovat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Upozorňujeme též na to, že dle §27 zák. č. 44/1988 Sb. (horní zákon) v platném znění je Stanovení a změna dobývacího prostoru i rozhodnutím o změně využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu ve smyslu 80 zák. č. 182/2006 Sb*, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zák. 350/2012

Podle našeho názoru je nezbytné revidovat způsob využití ploch v dobývacím prostoru, zejména pak v ložisku nerostných surovin, pro které je stanoven ptán otvírky a přípravy dobývání (POPD):

1. Nesouhlasíme s plochou NP (přírodní) návrh v ploše zrněny v krajině N18, této ploše probíhá a nadále bude _probíhat těžba nerostných surovin, samotná rehabilitace území proběhne v souladu s plánem sanace a rekultivace. Návrh využití po skončení těžby je z našeho pohledu předčasný, protože těžba je plánována na více „jak 50 let.
2. Dále nesouhlasíme s plochou NS (plochy smíšené nezastavěného území) návrh v ploše změny v krajině N17
3. Ve zbylé části ložiska nerostných surovin, které má v návrhu územního plánu stanoveno využití NP, NS, NZ, NO, popřípadě jiné, bude těžba nerostných surovin v budoucnu pokračovat na základě platného rozhodnutí OBÚ č.j.: 06614/2008/01/001 ze dne nabytí právní moci dne Žádáme proto v návrhu územního plánu respektovat plochy, ve kterých v současnosti probíhá těžba nerostných surovin, a také plochy, ve kterých těžba bude, nebo může být zahájena, a s ohledem na to stanovit -způsob využití dotčených pozemků, které těžbu umožní.
4. V souvislosti s výše uvedeným také žádáme revidovat plochy ÚSES, které ve velké míře zasahují do ložiska nerostných surovin, a ÚSES proto nemůže po dobu těžby plnit svůj účel. Neopodstatněný je také návrh biokoridoru ÚSES LBKI 1 jako veřejně prospěšného opatření WU5 s možností plochu vyvlastnit.
5. V příloze B4 je zakreslena hranice vzdálenosti 50 m od okraje lesa, která zasahuje do ložiska nerostných surovin, což neodpovídá současnému skutečnému stavu,

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

Návrh UP bude upraven v souladu se stávajícím rozhodnutím.

44 CREATIVE BUILDINGSr s.r.o.

Naše společnost je vlastníkem mj. pozemků parc. č. 203/1, 204/1, 204/2 a 205/1, vše v katastrálním území Zelešice, v obci Zelešice, jichž se návrh UP Želešice zásadním způsobem dotýká.

Na základě tohoto funkčního využití této plochy naše společnost koupila dotčené pozemky, přičemž zamýšleným záměrem naší společnosti je využít tyto pozemky — v souladu s úpravou současného územního plánu - pro bytové domy, a to při respektování současného charakteru zástavby a uliční čáry tak, aby tato plocha tvořila ucelený funkční celek. Současně by tato výstavba vhodně přispěla k řešení dlouhodobého nedostatku bytů v obci. Za zmínku současně stojí, že již v současné době je na dotčených pozemcích umístěn objekt, jenž je částečně kolaudován pro účely bydlení v bytech.

Návrh (nového) územního plánu Vaší obce již ovšem obdobnou funkční plochu nezná. Ve vztahu k dotčeným pozemkům naší společnosti se přitom poněkud překvapivě navrhuje funkční využití Plochy smíšené obytné venkovské [SV], v nichž je výstavba bytových domů vyloučena. Takovou změnou by ovšem došlo k významnému a nelegitimnímu zásahu do vlastnického práva naší společnosti a současně i k zásahu do práva podnikat. Naše společnost totiž v dobré víře (a s dobrými a čestnými záměry) zakoupila dotčené pozemky za účelem realizace shora naznačených záměrů — menších bytových domů, které budou respektovat charakter zástavby v této části obce, uliční čáru a umožní vytvořit reprezentativní část obce tak, jak je zamýšleno současným územním plánem.

Ačkoliv si je naše společnost vědoma toho, že při přijímání změny územního plánu může dojít ke změně funkčního využití, v souladu s celkovým smyslem a účelem územního plánování, by měla být respektována současná práva osob, jejichž práva mohou být změnou dotčena. V tomto případě naší společnost nepochybně svědčí právo výstavby bytových domů, pročež by toto právo naší společnosti nemělo být novým územním plánem jen tak omezeno či zcela odňato tak, jak předpokládá prvotní návrh územního plánu Vaší obce.

S ohledem na shora uvedené zdvořile navrhujeme (a moc prosíme o Vaše pečlivé uvážení, aby dotčené pozemky naší společnosti (výslovně: parc. č. 203/1, 204/1, 204/2 a 205/1) byly zahrnuty do funkční plochy bydlení v bytových domech (BH) tak, jak je vymezena v návrhu územního plánu Vaší obce. Právě tímto způsobem budou zachována práva nabytá v dobré víře (a to jak právo vlastnické, tak právo podnikat) a současně tím nebude, jakkoliv narušena koncepce nového územního plánu. Ba právě naopak bude celková koncepce podpořena a umožní udržitelný rozvoj území Vaší obce.

Vyhodnocení připomínky: vyhovuje se

45 Jet Power, a.s.

1. V rámci kontroly územního plánu souvisejícího s naší zájmovou lokalitou Sádky II upozorňujeme na užívání pojmů, které nejsou zcela v souladu s pojmy užívanými dle platného stavebního zákona.

a) „Plochy smíšené obytné — venkovské“

Pojem „venkovské“ nebo „bydlení venkovského typu“ není oficiální pojem dle stavebního zákona a není úplně vhodné jeho používání v hlavních názvech ploch a jejich hlavního využití. Lze si ho představit až v podrobnější specifikaci textové části plochy.

b) „koridor sídelní zeleně“

Opět použití specifické neexistující terminologie — existuje pojem liniová zeleň (toto lze aplikovat na grafické znázornění) a sídelní zeleň. Přejít mezi plochami automaticky tvoří zahrady RD (lze si pouze představit podrobnější specifikaci možného umístění zástavby tak, aby zahradní část splňovala tento požadavek).

1. Dílčí nesoulady a nezohlednění platné a registrované ÚS a navazujícího ÚR lokality Sádky II

V rámci řešení lokality byla zpracována platná a registrovaná územní studie Sádky II (varianta celé lokality, varianta B) a zpracována PDÚR na kterou bylo vydáno platné ÚR na infrastrukturu a komunikace této lokality (č.j. OV-ČJ/27352-19/RSG ze dne 3.7.2019 s nabytím PM 5.8.2019). Níže uvedené body uvádějí skutečnosti, na základě kterých by bylo vhodné uvažovat s dílčími úpravami a doplněním grafické části návrhu ÚP v řešené lokalitě Sádky II.

a) Vyznačení nových návrhových komunikačních ploch v rámci lokality Sádky II

Výše uvedenými dokumenty jsou jasně stanoveny rozsahy a umístění veřejného prostoru — komunikací. Navíc z parcelace v návrhu ÚP jsou navrženy komunikace jasně patrné. Jednalo by se tedy pouze o grafické vyznačení komunikací — návrhová plocha DM v zastavitelných plochách Z32 a Z33 a části plochy PZ, která sousedí se zastavitelnou plochou Z29.

b) Drobná úprava návrhové plochy v rámci parcel p.č. 246 a pač. 250/1

Tato zástavba je jasně řešena v ÚS - varianta B lokality Sádky II a PDÚR na infrastrukturu a vycházela z platného ÚP. Splňuje tedy spíše parametry a je vhodnější k zařazení do návrhové plochy Bi — plochy bydlení v rodinných domech.

c) Drobná úprava návrhové plochy v rámci parcel p.č. 256 a pač. 257/18

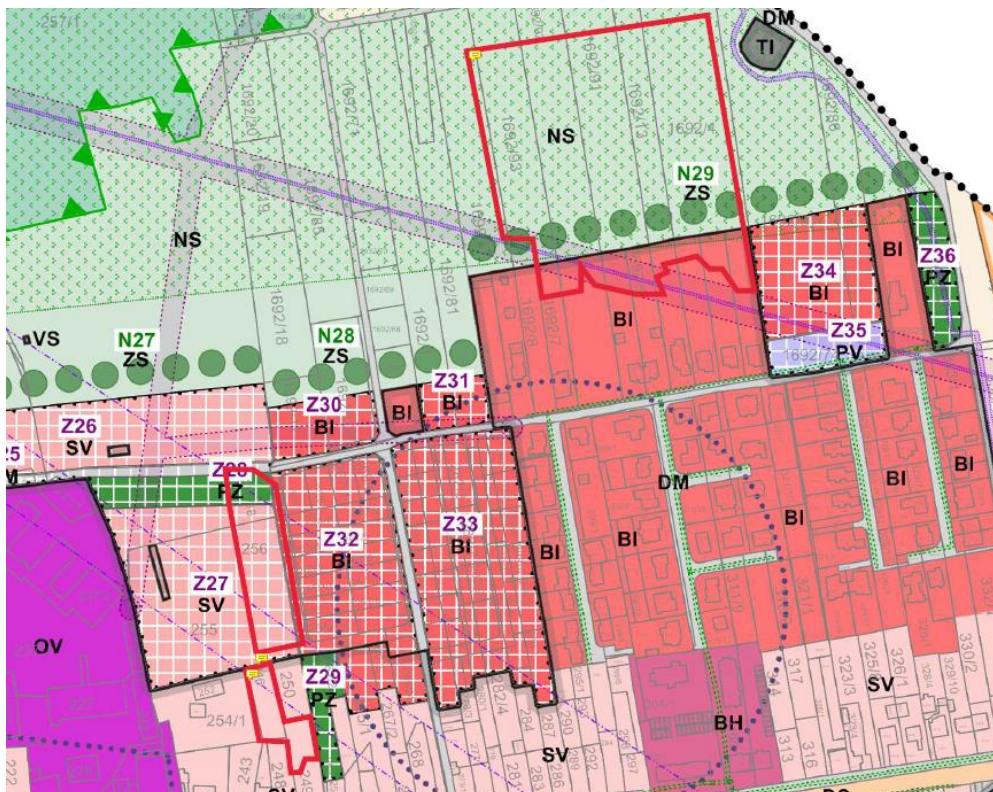
Tato zástavba má obdobnou historii - je řešena v ÚS - varianta celé lokality Sádky II a PDÚR na infrastrukturu a vycházela z platného ÚP. Splňuje tedy spíše parametry a je vhodnější k zařazení do návrhové plochy Bi — plochy bydlení v rodinných domech. Navíc je ve fázi s obcí odsouhlasené studie vč. vizualizace v rozsahu pro vyjádření OUPRu (kladné) a v současnosti se dokončuje finální dokumentace.

S ohledem na ÚS Sádky II — varianta celá lokalita, je rovněž ne zcela vhodné umístění návrhové plochy PZ v této části.

d) Zohlednění navržených a platným ÚR umístěných protipovodňových opatření

Na základě požadavku stávajícího ÚP na VPS byl v rámci ÚS lokality Sádky II řešen jak generel protipovodňových opatření celé lokality Myšák pro obec Želešice (fa Geotest), tak dílčí úpravy, které byly nezbytnou podmínkou pro výstavbu v lokalitě — protipovodňové příkopy. V rámci platného ÚS bylo navrženo jejich možné umístění ve 2 variantách a následně definitivně umístěno platnou PDÚR na infrastrukturu dle reálných vlastnických vztahů a souhlasů s umístěním. V návrhu tato vodohospodářská díla nejsou ani schematicky naznačena.

Vyhodnocení připomínky: částečně vyhověno



Ad.1. připomínce nebude vyhověno. Jedná o funkční využití, které navrhuje projektant územního plánu v souladu s charakterem území.

Ad.2. připomínce bude vyhověno. UP bude uveden do souladu s územní studií.

Ad.3. Projektant prověří vhodnost návrhové plochy BI. Projektant prověří vymezení návrhové plochy PZ tak aby byla v souladu s US.

46 Acam solution s.r.o.

p.č. 1660/14, 3281, 3296, 3297

Na výše zmíněných pozemcích má naše Společnost v záměru vybudovat „Výzkumný a vývojový areál automatizace HQT“. V areálu bude provozováno vývojové zázemí v oblasti digitalizace, automatizace a robotizace se zaměřením na malé a střední průmyslové podniky, Areál není výrobní, vedle vlastního výzkumu a vývoje bude v areálu probíhat montáž, testování a skladování prototypů. Na pozemcích máme v záměru vystavět dvoupatrový nový objekt sloužící jako administrativní zázemí a výzkumné vývojové centrum a dále další objekt skladovací jednopodlažní halu Stávající chátrající budova bez čp/če bude zdemolována

Upozorňujeme, že aktuálně máme již zpracovanou dokumentaci pro územní řízení a čekáme na závazné stanovisko úřadu územního plánování Umístění a návrh realizace předmětné stavby naší společnosti Acam Solution s.r.o. je řešeno v souladu s dosud platným územním plánem i funkčními regulativy platnými pro předmětné území, kde objekty S001 a S002 spadají do ploch pro výrobní aktivity, přesněji do funkčního typu VS drobné výrobní a komerční aktivity, zařízení výrobních služeb, řemesel a skladů. V rámci nově zbudovaného areálu bude docházet pouze k drobné řemeslné a vývojové činnosti.

1) Zásadně nesouhlasíme s vymezením koridoru systému sídelní zeleně N23, který je veden přes naše pozemky. p.č. 3296, 3297 a 3281, jež je určen pro výsadbu ochranné izolační zeleně a jeho minimální šířka pásu vzrostlé zeleně protihlukového zemního valu bude 20 m. Požadujeme úplné vypuštění tohoto koridoru v místě našich pozemků z návrhu územního plánu.

2) Nesouhlasíme se stanovením specifických podmínek využití uvedených v textové části návrhu územního plánu pro zastavitelnou plochu Z11a, která je vymezena na pozemcích v našem vlastnictví Využití plochy Z11a je dle textové části návrhu ÚP podmíněno výsadbou izolační vzrostlé zeleně na vnitřním obvodu plochy podél budoucího obchvatu obce v minimální šířce 20 m, využitím plochy nesmí dle návrhu ÚP dojít ke zvýšení zátěže přístupových komunikací těžkou nákladní dopravou, na ulici Šlechtitelská a po realizaci obchvatu obce také na ulici. Nesouhlasíme také se specifickou podmínkou, že plocha nebude vůbec dopravně napojena na obchvat obce (lze ji napojit na obchvat nepřímo skrze plánovaný sjezd — viz Příloha 2). Požadujeme úplné vypuštění těchto specifických podmínek využití pro plochu Z11a z návrhu územního plánu.

3) Zásadně nesouhlasíme se stanovením výškové regulace pro plochy výroby a skladování s malou zátěží (VM) uvedené v textové části návrhu územního plánu, v kapitole ve znění: výškové hladiny okolní zástavby beze střech na maximálně 7 metrů od původního rostlého terénu. Dále požadujeme ve stejné kapitole návrhu územního plánu pro plochy VM upřesnit přípustné využití pro náš záměr tj. „výzkumné a vývojové areály s montážní činností“*

Vyhodnocení připomínky: nevyhovuje se

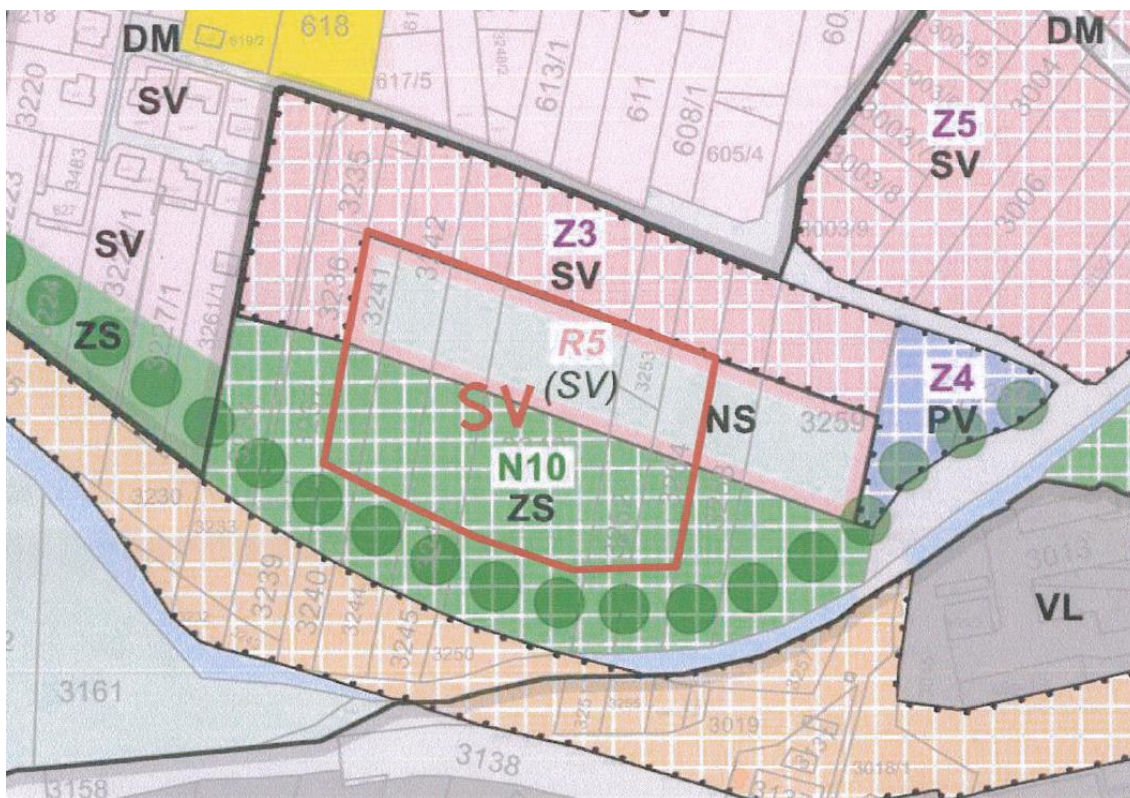
Připomínce nebude vyhověno, na základě stanoviska ochrany ZPF – s plochu nesouhlasí.

2. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	SJM Urban Josef Ing. a Urbanová Alena Vinkler Oldřich Ing. Vinklerová Irena Ing. SJM Loukota Josef PaedDr. a Loukotová Helena SJM Hora Lubomír a Horová Jarmila Mgr. Smejkalová Vlastimila Smejkalová Vlastimila Smejkal Rostislav PaedDr.
----------	---

Text námítky:

Požadujeme zvětšení návrhové plochy Z3 (funkce SV smíšené obytné-venkovské) na část plochy územní rezervy R5 (funkce SV smíšené obytné-venkovské) a část návrhové plochy N10 (funkce ZS zeleň sídelní) v rozsahu dle přílohy.



Odůvodnění:

Jako vlastníci pozemků jsme poskytli části pozemků pro realizaci veřejně prospěšné stavby – silničního obchvatu obce. Očekáváme, že nám územní plán umožní smysluplné a účelné využití zbylých částí našich pozemků.

Zvětšení návrhové plochy SV umožní účelné využití zůstatkového území mezi navrženým silničním obchvatem s koridorem sídelní zeleně s izolační funkcí a zastavitelnými plochami obce. Koridor sídelní zeleně, který umožňuje realizaci protihlukových opatření, vytvoří požadované podmínky pro

kvalitu prostředí v rozšířené ploše SV. Požadovaná kvalita prostředí v ploše SV (smíšené ploše obytné venkovské) přitom nevyklučuje stavby pro nerušící výrobu a skladování, které nesnižují hygienu a kvalitu obytného prostředí.

Zvětšení zastavitelné plochy Z3 vytváří územní předpoklady pro úsporné řešení obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Napojení územní rezervy SV v zahradních traktech návrhových ploch SV si vyžádá novou komunikaci podél jižní strany rezervy SV, napříč pozemků vlastníků. Rozšíření zastavitelné plochy Z3 umožní vlastníků pozemků oboustranné obestavění komunikace a ekonomické využití vybudované infrastruktury. V případě zástavby podél jižní strany komunikace, budou zahrady za domy orientovány směrem k silničnímu obchvatu. Koridor sídelní zeleně N21 bude takto přirozeně realizován zelení v jižní části zahrad.

Melioračních úpravy pozemků (zmínka o ochraně investic do půdy) nebyly provedeny v souladu s potřebami dnešních majitelů pozemků. Není doložena jejich současná funkčnost, ani funkčnost v souvislosti s výstavbou silničního obchvatu, ani opodstatnění v souladu s aktuální potřebou hospodaření se srážkovými vodami.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh územního plánu Želešice respektuje stávající územní plán obce Želešice a navrhuje zastavitelnou plochu SV. Navíc vymezuje v návaznosti na tuto plochu taktéž územní rezervu určenou pro využití smíšené obytné – venkovské. S ohledem na vymezení obchvatu obce Želešice není vhodné vymezovat plochy určené pro obytnou funkci blíže k tomuto navrhovanému obchvatu. Naopak návrh územního plánu v návaznosti na tento obchvat navrhuje plochy sídelní zeleně. Nastavená koncepce tak umožňuje realizovat výstavbu rodinných domů dále od navrženého obchvatu a v místě mezi obchvatem a rodinnými domy navrhuje sídlení zeleň, resp. zahrady k těmto rodinným domům. Tato koncepce tak umožňuje výstavbu rodinných domů a zároveň jejich ochranu před hlukem, emisemi apod. prostřednictvím navržených zahrad.

2

Ing. Jiří Světlík

Text námítky:

Z pozice vlastníka pozemků parc. č. 3223, 3224 a 3226/1 zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, v k. ú. Zelešice, zapsaných na Listu vlastnictví č. 801 [dále jen „předmětné pozemky“], sousedících s plánovanou stavbou silničního obchvatu obce, podávám námitku proti návrhu územního plánu Želešice, jehož Veřejné projednání včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území se konalo dne 17.6.2021 v 16:00 hod. ve společenském sále Victoria, ul. 24. dubna v Želešicích.

V tomto návrhu jsou podstatné části všech tří předmětných pozemků zahrnuty mezi tzv. plochy a koridory sídelní zeleně se značně omezenými možnostmi využití. Pro tyto plochy jsou zde definovány specifické podmínky využití, konkrétně tento vymezený koridor je určen pro výsadbu ochranné izolační zeleně, kde minimální šířka pásu vzrostlé zeleně, příp. protihlukového zemního valu by měla být 20 m.

V minulosti jsem vyšel obci vstříc odprodejem pozemku vyčleněného pozemkovou úpravou pro realizaci obchvatu, Nikdy mi ovšem nebylo ani naznačeno, že realizace ochranných a izolačních opatření v okolí plánovaného obchvatu bude mít takto omezující vliv na příp. využití předmětných pozemků. Ze stávajícího platného územního plánu je naopak patrné, že tato opatření měla být

realizována až za jejich hranicemi a k žádnému dotčení na mých vlastnických právech ve vztahu k předmětným pozemkům tedy dojít nemělo.

Předpoklad realizace izolačních a ochranných opatření v prostoru předmětných pozemků rovněž ukazuje, že plánované těleso obchvatu (či jeho součásti, nebo související stavby) by mělo být dle návrhu realizováno bezprostředně za jejich hranicemi. V takovém případě by ovšem byla nejmenší vzdálenost tělesa silnice a mnou a mojí rodinou obývaného rodinného domu (parc. č. 627) menší než 50 m. Jsem přesvědčen, že ani opatření v podobě 20 m širokého pásu vzrostlé zeleně, příp. protihlukového zemního valu, realizované na předmětných pozemcích, pak nemohou být dostatečným izolačním ani ochranným opatřením schopným minimalizovat nežádoucí dopady na dotčenou obytnou zástavbu a zajistit splnění hlukových, ani jiných zákonem daných limitů.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasím se současnou podobou návrhu nového územního plánu Želešice, a proto podávám tuto odůvodněnou námitku ve smyslu ust. 52 odst. 2 ve spojení s odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (konkrétně mé vlastnické právo k předmětným pozemkům) a dále území dotčené touto námitkou, jsou vymezena předmětnými pozemky, jejichž podrobná identifikace je uvedena výše v této listině.

Požaduji alternativu, která umožní stavbu tělesa obchvatu v dostatečné vzdálenosti od dotčené obytné zástavby a kde všechna nutná izolační a ochranná opatření budou realizována mimo předmětné pozemky a nebudou mít jakýkoliv omezující vliv na jejich využití.

O dalším průběhu projednávání, jakož i o tom, jak bude s mojí námitkou naloženo mne prosím v souladu se zákonem informujte.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Záměr obchvatu obce Želešice je vymezován dlouhodobě, je obsažen taktéž ve stávajícím územním plánu obce Želešice. Návrh nového územního plánu tento záměr převzal a upřesnil dle připravované projektové dokumentace. Územní plán obce nevymezoval v blízkosti ochvatu v dané lokalitě dotčené námitkou žádnou výstavbu určenou pro bydlení. V případě již realizované výstavby návrh nového územního plánu tuto výstavbu respektuje, nicméně s ohledem na nevhodnost umístování výstavby v bezprostřední návaznosti na budoucí obchvat vymezuje pás plochy sídelní zeleně, který zajistí ochranu před hlukem, emisemi apod. prostřednictvím navržených zahrad. Doplňujeme, že i stávající územní plán obce Želešice v daném území vymezuje plochy zahrad, sadů a záhumenků.

Co se týká konkrétní podoby protihlukových opatření, tato budou řešena v podrobnosti dokumentace pro územní a stavební řízení. S ohledem na možnou podrobnost územního plánu není možné podobu protihlukových opatření detailně řešit.

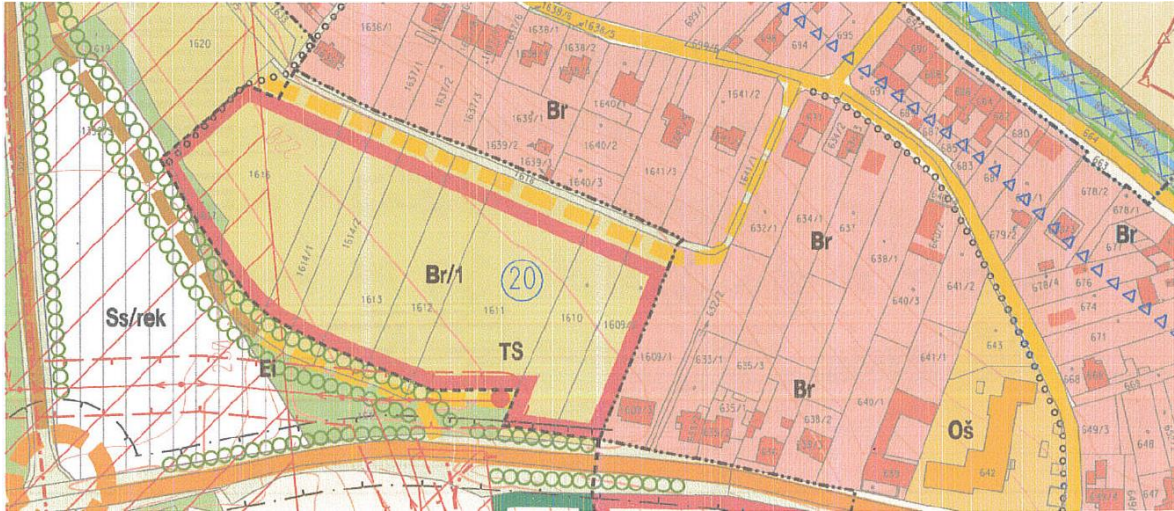
Jako vhodné považujeme taktéž uvést, že záměr obchvatu obce Želešice je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, v platném znění. Návrh územního plánu Želešice tudíž musí tento záměr respektovat a nemůže jeho trasu měnit. Pouze ho může upřesňovat dle místních podmínek, nicméně ve stejné trase definované nadřazenou územně plánovací dokumentací.

3

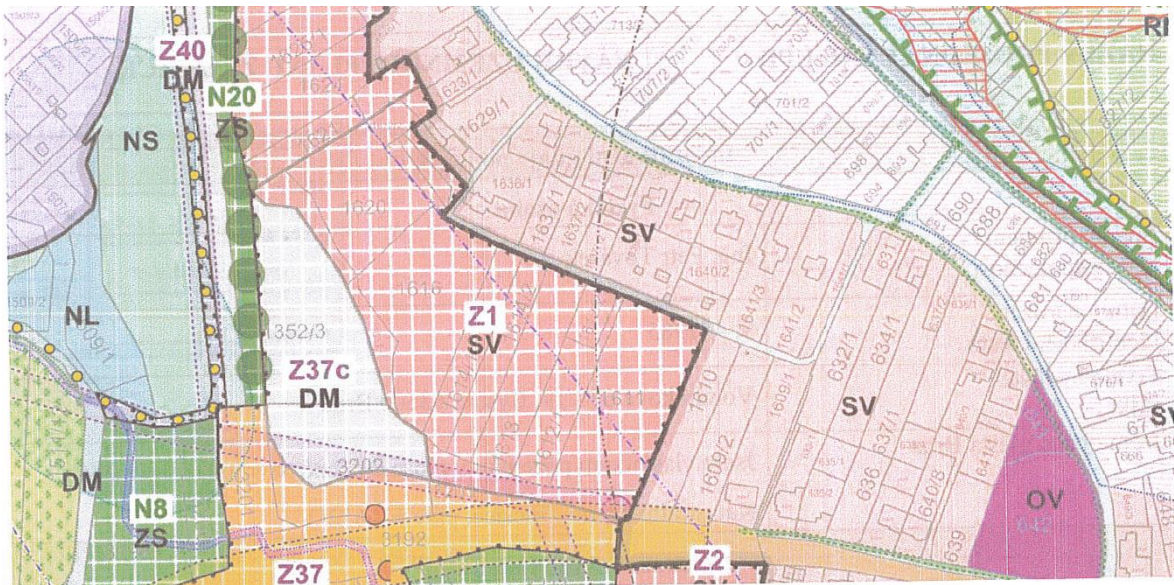
Ing. Petr Továrek

Text námitky:

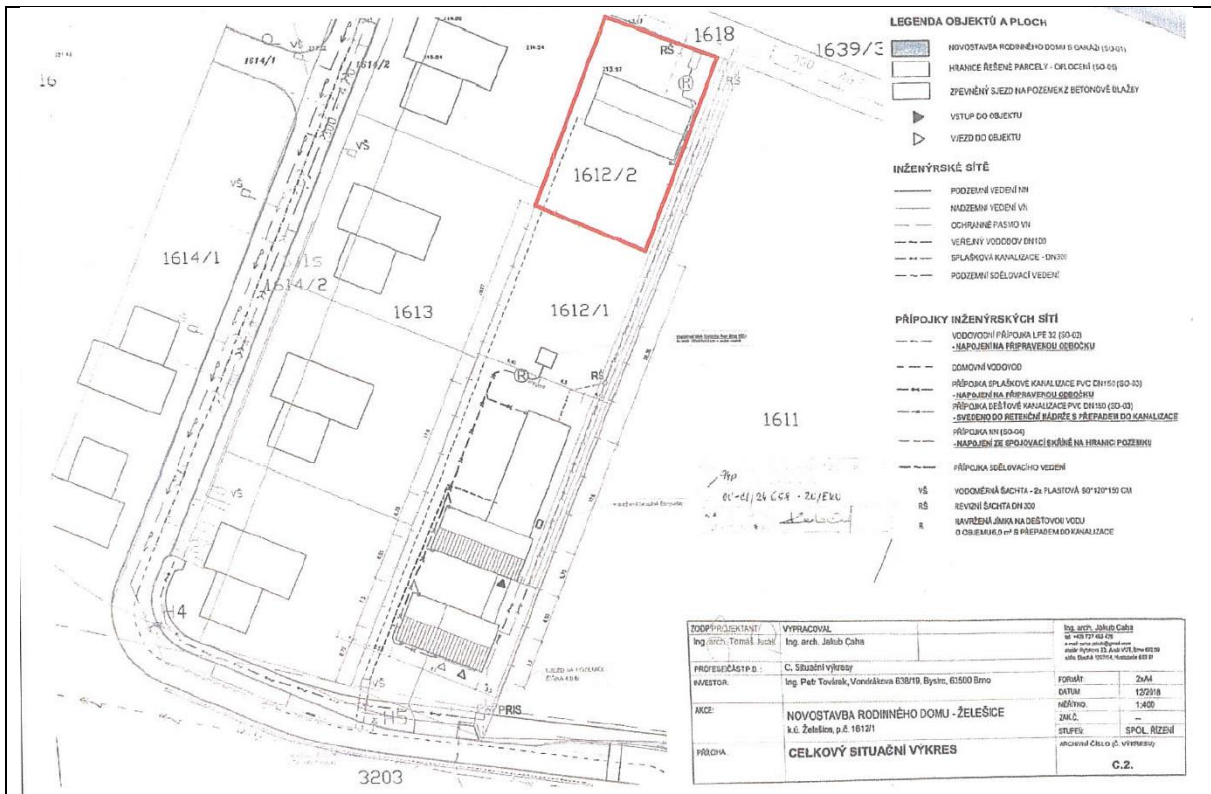
Námítka míří do textové a grafické části návrhu územního plánu, konkrétně k zastavitelné ploše vymezené územním plánem pod ID Z1 s indexem využití SV. Ve specifické podmínce využití napsáno: „dopravní obsluha a připojení plochy je přípustné pouze jedním dopravním připojením na stávající silnici II/152“. Aktuálně platný územní plán Želešice s návrhem na místní komunikaci (žlutá čárkovaná čára) p.č. 1618, k.ú. Želešice, pro obsluhu navržené zastavitelné plochy Br/I — lokalita č. 20. Viz výřez níže:



Návrh na územní plán Želešice s tímto návrhem již nepočítá a dle vyjádření Obce Želešice pod č.j. 338/2020 ze dne 27. 3. 2020, podepsané starostkou obce paní Ing. Magdou Kvardové: „...upozorňujeme na skutečnost, že není možné povolit sjezd na pozemek p.č. 1618 v k.ú. Želešice, tudíž na pozemku nelze stavět RD.“ Viz výřez níže:



A to i přesto, že bylo schváleno stavebním úřadem MěÚ Šlapanice dělení pozemku peč. 1612, k.ú. Želešice, na základě sdělení č.j. OV-ČJ/42333-19[RSG ze dne 22. července 2019 a zároveň bylo vydáno společné povolení pod. č.j. OV-ČJ/24658-20/EKU ze dne 17. července 2020 s rozhodnutím o umístění novostavby rodinného domu na p.č. 1612/1 včetně přípojek pro tento dům a přípojek pro budoucí napojení objektu na p.č. 1612/2. Viz ověřený situační výkres stavebním úřadem níže:



Tímto žádáme v návrhu územního plánu zahrnout možné dopravní napojení dotčeného pozemku p.č. 1612/2 z obecní komunikace na p.č. 1618, vše v k.ú. Želešice. Poukazujeme také na fakt, že sousední pozemky p.č. 1611, 1610 nebo 1609/2 mohou řešit také stejný problém s napojením na komunikaci na p.č. 1618, vše v k.ú. Želešice, i přesto, že návrh územního plánu Želešice navrhuje zastavitelnou plochou ZI pro plochy smíšené obytné — venkovské pro celé toto území. Tyto pozemky jsou napojitelné pouze přes soukromé pozemky, takže bez vyznačení v územním plánu nebude možné dopravně obsloužit tyto pozemky.

Viz zeleně označený dotčený pozemek p.č. 1612/2 v podkladu katastrální mapy. Modře vyznačený pozemek obecní komunikace p.č. 1618, ze které se dle sdělení obce Želešice nelze napojit a červeně vyznačená povolená slepá komunikace s točnou na konci. Z výše uvedených důvodů není bez zákresu komunikace do územního plánu možné dopravní napojení p.č. 1612/2, k.ú. Želešice.



DOPLNĚK K PŘI VĚŠENÍ PROSEDNÁM:

OD PLOCHY (Z1) STANOVÍ SE MAXIMÁLNÍ POČET RD (20), PLE
STUDIÍ DEVELOPERA "BOBRVAŤSKÝ STAVEBNÍ" PODLE TĚTO LIMITY
VYČERPÁN NA P.Č. 1616/7 A ZAŠTAUBOU OTEZIC
MOŽNÉ NAFŮJEMÍ NA P.Č. 1612/2. ŽÁDÁNĚ O ZVÍŠENÍ
TĚTO LIMITY, PŘÍPADNĚ ZRUŠENÍ TĚTO TEXTOVÉ ČÁSTI.

PODPIS



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh územního plánu Želešice oproti stávajícímu územnímu plánu obce Želešice v zastavitelných plochách nevymezuje konkrétní trasy komunikací určených pro napojení jednotlivých pozemků. Tímto je tak umožněna značná variabilita řešení nových komunikací a je tak umožněno hledat nejhodnější řešení v rámci většího detailu konkrétních projektových dokumentací. Navržené podmínky využití plochy smíšené obytné – venkovské umožňuje realizaci dopravní infrastruktury.

Navíc je pro část navržené zastavitelné plochy stanovena podmínka dohody o parcelaci, která by měla zajistit takové dělení pozemků, které zajistí přístup ke všem stavebním pozemkům.

4

Jan Růžička

Text námítky:

Žádost o změnu druhu pozemku 2007, LV 467 z „orná půda“ na „zahrada“ (pro rekreaci).

ČEHO SE TÝKA :

Žádost o změnu druhu pozemku 2007, LV 467
z "orná půda" na "zahrada" (pro rekreaci),

ODŮVODNĚNÍ :

stejně jako u pozemku 2008, LV 467,
který vlastníme spolu s 2007.

Jsme 4 majitelé pozemků 2007 a 2008, LV 467
k.ú. Želešice. Pozemky jsou stejného charakteru
i užití. Naš kámer je pozemky rozdělít
mezi majitele a sjednotit jejich typ na
"zahrada". Sousední pozemky jsou rovněž
typu "zahrada", na pozemku 2009, LV 652
stojí rekreační stavba 2025, LV 652.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Nastavená koncepce nového územního plánu je taková, že nejsou navrhované nové zastavitelné plochy pro rekreaci individuální. Návrh územního plánu respektuje pouze stávající výstavbu rekreačních objektů.

Za vhodné považujeme doplnit, že ani stávající územní plán obce Želešice předmětné pozemky nevymezoval jako návrhové pro rekreaci.

5

Pavel Gritzbach

Text námítky:

Tyto námítky podávám jako osoba dotčená návrhem nového územního plánu obce Želešice a spolumajitel objektu nacházejícího se na adrese 24. dubna 49 (vlastník řádně zkolaudované stavby na pozemku p.č.: 572/1, k.ú. Želešice), kterého se návrh nového územního plánu dotýká ve významných skutečnostech, se kterými musím vyjádřit svůj důrazný nesouhlas:

- Podle stávajícího platného územního plánu je areál na adrese 24. dubna 49 veden pod plochami pro výrobní aktivitu V přesněji určeno Vs/x. Veškeré objekty v areálu jsou řádně zkolaudovány a nachází se zde administrativa, kancelářské prostory, dílny a sklady, dále pak je v areálu řádně zkolaudovaná opravářská dílna pro nákladní auta a strojní dílna pro potřeby oprav. Na výše uvedené adrese je rovněž déle než 29 let provozována mojí stavební firmy Pavel Gritzbach, která zde mimo jiné garážuje nákladní vozidla a další stavební techniku.

„Administrativu“ plochy SV Vašeho návrhu územního plánu ani nezahrnují-je možná minimálně u VM, nebo VL

Z nějakého mně neznámého důvodu, byl areál v návrhu nového územního plánu zahrnut do stabilizované plochy SV, což je jak jistě chápete nemožné, neboť atributy takto vymezených ploch jsou zcela jiné. Podotýkám, že v rámci Vámi nově navrhovaného územního plánu byly všechny jiné areály v obci Želešice automaticky převedeny z Vs na VL, nebo VM. Jedině areál na adrese 24.dubna 49 je v návrhu nového územního plánu pod plochou SV.

Ze zásady legitimního očekávání jasně vyplývá, že v přijatém řešení Vašeho nového územního plánu má být dbáno na to, aby ve shodných nebo podobných případech nevznikaly nedůvodné rozdíly. Tuto zásadu lze rovněž charakterizovat jako zásadu oprávněné důvěry v právo, která úzce souvisí se zásadou nestranného rozhodování každé věci.

Výše uvedené potvrdil mimo jiné i nález Ústavního soudu, který ve své judikatuře konstatoval, že ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří neoddělitelně princip právní jistoty (článek I, odstavec I Ústavy), jehož neopomenutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i legitimní předvídatelnost postupu orgánu veřejné moci v souladu s právem a zákonem stanovenými požadavky.

Po prostudování Vašeho návrhu nového územního plánu jsem ještě jako možnou diskutovatelnou variantu shledal zařazení do ploch výroby a skladování VM.

Rád bych uvedl, že areál nikterak nepříznivě nepůsobí na kvalitu života v obci a disponuji rovněž souhlasu sousedů s provozem, který je nerušící a věřím, že i obec může potvrdit, že zde nikdy žádné stížnosti zaznamenány nebyly.

Na tomto místě chci jasně deklarovat, že s přeřazením areálu na adrese 24.dubna 49 z plochy Vs/X do ploch SV bych rozhodně nemohl souhlasit, neboť by tím bylo významně zasaženo do mých vlastnických práv a bude-li to nezbytné, tak budu nucen tato svá práva bránit všemi dostupnými prostředky, které mi poskytuje právní řád České republiky a v neposlední řadě také Evropské unie jejíž jsme součástí.

Námítky k Vámi navrhovanému novému územnímu plánu podávám také jako osoba dotčená vlastníkem pozemku a stavebník na pozemku parcelního čísla 3003/1, nacházejícího se v lokalitě navazující na ulici Polní.

Své námítky specifikuji v těchto bodech:

- U zastavitelné plochy ID - Z7 uvádíte specifické podmínky využití : „ v dalším stupni projektové přípravy bude provedeno vyhodnocení ohrožení území záplavovými vodami.

Ze stanoviska Odboru výstavby — oddělení územního plánování a památkové péče a dále pak ze stanoviska správce povodí (Povodí Moravy) jasně vyplývá následující:

Krajským úřadem JmK odborem životního prostředí bylo dne 14.12.2005 stanoveno záplavové území vodního toku Bobrava, ČHP 4-15-03-002 (pramen), 4-15-03-020 (ústí) v úseku Popovice-Rudka, ř. km 0,000 po ř.km 37,340, kam přináleží i katastrální území Želešice. Předmětná lokalita je mimo aktivní zónu záplavového území.

Stanovisko správce povodí (Povodí Moravy):” lokalita se nachází v záplavovém území QI 00 VVT Bobrava stanoveném v ř. km 0,000 -37,340 Krajským úřadem JmK ze dne 14.12.2005 pod Čj: JMK 38746/2005, mimo aktivní zónu záplavového území.

Správce povodí pouze požaduje, aby oplocení plánované výstavby bylo provedeno maximálně průtočné bez podezdívky.

Z titulu vlastnictví areálu na adrese 24.dubna 49 mým synem a mojí osobou, a to po dobu delší než 29 let, lze prokazatelně doložit, že po výše uvedenou dobu nebyla hlášena z naší strany jakákoliv škodná událost související se záplavou což je prokazatelně doložitelné. A to areál přímo

sousedí (ve vzdálenosti cca 1,5 metrů s vodním tokem a ve zmiňovaném období bylo po celé ČR mnoho záplavových událostí značného rozsahu,

Jediný pozemek, který by teoreticky mohl být ohrožen záplavovými vodami je v novém návrhu územního plánu pozemek pod ID — Z7a s indexem využití PZ, který je pozemkem obecním. Domnívám se však, že z výše uvedeného jasně vyplývá, že riziko záplavy i na tomto pozemku je mimořádně nepravděpodobné až nulové.

Z tohoto důvodu podávám námitku, že jakékoliv další vyhodnocování území, které již bylo zhodnoceno jak Krajským úřadem JmK, tak také Povodím Moravy je v dané lokalitě bezpředmětné a stanovování dalších specifických podmínek využití nadbytečné a bylo by pouze plýtváním peněz daňových poplatníků.

- Další Vaší specifickou podmínkou u zastavitelné plochy ID - Z7 je ověření technického stavu meliorace a případný návrh technického opatření na zachování funkčnosti zařízení.

Podávám tímto námitku k této podmínce, neboť ze znalosti místního stavu meliorace mohu prohlásit, že meliorace je u pozemku 3003/1 v zastavitelné ploše Z7 funkční, což může potvrdit i paní starostka Ing. Magda Kvardová.

Tato specifická podmínka návrhu územního plánu je tudíž také bezpředmětná a k jejímu odstranění směřuje tedy tato moje námitka.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že specifické podmínky využití plochy ID - Z7 jsou na pozemku 3003/1 s platným stavebním povolením pro výstavbu (a to i s nabitou právní mocí) neopodstatněné a žádám, aby návrh nového územního plánu je pro daný pozemek neuplatňoval.

Věřím, že do přijetí definitivního územního plánu budou tyto mé námitky ze strany tvůrců nového územního plánu akceptovány jako důvodné a návrh územního plánu upraven.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně.

- V případě pozemku parc. č. 572/1 se nevyhovuje.
- V případě specifické podmínky v ploše Z7 ve vztahu k záplavovým vodám se vyhovuje.
- V případě specifické podmínky v ploše Z7 ve vztahu k melioracím se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká pozemku parc. č. 572/1, nový územní plán se zpracovává z důvodu změněných územně plánovacích podmínek, kdy se dosud platný územní plán stal zastaralým, a to jak vzhledem ke změněným podmínkám v území, tak k novelizovaným legislativním i prováděcím předpisům, tak k aktualizovaným nadřazeným územně plánovacím dokumentacím. Nový územní plán je nový, není změnou dosud platného územního plánu.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá vyhl. č.501/2006 Sb., konkrétně § 3 odst.3, kdy převažujícím charakterem centrální části zastavěného území obce je smíšené obytné území dle § 8 odst. 2.

Jak uvádí sám podatel námitky, využití areálu "nikterak nepříznivě nepůsobí na kvalitu života v obci a disponuji rovněž souhlasly sousedů s provozem, který je nerušící a věřím, že i obec může potvrdit, že zde nikdy žádné stížnosti zaznamenány nebyly", není tedy důvodné zařazovat areál uvnitř převažujícího smíšeného obytného území do monofunkční plochy výroby a skladování dle § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Zařazením areálu do převažujícího smíšeného využití ploch SV předchází územní plán koncepčně v souladu s § 3 odst.3 výše uvedené vyhlášky "vzniku střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území" v této hlavní smíšené obytné

části území obce, a to jak na uspořádání a využití stabilizované, tak využití budoucí. Vymezení stabilizované plochy SV nijak neomezuje stabilizované využívání uvnitř této plochy, stanovené podmínky se uplatňují až v řízení o změně stabilizovaného způsobu využití nebo v řízení o umístění stavby.

Co se týká požadavky ve vztahu k záplavovým územím, zde lze námitce vyhovět, neboť jakou výstavbu lze nebo nelze v záplavových územích nebo aktivní zóně realizovat upravuje příslušný zákon.

Co se týká požadavku na meliorace, tento požadavek vyplynul z vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a byl do návrhu územního plánu zapracován.

6

JUDr. Ing. Pavel Gritzbach

Text námítky:

Tyto námítky podávám jako osoba dotčená návrhem nového územního plánu obce Želešice a spolumajitel objektu nacházejícího se na adrese 24. dubna 49 (vlastník řádně zkolaudovaných staveb a pozemků p.č: 572/5, 572/6, 572/7, 572/8, 572/9, 572/10 k.ú Želešice), kterého se návrh nového územního plánu dotýká ve významných skutečnostech, se kterými musím vyjádřit svůj důrazný nesouhlas:

- Podle stávajícího platného územního plánu je areál na adrese 24. dubna 49 veden pod plochami pro výrobní aktivitu V přesněji určeno Vs/x. Veškeré objekty v areálu jsou řádně zkolaudovány a nachází se zde administrativa, kancelářské prostory, dílny a sklady, dále pak je v areálu řádně zkolaudovaná opravářská dílna pro nákladní auta a strojní dílna pro potřeby oprav. Na výše uvedené adrese je rovněž déle než 29 let provozována stavební firma Pavel Gritzbach, která zde mimo jiné garážuje nákladní vozidla a další stavební techniku.

Tyto atributy plochy SV Vašeho návrhu územního plánu ani nezahrnují – jsou možné minimálně u VM.

Z nějakého mně neznámého důvodu, byl areál v návrhu nového územního plánu zahrnut do stabilizované plochy SV, což je jak jistě chápete nemožné, neboť atributy takto vymezených ploch jsou zcela jiné. Podotýkám, že v rámci Vámi nově navrhovaného územního plánu byly všechny jiné areály v obci Želešice automaticky převedeny z vs na VL, nebo VM. Jedině areál na adrese 24.dubna 49 je v návrhu nového územního plánu pod plochou SV.

Ze zásady legitimního očekávání jasně vyplývá, že v přijatém řešení Vašeho nového územního plánu má být dbáno na to, aby ve shodných nebo podobných případech nevznikaly nedůvodné rozdíly. Tuto zásadu lze rovněž charakterizovat jako zásadu oprávněné důvěry v právo, která úzce souvisí se zásadou nestranného rozhodování každé věci.

Výše uvedené potvrdil mimo jiné i nález Ústavního soudu, který ve své judikatuře konstatoval, že ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří neoddělitelně princip právní jistoty (článek I, odstavec I Ústavy), jehož neopomenutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i legitimní předvídatelnost postupu orgánu veřejné moci v souladu s právem a zákonem stanovenými požadavky.

Po prostudování Vašeho návrhu nového územního plánu jsem ještě jako možnou diskutovatelnou variantu shledal zařazení do ploch výroby a skladování VM.

Rád bych uvedl, že areál nikterak nepříznivě nepůsobí na kvalitu života v obci a disponuji rovněž souhlasy sousedů s provozem, který je nerušící a věřím, že i obec může potvrdit, že zde nikdy žádné stížnosti zaznamenány nebyly.

Na tomto místě chci jasně deklarovat, že s přeřazením areálu na adrese 24.dubna 49 z plochy Vs/X do ploch SV bych rozhodně nemohl souhlasit, neboť by tím bylo významně zasaženo do mých vlastnických práv a bude-li to nezbytné, tak budu nucen tato svá práva bránit všemi dostupnými prostředky, které mi poskytuje právní řád České republiky a v neposlední řadě také Evropské unie jejíž jsme součástí.

Námítky k Vámi navrhovanému novému územnímu plánu podávám také jako osoba dotčená a stavebník na pozemku parcelního čísla 3003/1, nacházejícího se v lokalitě navazující na ulici Polní.

Své námítky specifikuji v těchto bodech

- U zastavitelné plochy ID - Z7 uvádíte specifické podmínky využití : „ v dalším stupni projektové přípravy bude provedeno vyhodnocení ohrožení území záplavovými vodami.... ...

Ze stanoviska Odboru výstavby — oddělení územního plánování a památkové péče a dále pak ze stanoviska správce povodí (Povodí Moravy) jasně vyplývá následující:

Krajským úřadem JmK odborem životního prostředí bylo dne 14.12.2005 stanoveno záplavové území vodního toku Bobrava , ČHP 4-15-03-002 (pramen), 4-15-03-020 (ústí) v úseku Popovice-Rudka, ř. km 0,000 po ř.km 37,340, kam přináleží i katastrální území Želešice. Předmětná lokalita je mimo aktivní zónu záplavového území.

Stanovisko správce povodí (Povodí Moravy):" lokalita se nachází v záplavovém území QI 00 VVT Bobrava stanoveném v ř. km 0,000 -37,340 Krajským úřadem JmK ze dne 14.12.2005 pod Čj: JMK 38746/2005, mimo aktivní zónu záplavového území.

Správce povodí pouze požaduje, aby oplocení plánované výstavby bylo provedeno maximálně průtočné bez podezdívky.

Z titulu vlastnictví areálu na adrese 24.dubna 49 mým otcem a mojí osobou, a to po dobu delší než 29 let, lze prokazatelně doložit, že po výše uvedené době nebyla hlášena z naší strany jakákoliv škodlivá událost související se záplavou což je prokazatelně doložitelné. A to areál přímo sousedí (ve vzdálenosti cca 1,5 metrů s vodním tokem a ve zmiňovaném období bylo po celé ČR mnoho záplavových událostí značného rozsahu.

Jediný pozemek, který by teoreticky mohl být ohrožen záplavovými vodami je v novém návrhu územního plánu pozemek pod ID — Z7a s indexem využití PZ, který je pozemkem obecním. Domnívám se však, že z výše uvedeného jasně vyplývá, že riziko záplavy i na tomto pozemku je mimořádně nepravděpodobné až nulové.

Z tohoto důvodu podávám námítku, že jakékoliv další vyhodnocování území, které již bylo zhodnoceno jak Krajským úřadem JmK, tak také Povodím Moravy je v dané lokalitě bezpředmětné a stanovování dalších specifických podmínek využití nadbytečné a bylo by pouze plýtváním peněz daňových poplatníků.

- Další Vaší specifickou podmínkou u zastavitelné plochy ID - Z7 je ověření technického stavu meliorace a případný návrh technického opatření na zachování funkčnosti zařízení

Podávám tímto námítku k této podmínce, neboť ze znalosti místního stavu meliorace mohu prohlásit, že meliorace je u pozemku 3003/1 v zastavitelné ploše Z7 funkční, což může potvrdit i paní starostka Ing. Magda Kvardová.

Tato specifická podmínka návrhu územního plánu je tudíž také bezpředmětná a k jejímu odstranění směřuje tedy tato moje námítka.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že specifické podmínky využití plochy ID - Z7 jsou na pozemku 3003/1 s platným stavebním povolením pro výstavbu (a to i s nabitou právní mocí) neopodstatněné a žádám, aby návrh nového územního plánu je pro daný pozemek neuplatňoval.

Věřím, že do přijetí definitivního územního plánu budou tyto mé námitky ze strany tvůrců nového územního plánu akceptovány jako důvodné a návrh územního plánu upraven.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně.

- V případě pozemků parc. č. 572/5, 572/6, 572/7, 572/8, 572/9, 572/10 se nevyhovuje.
- V případě specifické podmínky v ploše Z7 ve vztahu k záplavovým vodám se vyhovuje.
- V případě specifické podmínky v ploše Z7 ve vztahu k melioracím se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká pozemku parc. č. 572/1, nový územní plán se zpracovává z důvodu změněných územně plánovacích podmínek, kdy se dosud platný územní plán stal zastaralým, a to jak vzhledem ke změněným podmínkám v území, tak k novelizovaným legislativním i prováděcím předpisům, tak k aktualizovaným nadřazeným územně plánovacím dokumentacím. Nový územní plán je nový, není změnou dosud platného územního plánu.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá vyhl. č.501/2006 Sb., konkrétně § 3 odst.3, kdy převažujícím charakterem centrální části zastavěného území obce je smíšené obytné území dle § 8 odst. 2.

Jak uvádí sám podatel námitky, využití areálu "nikterak nepříznivě nepůsobí na kvalitu života v obci a disponuji rovněž souhlas s provozem, který je nerušící a věřím, že i obec může potvrdit, že zde nikdy žádné stížnosti zaznamenány nebyly", není tedy důvodné zařazovat areál uvnitř převažujícího smíšeného obytného území do monofunkční plochy výroby a skladování dle § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Zařazením areálu do převažujícího smíšeného využití ploch SV předchází územní plán koncepčně v souladu s § 3 odst.3 výše uvedené vyhlášky "vzniku střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území" v této hlavní smíšené obytné části území obce, a to jak na uspořádání a využití stabilizované, tak využití budoucí. Vymezení stabilizované plochy SV nijak neomezuje stabilizované využívání uvnitř této plochy, stanovené podmínky se uplatňují až v řízení o změně stabilizovaného způsobu využití nebo v řízení o umístění stavby.

Co se týká požadavky ve vztahu k záplavovým územím, zde lze námitce vyhovět, neboť jakou výstavbu lze nebo nelze v záplavových územím nebo aktivní zóně realizovat upravuje příslušný zákon.

Co se týká požadavku na meliorace, tento požadavek vyplynul z vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a byl do návrhu územního plánu zapracován.

7

Terezie Vařeková

Text námitky:

Vážení zastupitelé obce,

podávám tímto námitku proti zrušení statutu „stavební pozemek“ u části dvou parcel, které jsou ve společném jmění manželů Terezie a Emila Vařekových.

Obě parcely vlastníme již více let a nechali jsme si vytvořit studie na rodinný dům v souladu se zachováním ochranného pásma pohřebiště pro toto místo, také jsme jednali s obcí o možnostech zavedení inženýrských sítí, parametrech příjezdové cesty atd. Nakonec jsme stavbu odložili —

chceme pozemek dát k dispozici jedné z našich dospělých dcer. Oběma parcelami také ručíme v rámci hypotéky bance.

Jde o parcely č. 113 a 115 na LV 390, přesněji jejich část blíže k obci — viz současný územní plán.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Nový územní plán se zpracovává z důvodu změněných územně plánovacích podmínek, kdy se dosud platný územní plán stal zastaralým, a to jak vzhledem ke změněným podmínkám v území, tak k novelizovaným legislativním i prováděcím předpisům, tak k aktualizovaným nadřazeným územně plánovacím dokumentacím.

Část pozemku se nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu a konkrétně zde nelze dle názoru zpracovatele územního plánu prokázat výrazné převažování jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Taktéž by se vymezením této zastavitelné plochy vytvořila ve vztahu k organizaci zemědělské půdy překážka v podobě ojedinělé a vyčnívající zástavby, došlo by tak k nevhodnému plošnému i prostorovému uspořádání zástavby. Pozemek se nachází až za úrovní stávající i navržené zástavby ve směru do volné krajiny, došlo by taktéž ke znehodnocení krajinného rázu, resp. plynulému přechodu zástavby do volné krajiny a siluety sídla. Plochy pro rozvoj bydlení jsou reálně situovány pro realizaci zástavby vhodnějších lokalitách, především v lokalitě Sádky (realizované stavby, územní studie, postup výstavby, významné zábory ZPF...). Dalším důvodem je to, že zde není možné reálně zaokruhovat dopravu a to, že výstava v tomto místě by přetěžovala infrastrukturu v klidové oblasti ploch NS. Dalším důvodem je poloha lokality ve výškové úrovni dominanty obce – kostela. Realizací zástavby by mohlo dojít k narušení této výrazné dominanty při dálkových pohledech.

8

SERVIS PLUS a.s.

Text námitky:

Nesouhlasím se změnou — vyřazením pozemku p.č. 3010 (jeho převažující části) z ploch změn zastavitelných VM (Z9 — plochy výroby a skladování s malou zátěží) po společném jednání návrhu PÚ a jeho zařazením do ploch změn ZS (N11 — plochy systému sídelní zeleně) v návrhu ÚP Želešice předloženém k jednání v rámci veřejného projednání dne 17/6 2021.

Pozemky se nacházejí v okrajových plochách zastavěného území obce a přímo navazují na zastavitelné plochy DS (plochy dopravní infrastruktury — silniční), které jsou určeny pro plánovaný silniční obchvat obce.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění se plochy s rozdílným způsobem vymezují tak, aby jejich využití vzájemně nekolidovalo. Návrh územního plánu tak ponechává mezi stávajícím areálem výroby a stávající zástavbou bydlení pás sídelní zeleně.

9

SERVIS PLUS a.s.

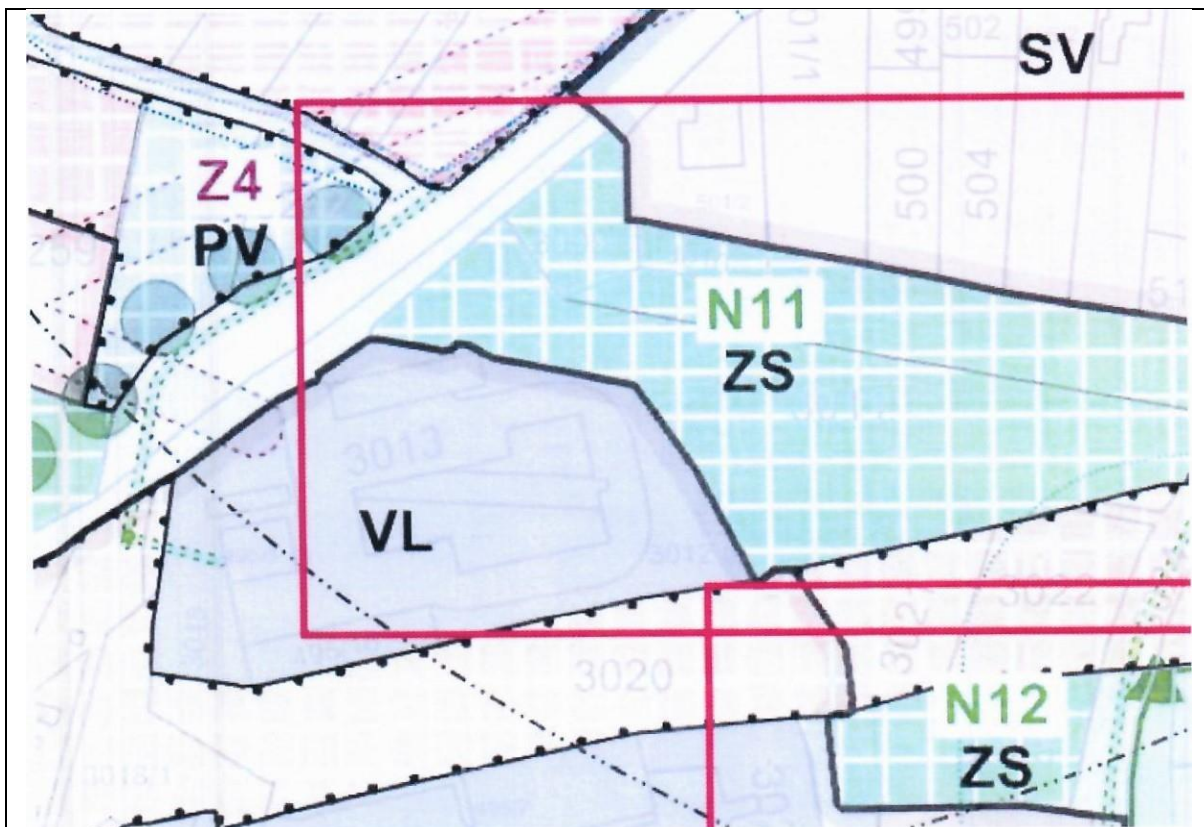
Text námítky:

Jako osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby a vlastníka nemovitostí p.č. 3015, 3013, 3012, 3011, 2021, 3025, st. 495/2, st. 495/3, st. 495/5, st. 495/45, st. 495/16, st. 3475, st. 3014 a staveb na nich, k.ú. Želešice podávám podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění

námitku k projednávanému návrhu ÚP Želešice v rámci veřejného projednání konaném dne 17/6 2021:

a) nesouhlasím se změnou - vyřazením pozemku p.č. 3011 (jeho převažující části) z ploch změn zastavitelných VM (Z9 - plochy výroby a skladování—s malou zátěží) po společném jednání o návrhu ÚP a jeho zařazením do ploch změn ZS (N11 - plochy systému sídelní zeleně) v návrhu ÚP Želešice předloženém k jednání v rámci veřejného projednání dne 17/6 2021.

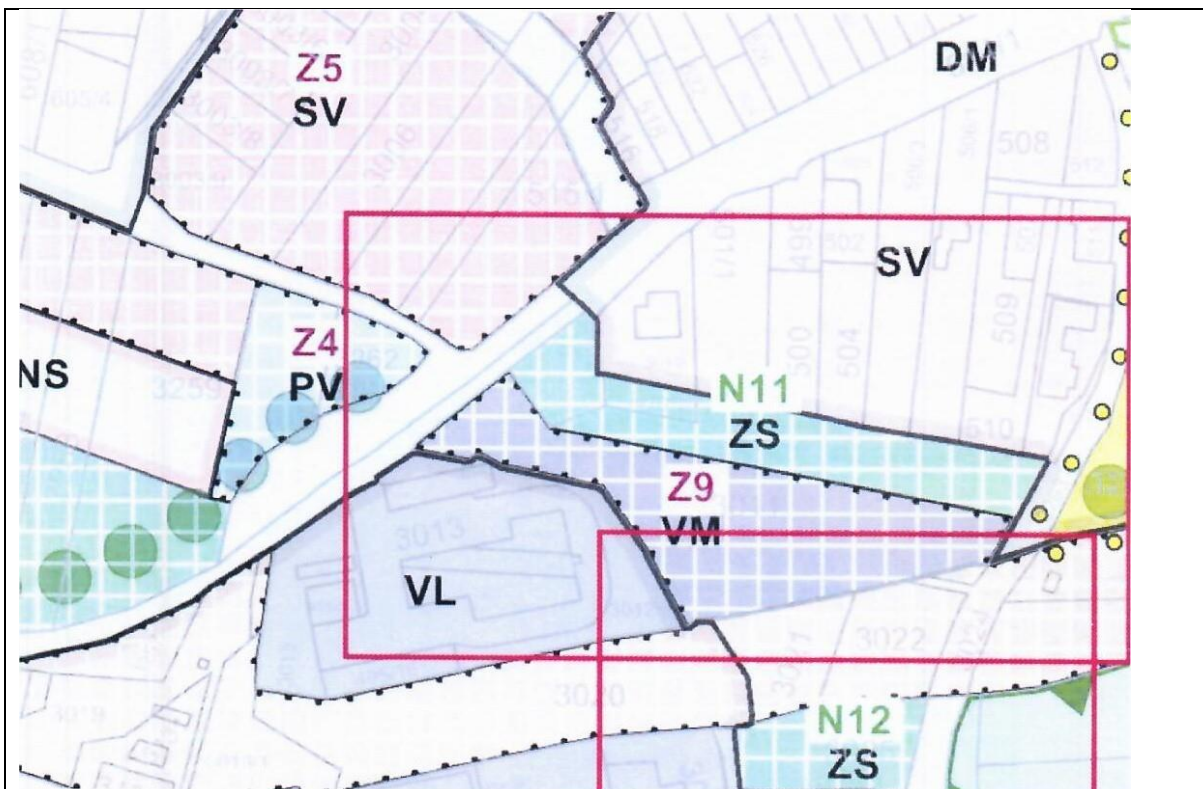
b) nesouhlasím se způsobem využití pozemku p.č. 3025, k.ú. Želešice jako plochou změn ZS (N12 plochy systému sídelní zeleně) dle návrhu ÚP Želešice předloženém k jednání v rámci veřejného projednání dne 17/6 2021.



V souladu se základní koncepcí rozvoje území (kap. b) textové části návrhu ÚP, část hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř udržitelného rozvoje, oddíl podpora podnikání a ekonomických subjektů ...čl. 16. a 17. požadují:

a) vymežit převažující část pozemku p.č. 3011, k.ú. Želešice jako plochu změn VL (plochy výroby a skladování-průmyslové), alternativně s ohledem na nepřímou vazbu na stabilizované plochy smíšené obytné jako plochu změn VM (plochy výroby a skladování-s malou zátěží) — dle řešení ÚP Želešice (plocha změn Z9 a související plocha změn N11 (ZS)) projednávaném v rámci společného jednání o návrhu ÚP Želešice.

b) změnu způsobu využití pozemku p.č. 3025, k.ú. Želešice (v projednávaném návrhu ÚP ozn. jako N12 (ZS)) na plochu změn s využitím VL (plochy výroby a skladování-průmyslové), alternativně s ohledem na vazbu na stabilizované plochy smíšené obytné na plochu změn VM (plochy výroby a skladování-s malou zátěží).



Výřez ÚP Želešice - návrh projednáváný v rámci společného jednání

V rámci odůvodnění požadavku uvádím:

a) pozemky se nacházejí v okrajových polohách zastavěného území obce a přímo navazují na zastavitelné plochy DS (plochy dopravní infrastruktury-silniční), které jsou určeny pro plánovaný silniční obchvat obce,

b) využití pozemků p.č. 3011 a 3025, k.ú. Želešice jako ploch změn VL (popř. VM) představuje jedinou možnost uvažovaného rozvoje areálu SERVIS PLUS a.s., mimo jiné náhradou za související, dosud využívané manipulační plochy v rámci p.č. 3020, k.ú. Želešice, v minulosti s obcí směněné za pozemky v rámci areálu SERVIS PLUS a.s. ve prospěch koridoru obchvatu obce silnicí 11/152,

c) ochranu stabilizovaných ploch bydlení SV vůči účinkům hluku z provozu na budoucí pozemní komunikaci, popř. potenciálně možným vlivům z provozu průmyslových ploch představuje jednak plocha sídelní zeleně ZS na části pozemku p.č. 3011 (plocha změn NII dle návrhu ÚP pro společné řízení), vlastní zeď v rámci stabilizovaných ploch SV a dále vzdálenost staveb od osy budoucí komunikace cca 130 m a cca 60 m v případě stavby bydlení na p.č. st. 474, k.ú. Želešice,

d) plochy s rozdílným způsobem využití ZS (vymezené v rámci pozemků p.č. 3011, 3025, k.ú. Želešice) se nacházejí v I. tř. ochrany ZPF. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou plochy deklarovány jako ochranná a izolační zeď a vyhodnoceny jako plochy záboru ZPF.

e) Záměrem rozšíření využití areálu SERVIS PLUS a.s., v enklávě (p.č. 3011, popř. 3025, k.ú. Želešice) odloučené od navazující plochy lesního masivu Hvozdec vymezenou plochou a koridorem dopravní infrastruktury DS obchvatu silnice 11/152 nedojde ke snížení ekologické stability území, znehodnocení krajinného rázu, k narušení obhospodařování pozemků ani prostupnosti území. Soulad s urbanistickým a architektonickým charakterem obce a požadavky hygienické lze zajistit obecnými legislativními požadavky, popř. požadavky stanovenými podmínkami pro využití zastavitelných ploch v rámci ÚP Želešice.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění se plochy s rozdílným způsobem vymezují tak, aby jejich využití vzájemně nekolidovalo. Návrh územního plánu tak ponechává mezi stávajícím areálem výroby a stávající zástavbou bydlení pás sídelní zeleně.

Za vhodné považujeme doplnit, že ani stávající územní plán obce Želešice nenavrhuje na předmětných pozemcích žádné plochy určené pro výroby a skladování, nýbrž navrhuje zeleň, sady, zahrady nebo záhumenky.

10

Acam Solution s.r.o.

Text námítky:

Námítky proti Návrhu územního plánu Želešice (dokumentace pro veřejné projednání).

Naše společnost Acam Solution, s.r.o. (dále jen Společnost) je vlastníkem následujících nemovitostí:

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra m ²
Želešice	Želešice	1660/14	zastavěná plocha a nádvoří; na pozemku stojí stavba bez čp/če *	174
Želešice	Želešice	3281	orná půda, zemědělský půdní fond	1006

Želešice	Želešice	3296	orná půda, zemědělský půdní fond	4674
Želešice	Želešice	3297	ostatní plocha, jiná plocha	128

* Stavba bez čp/če „jiná stavba“ na parc.č. 1660/14. Stavba je zděná, ve špatném technickém stavu, v současnosti bez napojení IS a s výrazně zanedbanou údržbou.

Na výše zmíněných pozemcích má naše Společnost v záměru vybudovat „Výzkumný a vývojový areál automatizace HQ1“. V areálu bude provozováno vývojové zázemí v oblasti digitalizace, automatizace a robotizace se zaměřením na malé a střední průmyslové podniky. Areál není výrobní, vedle vlastního výzkumu a vývoje bude v areálu probíhat montáž, testování a skladování prototypů. Na pozemcích máme v záměru vystavět dvoupatrový nový objekt SO01 sloužící jako administrativní zázemí a výzkumné vývojové centrum a dále další objekt – skladovací jednopodlažní halu (SO02). Stávající chátrající budova bez čp/če bude zdemolována.

Upozorňujeme, že aktuálně máme již zpracovanou a podanou žádost o vydání Rozhodnutí o umístění stavby a máme vydané souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování dle dosud platné územně plánovací dokumentace. Umístění a návrh realizace předmětné stavby naší společnosti Acam Solution s.r.o. je řešeno v souladu s dosud platným územním plánem i funkčními regulativy platnými pro předmětné území, kde objekty SO01 a SO02 spadají do ploch pro výrobní aktivity, přesněji do funkčního typu VS – drobné výrobní a komerční aktivity, zařízení výrobních služeb, řemesel a skladů. V rámci nově zbudovaného areálu bude docházet pouze k drobné řemeslné a vývojové činnosti.

Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení územního plánu podáváme tímto v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění následující námítky k Návrhu územního plánu Želešice:

1) Zásadně nesouhlasíme s vymezením koridoru systému sídelní zeleně N23, který je veden přes naše pozemky p.č. 3296, 3297 a 3281, jež je určen pro výsadbu ochranné izolační zeleně a jeho minimální šířka pásu vzrostlé zeleně příp. protihlukového zemního valu bude 20 m. Požadujeme úplné vpuštění tohoto koridoru v místě našich pozemků z návrhu územního plánu.

2) Nesouhlasíme se stanovením následujících specifických podmínek využití uvedených v textové části návrhu územního plánu pro zastavitelnou plochu Z11a, která je vymezena na pozemcích v našem vlastnictví:

a. Využití plochy Z11a je dle textové části návrhu ÚP podmíněno výsadbou izolační vzrostlé zeleně na vnitřním obvodu plochy podél budoucího obchvatu obce v minimální šířce 20 m.

b. Využitím plochy nesmí dojít ke zvýšení zátěže přístupových komunikací těžkou nákladní dopravou s dopadem na kvalitu a pohodu bydlení staveb s chráněnými prostory definovanými platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, umístěných podél těchto přístupových komunikací.

c. Využití plochy je podmíněno prvotní realizací komunikace umístěné v ploše Z37b jako nepřímého dopravního napojení plochy na obchvat obce.

Požadujeme úplné vpuštění těchto specifických podmínek využití pro plochu Z11a z návrhu územního plánu.

3) Požadujeme do textové části návrhu územního plánu do kapitoly f) pro plochy výroby a skladování – s malou zátěží (VM) doplnit přípustnou výškovou regulaci pro naši plochu Z11a resp. pro naše parcely, a to ve smyslu, že je v naší ploše Z11a přípustná následující výšková regulace: „maximální přípustná výška staveb je 7,8m od terénu“. Dále požadujeme ve stejné kapitole návrhu územního plánu pro plochy VM upřesnit přípustné využití pro náš záměr tj. doplnit přípustné využití ve znění: „výzkumné a vývojové areály s montážní činností“.

Výše uvedené námitky odůvodňujeme takto:

ad 1)

Vymezení koridoru systému sídelní zeleně N23 tržně znehodnocuje pozemky v našem vlastnictví a v případě nabytí účinnosti návrhu územního plánu v tomto znění by došlo ke znemožnění našeho záměru, jelikož koridor N23 v šíři 20 m je trasován přímo přes námi navrhované stavební objekty, které hodláme umístit v území v souladu s dosud platným územním plánem.

Nově navrhované velkorysé vymezení pásu vzrostlé zeleně příp. protihlukového zemního valu není v úseku koridoru přeložky II/152 (obchvatu Želešic) v blízkosti našich pozemků důvodné, jelikož zastavitelná plocha Z37 DS (koridor) pro přestavbu silnice II/152 je v tomto úseku vymezena v dostatečné šířce cca 50 m. Tato šířka dostatečně umožní výstavbu silničního tělesa a souvisejících terénních úprav včetně případných protihlukových opatření a výsadby izolační zeleně.

V našem záměru počítáme s výsadbou vzrostlé zeleně po celém obvodu areálu, pás v šíři 20 m je pro nás ovšem neakceptovatelný, stejně jako budování zemního valu, který by nám pozemky zcela devalvoval. Koridor zeleně N23 není navíc vymezen recipročně po obou stranách navrhované přeložky II/152, výrobní plochy na jižní straně obchvatu jsou ponechány v koncepci ÚP bez výsadeb nebo jiných kompenzačních opatření. Náš areál se bude muset bránit proti pronikání hluku z budoucího obchvatu a sám o sobě bude působit jako přirozená protihluková bariéra pro přilehlé obytné zóny. Vývoj automatizace a strojové vidění vyžadují bezprašné prostředí, tudíž dopad areálu na okolí v tomto ohledu bude nulový.

Dále upozorňujeme, že Výkres Základního členění území návrhu ÚP působí navíc zmatečně, jelikož nejsou z grafické části dostatečně patrné rozhraní jednotlivých indexovaných zastavitelných ploch (jsou překryty hranicemi parcel).

ad 2)

Podmínění využití plochy naší plochy Z11a výsadbou izolační vzrostlé zeleně na vnitřním obvodu plochy podél budoucího obchvatu obce v minimální šířce 20 m není důvodné, jelikož zastavitelná plocha Z37 DS je vymezena v dostatečné šíři, tak aby po vybudování obchvatu umožnila dostačující výsadbu izolační zeleně, navíc neúměrně zatěžuje náš pozemek, tržně jej devaluje a znemožňuje realizaci našeho záměru (popsáno viz bod ad 1) výše). Stanovená podmínka navíc přenáší kompenzační, izolační a protihluková opatření veřejně prospěšné dopravní stavby mimo pozemky vykoupené a určené pro realizaci obchvatu v tomto úseku pouze na naše pozemky, přičemž recipročně nejsou pozemky jižně koridoru obchvatu záměrem přeložky dotčeny. Náš záměr počítá s výsadbou zeleně po obvodu areálu, ovšem v menším rozsahu. Navržená podmínka resp. koridor N23 naše pozemky z větší části devaluje, námi plánovaná budova bude sama o sobě plnit dostatečnou izolační funkci.

Z hlediska vlivu našeho záměru v ploše Z11a na dopravní zátěž, lze konstatovat, že po uvedení našeho areálu do provozu nepředpokládáme významné navýšení nákladové dopravy, jedná se především o vývojový a výzkumný areál. Areál je dimenzován tak, aby při plném kapacitním vytížení a maximálním výkonu byl expedován v průměru 1 projektový prototyp týdně. Veškerá doprava ať už zaměstnanců či materiálu nutného pro provoz bude zajišťována buď osobními auty či dodávkami případně lehkými nákladními vozidly. Parkování bude zajištěno zpevněnými plochami v areálu před objektem SO01. Tyto zpevněné plochy budou sloužit pro zaměstnance i zásobování. Specifická podmínka stanovená pro naši plochu Z11a v kapitole c) je navíc nadbytečná, jelikož podmínky využití ploch VM stanovené v kapitole f) připouští pouze umístění staveb pro výrobu a skladování s malou zátěží tohoto charakteru: „stavby pro výrobu a skladování, které svým charakterem nenáleží do obytných zón a svým provozováním, výrobním a technickým zázemím nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí, zejména nesnižují kvalitu životního prostředí okolních obytných ploch nad přípustnou míru“.

Souhlasíme s nepřímým napojením našich pozemků na plánovanou přeložku II/152 prostřednictvím plochy komunikace na ploše Z37b, zásadně ovšem nesouhlasíme se specifickou podmínkou využití naší plochy Z11a, která je striktně podmíněna prvotní realizací této komunikace v ploše Z37b, tj. nepřímého dopravního napojení plochy na obchvat obce. V tuto chvíli nelze určit, zda vůbec či v jakém časovém horizontu dojde ke skutečné realizaci plánované přeložky II/152. Tato specifická podmínka stanovená v předkládaném návrhu územního plánu proto znamená prakticky stavební uzávěru na našich pozemcích a to do doby realizace obchvatu, tímto zcela v danou chvíli znemožňuje realizaci našeho záměru. Upozorňujeme, že jsme již v roce 2019 podali zpracovanou dokumentaci pro územní řízení a máme vydané souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování a náš záměr je zcela v souladu s dosud platnou územně plánovací dokumentací Želešic.

Stanovení těchto omezujících podmínek, které znemožňují náš záměr, který je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, považujeme za diskriminační a podkopávající v konečném důsledku hospodářsko - ekonomický pilíř rozvoje obce. Územní plán si sám klade za cíl vytvářet podmínky pro rozvoj podnikání, ekonomických subjektů a rozvoj počtu pracovních míst. Pozemky jsme investovali v době platnosti původního územního plánu, dle kterého je možné využít pozemky pro náš záměr. Navíc předpokládáme, že před nabytím účinnosti navrhovaného územního plánu, již budeme mít k dispozici kladné územní rozhodnutí v souladu s dosud platnou koncepcí ÚP.

ad 3)

Náš areál je koncipován jako výzkumné vývojové centrum v oblasti digitalizace, automatizace a robotizace se zaměřením na malé a střední průmyslové podniky. V areálu nebude probíhat primárně výroba, ale vývoj a následné montáže prototypů z navážených komponent. Součástí areálu bude dvoupodlažní administrativní a vývojové zázemí a skladovací jednopodlažní hala. Zjednodušeně lze říci, že v rámci nově zbudovaného areálu bude docházet pouze k drobné řemeslné a vývojové činnosti. Stavba nevyvolává nadměrný hluk a není třeba stavbu speciálně odhlučnit. Veškeré zařízení bude řádně odhlučněno, jak směrem dovnitř budovy, tak vně. Výsledné hodnoty hluku budou odpovídat předepsaným hodnotám daných vyhláškou/normou.

Požadujeme ve stanovení podmínek využití pro plochy výroby a skladování – s malou zátěží (VM) v kapitole f) zohlednit a upřesnit přípustné využití pro náš areál ve znění: výzkumné a vývojové areály s montážní činností, tak aby nemohlo být v budoucnu v žádném případě zpochybňováno umístění staveb, zařízení a provozování činností v našem areálu.

Pro ochranu naší investice to požadujeme i přesto, že z hlediska uvažované zátěže okolí se náš záměr nebude lišit od navrženého přípustného využití ploch VM tj. od staveb výroby a skladování, které svým charakterem nenáleží do obytných zón a svým provozováním, výrobním a technickým zázemím nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí, zejména nesnižují kvalitu životního prostředí okolních obytných ploch nad přípustnou mírou.

Ve stejné kapitole textové části návrhu ÚP požadujeme doplnit přípustnou výškovou regulaci pro naši plochu Z11a resp. pro naše pozemky, tak aby bylo zřejmé a nezpochybnitelné, že v naší ploše Z11a je možné realizovat stavby, pro které platí, že: „maximální přípustná výška staveb je 7,8m od terénu“.

Za kladný přístup k vyřízení našich námitek a umožnění realizace inovativního, moderního a přínosného podnikatelského záměru předem děkujeme.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Na předmětný záměr bylo již vydáno pravomocné územní rozhodnutí, záměr lze tedy realizovat v podobě, na jaký je předmětné územní rozhodnutí vydáno. Návrh nového územní plánu v ploše Z11a umožňuje realizaci předmětného záměru.

Co se týká pásu zeleně, v místě, kde je navrhován, ale územním rozhodnutím je umožněna realizace staveb, samozřejmě realizován nebude, dojde zde k realizaci územním rozhodnutím povolených staveb. Nicméně na ostatních místech je realizace zeleně žádoucí, a to s ohledem na blízkost stávající zástavby bydlení.

Co se týká požadavku *na nezvyšování zátěže přístupových komunikací těžkou nákladní dopravou s dopadem na kvalitu a pohodu bydlení staveb s chráněnými prostory definovanými platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, umístěných podél těchto přístupových komunikací*, tato podmínka se odkazuje na platné právní předpisy. Jejich splnění tedy muselo být prokázáno i v rámci vydání platného územního rozhodnutí. Není tedy důvod tuto podmínku z návrhu územního plánu vypouštět.

Co se týká požadavku *využití plochy je podmíněno prvotní realizací komunikace umístěné v ploše Z37b jako nepřímého dopravního napojení plochy na obchvat obce*, tato podmínka je žádoucí s ohledem na možnost odvedení nákladní dopravy mimo centrum obce, a to rovnou na budoucí obchvat. Samozřejmě záměr lze s ohledem na vydané pravomocné územní rozhodnutí realizovat i bez nutnosti realizace této komunikace, nicméně s ohledem na požadavek zklidnění centra obce a odvedení nákladní dopravy z areálů výroby a skladování přímo na budoucí obchvat, je žádoucí tuto podmínku v územním plánu i nadále držet.

Co se týká požadavku na maximální výšku 7,8m, tento je vztažen pouze na plochu Z11a s ohledem na vydané územní rozhodnutí. Není žádoucí tuto výšku s ohledem na charakter zástavby obce Želešice připouštět i v jiných ploch výroby a skladování.

Co se týká požadavku na „výzkumné a vývojové areály s montážní činností“, tato činnost je v rámci ploch VM přípustná. Není tedy nutné doplňovat takovéto konkrétní znění do ploch s rozdílným způsobem využití VM.

11

Burian J.

Text námítky:

Předkládám žádost o odstranění příznaku povodňového území, protože na uvedeném místě již přes 30 let k žádnému zaplavení nedošlo.

Podél stejné řeky je řada domů a v min. roce byla povolena výstavba domů na ul. Polní pro novou zástavbu, a přitom sousedí se stejnou řekou jako je moje parcela.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Záplavové území stanovuje příslušný úřad. Územní plán pouze v rámci koordinačního výkresu takto stanovené hranice přebírá a zakresluje je jako limit v území. Územním plánem tedy nemůže docházet k jinému vymezení takto stanovených záplavových území, tato kompetence mu nepřísluší.

12

Petr Ryšavý

Text námítky:

Podávám námítku k návrhu Územního plánu Želešice, a to v bodě RI 3. Plochy rekreace individuální v odstavci Podmínky – nové stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 50 m² zastavěné plochy budovami. Navrhuji provedení změny v tomto odstavci a to tak, že nové stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 70 m² zastavěné plochy budovami, případně o udělení výjimky pro stávající stavby - již postavené stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 70 m² zastavěné plochy budovami.

Jsem vlastníkem nemovitosti rekreačního domu v Želešicích č.ev. 13, stojící na pozemku parcela č. 939 a zahrady parcela č. 940/1 0 výměře 2312 m², zapsané na LV č. 901, a to od října roku 2018. Dřívější majitel Karel Tomeček rekreační dům rekonstruoval a udělal přístavbu domu, a to na základě Stavebního povolení ONV Brno-venkov ze dne 14.12.1983, č.j. VÚP/2971/83 Bal. Stavba však nebyla zkolaudována, dle Kolaudačního protokolu OÚ ze dne 14.12.1992 nebyla stavba provedena dle schválených plánů, kdy povolené rozměry chaty byly 3x7 m a skutečně zastavěné rozměry byly 7x7 m, tj. 49 m². Předchozí majitel Bc. Tomáš Piller rekreační dům rekonstruoval a zastřešil verandu. Skutečné rozměry domu dle geometrického plánu ze dne 27.11.2019, který vyhotovila Ing. Simona Burešová, jsou 69 m², avšak v katastru nemovitostí je dům zapsán o výměře 24 m².

Na základě kontroly ze stavebního úřadu dne 19.9.2019, věc je vedena pod Sp.zn. OV/95112019/EKU na Městském úřadě Šlapanice, pracoviště Opuštěná 9/2, Brno, odbor výstavby, stavební úřad, jsem povinen podat žádost o dodatečné stavební povolení. Stavební úřad mi však stavbu nemůže dodatečně povolit, jelikož v územním plánu obce Želešice je povolena stavba jednopodlažní objekt do 30 m² zastavěné plochy a v návrhu územního plánu Želešice je uvedeno — nové stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 50 m².

Z výše uvedených důvodů navrhuji provedení změny v územním plánu Želešice v bodě RI 3. Plochy rekreace — individuální

- nové stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 70 m² zastavěné plochy budovami, případně o udělení výjimky pro stávající stavby
- již postavené stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 70 m² zastavěné plochy budovami.

Rozhodnutí o námítkce:

Námítkce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

13

Radek Létal

Text námítky:

Vážení,

jako vlastníků pozemků zapsaných na LV 1108 pro katastrální území a obec Želešice, které jsou dotčeny návrhem změny územního plánu (ÚP) podávám v souladu s § 52 odst. 2 a 3 stavebního

zákona ve lhůtě 7 dnů ode dne konání veřejného projednání tyto připomínky ke zveřejněnému návrhu ÚP obce Želešice:

1) Plochy pro stavbu obchvatu v místě, kde obchvat ani nezbytný zábor v okolí obchvatu nebude.

(a) Žádáme o zpřesnění způsobu využití pro obchvat Želešic (DS) pouze na tu část pozemku 3307/1, na které se bude obchvat a související pásmo kolem něj nacházet (tedy pouze v rozsahu dílu „f“ geometrického plánu č. 2003-121/2020).

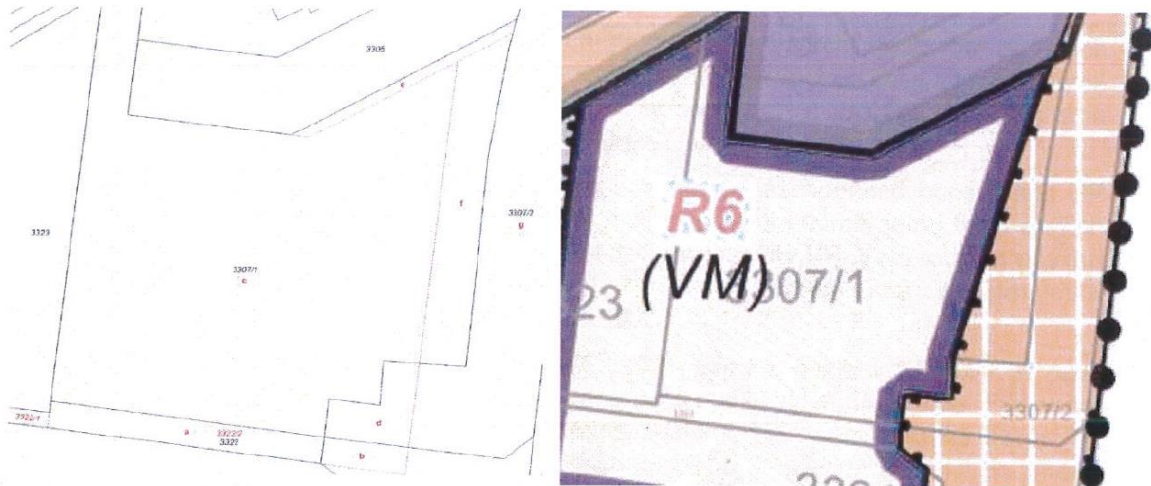
(b) Díl „f“ žádáme převést na využití VM

(c) Žádáme o zpřesnění způsobu využití pro obchvat Želešic (DS) pouze na tu část pozemku 3307/2, na které se bude obchvat a související pásmo kolem něj nacházet (tedy vyloučit z využití DS díly „b“ a „d“ geometrického plánu č. 2003-121/2020)

(d) Díly „b“ a „d“ žádáme převést na využití VM

Odůvodnění:

Na základě informací poskytnutých zpracovatelem projektu obchvatu Želešic, společností Linio Plan, s.r.o. v srpnu 2020 byla geodetem oddělena část pozemku 3307/1, o kterou má obec zájem v rámci směny (díl „f“). Geometrický plán má číslo 2003-121/2020 a byl odsouhlasen jak obcí, tak projektantem obchvatu s ohledem na požadavky jak samotného tělesa obchvatu, tak i potřebných pozemků v jeho blízkosti. Tento oddělek (díl „f“) je navíc nad rámec těchto potřeb vyměřen s velkou rezervou, a to z důvodu jeho zarovnání.



Obr.: Výřez z GP 2003-121/2020 s díly „f“, „b“ a „d“ a výřez návrhu ÚP

Přestože jak GP č. 2003-121/2020, tak situace v projektu obchvatu je obci (která byla m.j. účastníkem správního řízení o dělení scelování parcel) znám, v návrhu ÚP je plocha určená pro obchvat (DS) zcela nedůvodně rozšířena až daleko za hranu dílu „f“. Oproti tomu díly „b“ a „d“, které mají být směněny a u nichž dle dohody s obcí měl být sjednocen způsob využití na výrobu a skladování (VM) zůstávají k využití pro obchvat (DS) i nadále (viz. obr.)

Žádáme proto o změnu rozsahu využití parcely 3307/1 pro obchvat (DS) pouze na rozsah dle dílu „f“ (dle GP 2003-121/2020) a změnu využití pozemku 3307/2 resp. 3310 v rozsahu dílů „d“ resp. „b“ uvedeného GP na plochy výroby a skladování (VM). GP (který má k dispozici i obec Želešice i MěÚ Šlapanice) jsem ochoten poskytnout zpracovateli ÚP na požádání i ve formátu .dwg (radek.letal@outlook.com).

Dle závěru z veřejného projednání ÚP dne 17.6.2020, kde nám bylo doporučeno získat od společnosti Linio pian. s.r.o. stanovisko k výše uvedenému s tím, že na základě tohoto stanoviska bude návrh ÚP zpřesněn. Toto stanovisko opatřujeme a doplníme k těmto připomínkám.

2) Určení pozemku 3307/1 jako rezervy pro VM namísto využití pro VM

(a) žádáme o stanovení využití pozemku 3307/1 jako plochy pro výrobu a skladování (VM) namísto rezervy R6 pro výrobu a skladování

Odůvodnění:

Jak jsme již uvedli v přípisu obci k návrhu ÚP dne 27.11.2019, (a mnohokrát předtím) nejpozději od února 2011 nás obec Želešice opakovaně žádala o směnu pozemků 1673/51 (nyní 3307/2), 469/4, 467/1 (nyní 3270/4), které potřebovala pro plánovaný obchvat obce. Od počátku jsme zdůrazňovali, že nemáme zájem blokovat záměr obce obchvat mj. i na našich pozemcích vybudovat, žádali jsme však předtím nápravu opatření, kterým obec znehodnotila náš pozemek 1673/13 (nyní 3307/1). Ke znehodnocení došlo vyřazením našeho pozemku územním plánem v r. 2004 ze zastavitelných ploch pro komerční výstavbu do ploch nezastavitelných. Tím jsme utrpěli značnou finanční, a především věcnou škodu, protože jsme na pozemku nemohli zrealizovat připravený stavební záměr. Jakoukoli směnu pozemků jsme tedy podmiňovali změnou ÚP pro pozemek 1673/13 (nyní 3307/1).

Statutární zástupce obce nám nicméně vždy argumentoval neschopností obce měnit ÚP dílčím způsobem, protože dílčí změna jej údajně mohla vystavit neúměrnému tlaku dalších žadatelů, které v dané době rovněž odkazoval do komplexní změny ÚP. V původním návrhu ÚP zveřejněném v listopadu 2019 jsem proto kvitoval opětovně zařazení pozemku 3307/1 zpět do ploch pro výrobu a skladování (VM).

Jak jsem však zjistil z návrhu zveřejněného 17.5.2021, plocha pozemku 3307/1 je opět zařazena do ploch nezastavitelných a je vedena pouze jako územní rezerva. Přeřazení pozemku z územní rezervy do ploch zastavitelných podléhá, jak známo změně územního plánu. Je pravděpodobně velmi komplikované dosáhnout toho, aby bezprostředně po změně ÚP vyhověl pořizovatel návrhu na další dílčí změnu ÚP. Náprava situace z r. 2004 se tedy ani po 17 letech nikam neposunula. Jediným výsledkem je stav, kdy obec ze mě „vymámila“ pozemky pro stavbu obchvatu a zaplatila za ně přísliby, které následně nedodržela.

Důvodem pro přeřazení z VM do rezervy R6 pro VM je údajně SEA hodnocení, kdy nám však není jasné, proč pozemek spol. MEVA-Brno, s.r.o. parc. č. 3305 zůstal ve využití VM, kdežto náš pozemek 3307/1 nikoli. Zdá se, že v případě pozemku společnosti MEVA se zpracovatel ÚP s námitkami LÖW & spol. úspěšně vypořádal. Je tedy zřejmé, že VM na pozemku 3307/1 umístit lze.

Před cca 6. měsíci, prý snad vzhledem k úpravě norem pro výstavbu komunikací mě obec navíc požádala o další směnu části pozemku 3307/1 pro účely stavby obchvatu (viz. předchozí bod těchto připomínek), což jsem opět podmínil m.j. i nápravou situace z r. 2004. Za daného stavu věcí, tedy permanentního odsouvání řešení změny mohu s touto směnou souhlasit až za podmínky splnění slibu ze strany obce ohledně vrácení určených ploch pozemky 3307/1 zpět do stavu v roce 2004, tedy do ploch pro výrobu a skladování (VM).

Chtěl bych zdůraznit, že plně respektuji přísné stavební regulativy pro danou oblast R6 (tj. intenzita využití pozemků s koeficientem zeleně minimálně 0,5 a výšky staveb max. 6,5 m k atice nebo hřebeni), jak uvádí návrh ÚP na str. 54, neboť mému záměru zcela postačují. Nevím však, proč bych měl čekat dalších 10-15 let nebo financovat komplexní administraci změny ÚP ve vlastní režii, aby se stav z r. 2004 napravil, když jsem byl obcí neustále ujišťován, že se tato část závazku obce v souvislosti se směnou vyřeší v komplexní změně ÚP.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Obchvat, resp. šíře koridou byla vymezena s ohledem na připravovanou projektovou dokumentaci a v souladu se stanoviskem příslušného dotčeného orgánu. Změna koridoru nebo jeho zúžení není možné, neboť by vylučovala možnost realizace obchvatu obce Želešice.

Zařazení původně navržené zastavitelné plochy Z20 do územní rezervy R6 vyplynulo z vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) a dále ze stanoviska dotčeného orgánu, konkrétně Krajský úřad Jihomoravského kraje Odbor životního prostředí.

Pro úplnost citujeme z tohoto vyhodnocení: „Plochy Z8, Z16, Z17, Z20 budou mít vzhledem ke svojí rozloze negativní vliv na krajinný ráz. Větší zpevněné plochy mohou ovlivnit přirozené trasy odtoku a vsakování do půdního profilu, takže je nutno navrhnout včetně usměrnění povrchového odtoku a vsakování do půdního profilu.“ a „plochu Z20 převést do rezerv, dochází k většímu záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF)“.

14

Ing. Zdeněk Mička

Text námítky:

Jsem vlastníkem parcely č. 3261/1 v k. ú. Želešice. Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podáváme proti předmětnému návrhu územního plánu obce Želešice, na základě ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námítky.

- 1) Nesouhlasím, aby koridor systému sdílené zeleně, procházel přes náš pozemek parcel č. 3261/1 a tím při budoucí stavbě obchvatu bylo dotčeno soukromé vlastnictví. Požaduji, aby tato izolační zeleň byla umístěna v ploše koridoru obchvatu Želešic - přestavba silnice 11/152 a to na pozemcích obce Želešic.

Odůvodnění:

Vymezením pozemku pro koridor sídelní zeleně přes nemovitost, které jsou v našem vlastnictví, by v budoucnu došlo ke znehodnocení našeho pozemku a dotčení soukromého vlastnictví, Navíc je v návrhu ÚP budoucí plocha pro výstavbu obchvatu označena Z37 DS a určena i pro výstavbu protihlukové stěny, doprovodné a izolační zeleně. Takže zde není absolutně žádný důvod, vytvářet v rámci nového územního plánu plochu pro umístění koridoru systému sdílené zeleně na soukromém pozemku, V původním platném ÚP je tento koridor zeleně umístěn uvnitř plochy budoucího obchvatu.

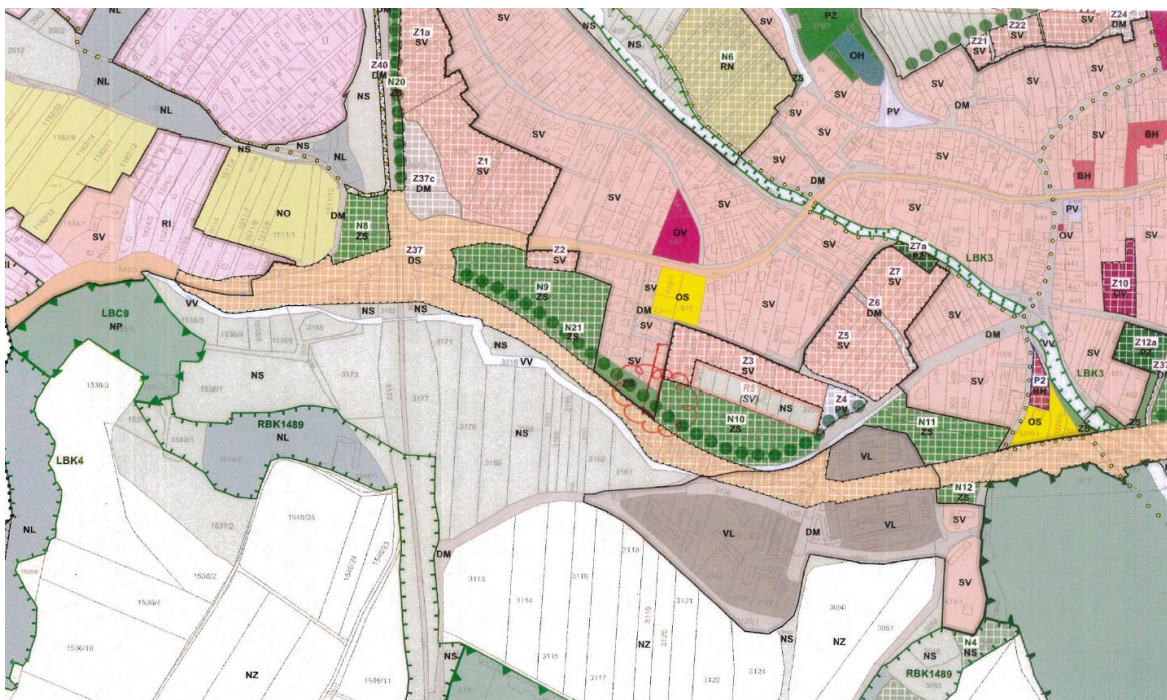
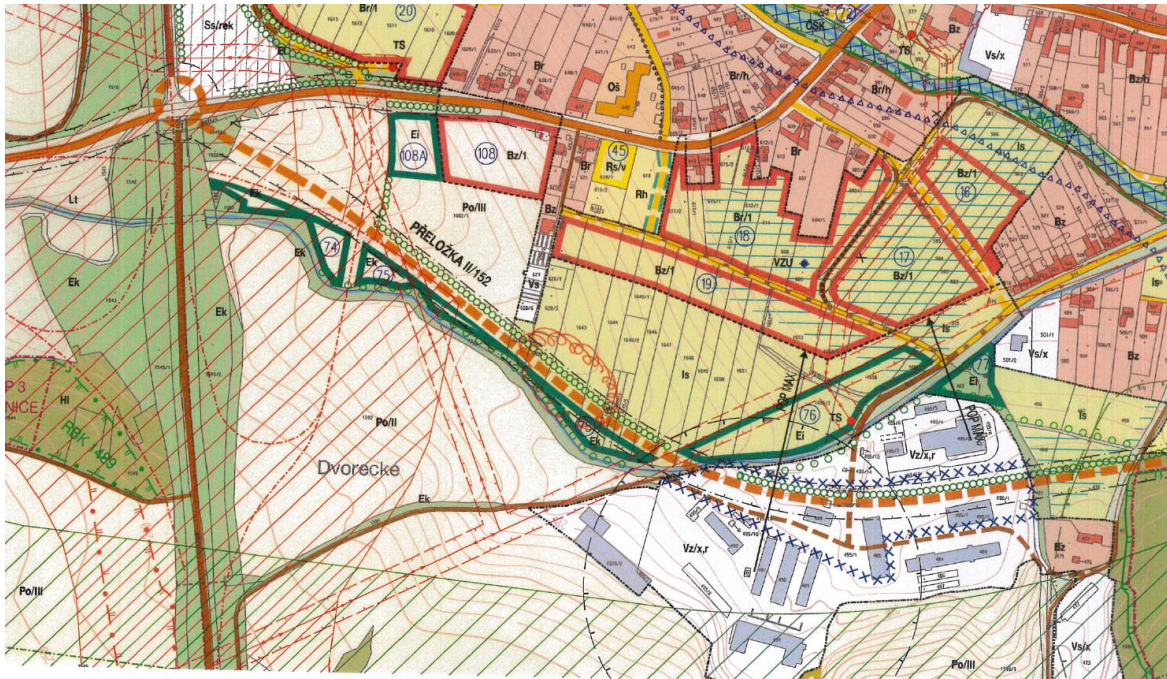
- 2) Nesouhlasím, aby plocha systému sdílené zeleně N21, měla využití jako vymezený koridor, který je určen pro výsadbu ochranné izolační zeleně, minimální šířka pásu vzrostlé zeleně příp. protihlukového zemního valu bude 20 m. Požaduji, aby tato izolační zeleň byla umístěna v ploše koridoru obchvatu Želešic - přestavba silnice 11/152 a to na pozemcích obce Želešic nebo byla úplně vypuštěna,

Odůvodnění:

Vymezením pozemku plocha systému sdílené zeleně N21 přes nemovitost, která je v našem vlastnictví, by v budoucnu došlo ke znehodnocení našeho pozemku a dotčení soukromého vlastnictví. Navíc je v návrhu ÚP budoucí plocha pro výstavbu obchvatu označena Z37 DS a je určena i pro výstavbu protihlukové stěny, doprovodné a izolační zeleně. Takže zde není absolutně žádný důvod, vytvářet v rámci nového územního plánu plochu pro umístění systému sdílené zeleně N21 na přilehlém soukromém pozemku.

Závěr:

Návrh územního plánu vytváří možnosti zasahovat budoucí stavbou 11/152 Želešice, obchvat do našeho soukromého vlastnictví s čímž zásadně nesouhlasíme, a proto ani nelze počítat s tím, že někdy budeme souhlasit s touto stavbou v úrovni povolenacích řízení.



Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Záměr obchvatu obce Želešice je vymezen dlouhodobě, je obsažen taktéž ve stávajícím územním plánu obce Želešice. Návrh nového územního plánu tento záměr převzal a upřesnil dle připravované projektové dokumentace. Územní plán obce nevymezoval v blízkosti ochvatu v dané lokalitě dotčené námítkou žádnou výstavbu určenou pro bydlení. V případě již realizované výstavby návrh nového

územního plánu tuto výstavbu respektuje, nicméně s ohledem na nevhodnost umístování výstavby v bezprostřední návaznosti na budoucí obchvat vymezuje pás plochy sídelní zeleně, který zajistí ochranu před hlukem, emisemi apod. prostřednictvím navržených zahrad. Doplnujeme, že i stávající územní plán obce Želešice v daném území vymezuje plochy zahrad, sadů a záhumenků.

Co se týká konkrétní podoby protihlukových opatření, tato budou řešena v podrobnosti dokumentace pro územní a stavební řízení. S ohledem na možnou podrobnost územního plánu není možné podobu protihlukových opatření detailně řešit.

Jako vhodné považujeme taktéž uvést, že záměr obchvatu obce Želešice je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, v platném znění. Návrh územního plánu Želešice tudíž musí tento záměr respektovat a nemůže jeho trasu měnit. Pouze ho může upřesňovat dle místních podmínek, nicméně ve stejné trase definované nadřazenou územně plánovací dokumentací.

15

Hana Nechvátalová

Text námitky:

Jsem vlastníkem nemovitosti, pozemek parc. č. 3321, LV 1834, nacházejícím se v kat. území 795968 Želešice, obec 584266 Želešice. V příloze tohoto dopisu prosím nalezněte výpis z katastru nemovitostí prokazující evidovaný stav.

Dne 17.6.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Želešice. Dle návrhu tohoto územního plánu došlo ke změnám oproti původnímu návrhu územního plánu z roku 2019 tímto způsobem:

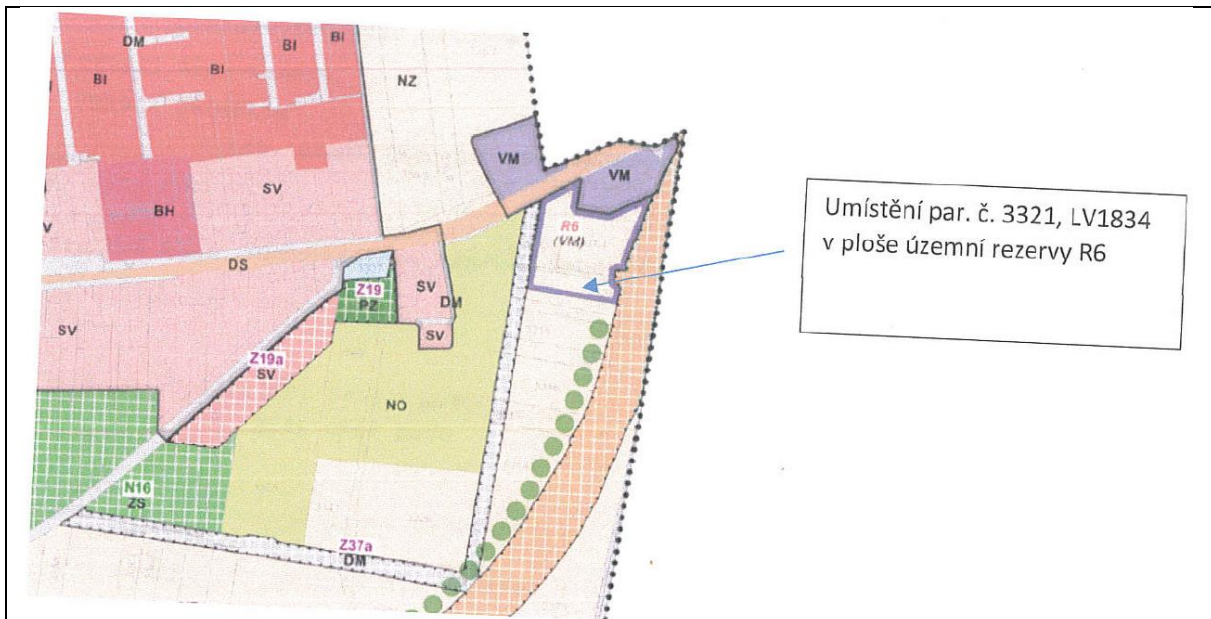
Pozemek parc. č. 3321 společně s parcelami č. 3323, 3322, 3307/1 byly změněny z plochy Z20 „Plochy výroby a skladování průmyslové VL“ na plochu územní rezervy R6 „Plochy výroby a skladování s malou zátěží VM“. Tato změna byla provedena na základě návrhu spol. LÖW & spol. s r.o. (SEA hodnocení) se zdůvodněním, že dochází k většímu záboru chráněných půd I. a II. tř. ochrany ZPF.

Jako vlastník pozemku dotčený návrhem řešení v souladu s ustanovením 552 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006Sb, stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky:

1) Žádám o provedení změny z územní rezervy (R6) na plochu výroby a skladování s malou zátěží VM dle původního návrhu územního plánu.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji takto:

Vymezená plocha územní rezervy R6, na které se moje nemovitost nachází je v přímé návaznosti na již stávající plochu výroby a skladování (areál Meva-Brno s.r.o.) Toto území je z obou stran striktně ohraničeno plánovanou výstavbou dopravní infrastruktury, jak silniční Z37 (koridorem veřejně prospěšné stavby obchvatu obce (11/152 Želešice obchvat), tak místní Z37a. Viz výřez z plánu B.2 HLAVNÍ VÝKRES



Umístění par. č. 3321, LV1834 v ploše územní rezervy R6

Uvedená nemovitost, jakožto celá plocha R6 není územně rozsáhlá oblast, jež by svojí přeměnou na plochy výroby a skladování způsobila významný zábor chráněných půd v katastru obce, navíc se dle aktuální mapy tříd ochrany zemědělské půdy ČR (viz <https://geoportal.vumop.cz/>) nachází pouze ve II. třídě ochrany ZPF a nezasahuje do pásma nejvíce bonitní zemědělské půdy v jižní části katastru obce.

Zpracovatel územního plánu navíc v dané oblasti ponechal podle původního návrhu územního plánu pozemek společnosti MEVA-Brno s.r.o. nově pro využití „plochy výroba a skladování VM“ tak, jak bylo žádáno v případě mého pozemku a vypořádal s námitkami (SEA).

Z výše uvedených skutečnosti lze konstatovat, že zařazení územní rezervy R6 do plochy výroby a skladování s malou zátěží není v rozporu se zásadami územního rozvoje obce, zejména urbanistické koncepce i ochrany životního prostředí. Podmínky pro převedení územní rezervy do zastavitelných ploch byly také již stanoveny, a to pokynem C2.1 (A2. „Odůvodnění územního plánu“). Tyto podmínky plně respektuji.

Na závěr bych ráda uvedla, že jsem v minulosti (rok 2012) vyšla plně vstříc žádosti obce Želešice a projevila plnou součinnost při udělení souhlasu s pozemkovými úpravami (nové uspořádání pozemků) z důvodu přípravy projektu obchvatu obce.

Za kladné vyřízení mé námitky předem děkuji.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Zařazení původně navržené zastavitelné plochy Z20 do územní rezervy R6 vyplynulo z vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) a dále ze stanoviska dotčeného orgánu, konkrétně Krajský úřad Jihomoravského kraje Odbor životního prostředí.

Pro úplnost citujeme z tohoto vyhodnocení: „Plochy Z8, Z16, Z17, Z20 budou mít vzhledem ke svojí rozloze negativní vliv na krajinný ráz. Větší zpevněné plochy mohou ovlivnit přirozené trasy odtoku a vsakování do půdního profilu, takže je nutno navrhnout včetně usměrnění povrchového odtoku a

vsakování do půdního profilu.“ a „plochu Z20 převést do rezerv, dochází k většímu záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF)“.

16

Hana Nechvátalová

Alena Švaňhalová

Petr Šenkýř

Text námítky:

Vážená paní starostko, vážení zastupitelé,

Jsme spoluvlastníky nemovitosti, pozemek parc. č. 336/1, LV 1479, nacházejícím se v kat. území 795968 Želešice, obec 584266 Želešice. V příloze tohoto dopisu prosím nalezněte výpis z katastru nemovitostí prokazující evidovaný stav.

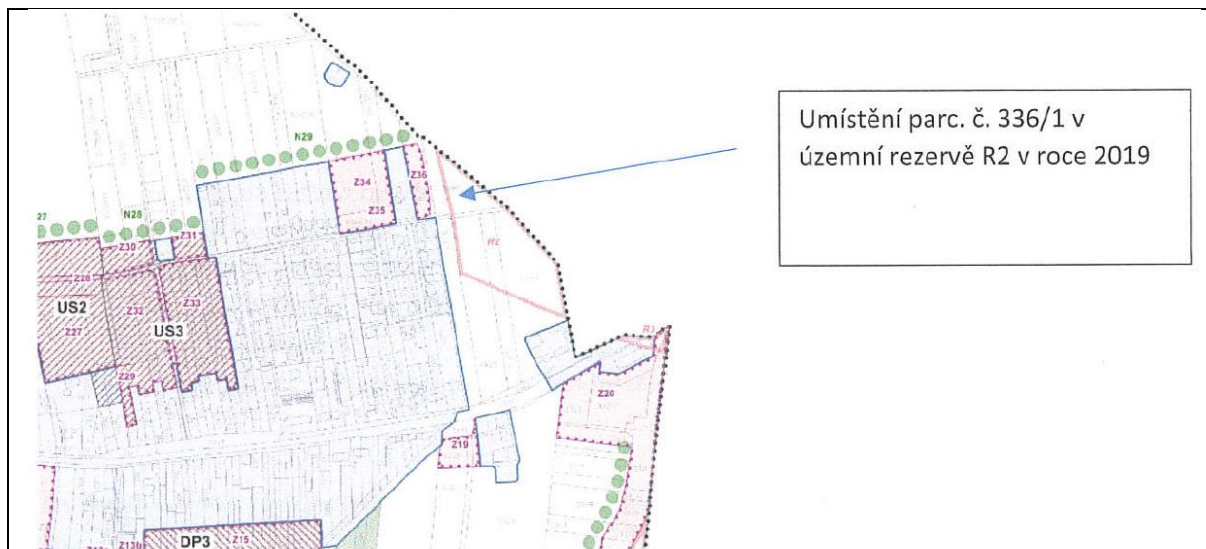
Dne 17.6.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Želešice. Dle návrhu tohoto územního plánu nedošlo k požadovaným změnám zahrnutí pozemkové. par. č. 336/1 do zastavitelné plochy bydlení. Žádost na zahrnutí změny do příprav nového územního plánu byla podána 18.11.2015, čj.1568/2015.

Jako spoluvlastníci pozemku dotčený návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006Sb, stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podáváme následující námítky:

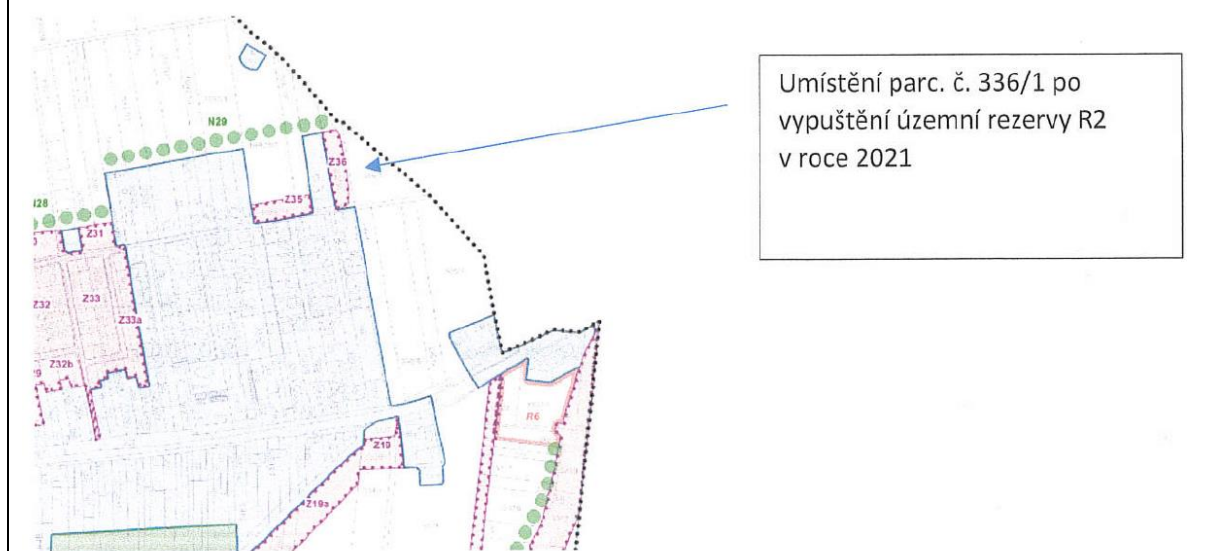
Žádáme o provedení změny z pozemkové parcely na stavební parcelu (zastavitelná plocha bydlení)

Výše uvedenou námítku odůvodňuji takto:

- 1) Při zpracování nového územního plánu vycházel zpracovatel územního plánu (ARCHTEAM) ze stavu, který již pro území, na kterém se pozemk. par. č. 336/1 nachází, není platný. Tato zásadní změna nastala z toho důvodu, že první návrh zpracovaného návrhu nového územního plánu byl zveřejněn v říjnu 2019 a byla v něm zahrnuta územní rezerva R2, vymezená pro jihozápadní tangentu (JZT) Troubsko(D1)-Modřice (D52/JT). Tato byla v dané době určena platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Jihomoravského kraje. Dne 31.10. 2020 však nabyly účinnosti nové zásady ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2 a varianta jihozápadního tangentu (JZT) z nich byla v plném rozsahu odstraněna, a tudíž také územní rezerva R2 byla z nového návrhu územního plánu vypuštěna. Pro dokumentaci tohoto stavu připojuji výřez hlavního výkresu základního úz. členění návrhu ÚZP z roku 2019 a z roku 2021.



Obrázek 1: Výřez základního členění území B1 z roku 2019



Obrázek 2: Výřez základního členění území B1 z roku 2021

Zpracovaný návrh územního plánu (AI.) z roku 2019 také přímo uváděl podmínky prověření budoucího využití územní rezervy R2 s tímto zněním: „Územní rezervu lze převést do zastavitelných ploch po prověření koordinace s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje. V případě vypuštění této územní rezervy pro jihozápadní tangentu (JZT) Troubsko (DI) - Modřice (D52/JT) z územně plánovací dokumentace kraje pozbývá její vymezení v územním plánu platnosti.“ Právě tato skutečnost v roce 2020 platností aktualizovaných ZÚR JMK nastala.

- 2) Pozemková parc. č. 336/1 se nachází na okraji západní části obce v přímé návaznosti na již zastavěné území, zároveň je pozemek na samé hranici katastru obce. Pozemek je přímo napojen na místní komunikaci v majetku obce, která vyhovuje jak šířkou, tak pevností pro příjezd vozidel složek integrovaného záchranného systému a má možnost připojení na inženýrské sítě.

Zahrnutí této pozemk. parcely do zastavitelných ploch bydlení také neodporuje urbanistickým zásadám pro zastavitelné plochy bydlení, jež byly prezentovány veřejnosti na veřejném projednávání územního plánu dne 17.6.2021, zejména proto, že:

- Navazuje na zastavěné území obce a nejedná se o samostatný nový úsek
- Nespojuje oddělené plochy bydlení a upřednostňuje návaznost na zastavěné území na samém kraji katastru obce

- Nenarušuje ekologickou stabilitu ani životní prostředí (parcela je v pásnu nižší ochrany ZPF, pouze II. kategorie)
- Splňuje podmínky napojení na dopravní systém obce a inženýrské sítě.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem bychom vás rádi požádali o kladné vyřízení naší námítky.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Není tedy žádoucí vymezovat nově další zastavitelné plochy. Předmětné pozemky navíc nebyly ani ve stávajícím územním plánu obce Želešice vymezeny jako zastavitelné, určené pro výstavbu.

17

Zuzana Barilová

Text námítky:

Jako vlastníků pozemku, který se v návrhu Územního plánu nyní uvažuje jako SV — plochy smíšené obytné venkovské, podávám touto cestou námítku v následujících bodech:

Bod 1.) Podmínky prostorového uspořádání — plochy SV

V textové části A. I, na straně 3 1, upřesnění podmínek pro „Plochy smíšené obytné venkovské — SV.“

V části „podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.“

Jedna z podmínek zní:

„minimální šířka parcely vůči ulici je pro řadovou výstavbu 6 m, pro výstavbu dvojdomků 12 m a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m “

Závěr bodu 1.)

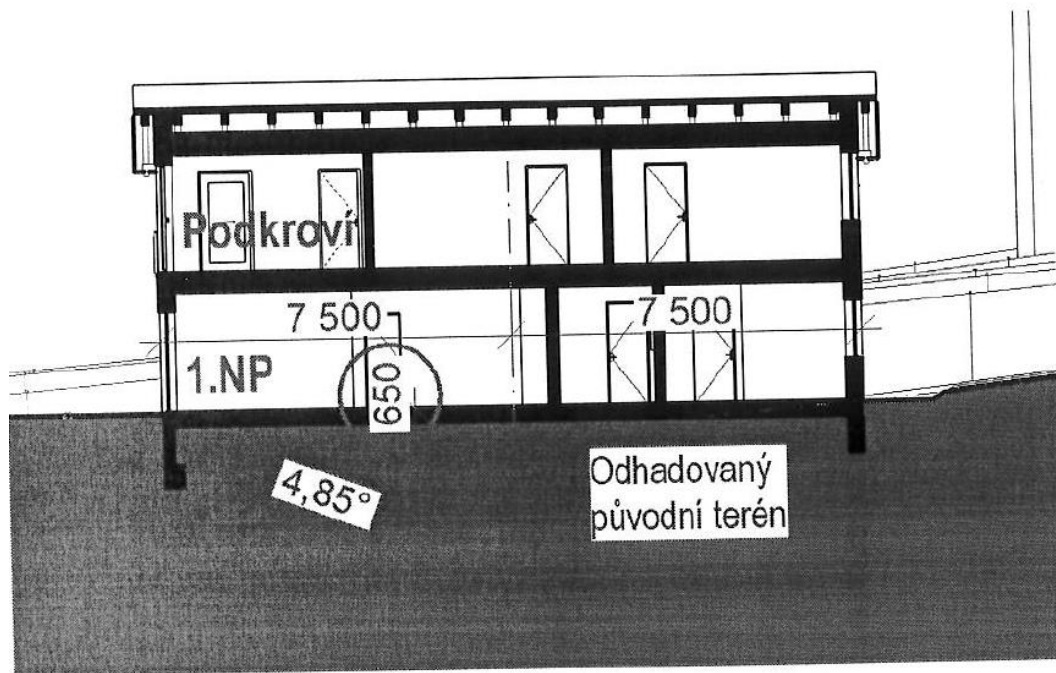
Námítka ve smyslu upřesnění podmínky — doplnění, že se tato podmínka vztahuje na nové dělení pozemků určených pro výstavbu. A že se tato podmínka nevztahuje na stávající parcely a pozemky, kterým by tato blíže neupřesněná definice mohla dle individuálních výkladů znemožnit vydání souhlasného závazného stanoviska příslušného odboru územního plánování. Předmětný řešený pozemek je předpokládán k výstavbě samostatně stojícího rodinného domu.

Tento bod námítky reaguje na dotaz vznesený na veřejném projednání územního plánu obce Želešice dne 17.6.2021, zda se vztahuje podmínka jen na nové dělení pozemků — bylo zodpovězeno, že ano, a doporučeno sepsání tohoto bodu do námítky.

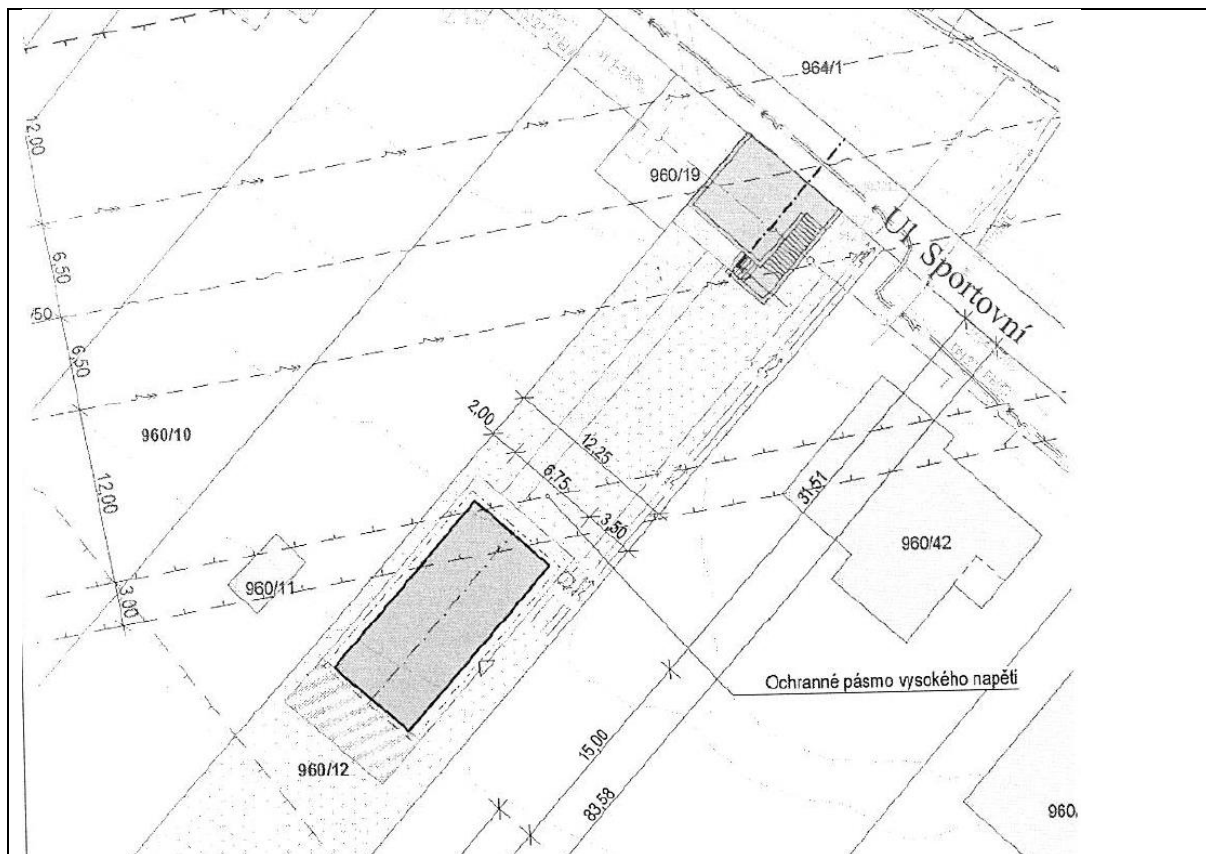
Bod 2a.) V textové části A. I, na straně 50, jsou uvedeny definice pojmů.

Je zde uvedeno že „ Úroveň $\pm 0,0$ “ nesmí být výše než 0,6 m nad úrovní původního terénu (tedy terénu před terénními úpravami bez započítání vyvýšenin a prohlubní v místě budoucí zastavěné plochy), a to v těžišti půdorysu zastavěné plochy. Je nutné k tomuto limitu podat námítku, z důvodů nemožnosti splnění podmínky v případě umístění rodinného domu do svahu, například v ulici Sportovní na parcele 960/12

Viz schéma podélného řezu plánovaného objektu RD k bodu 2a.)



Situační schéma k bodu 2a.) se znázorněním polohy objektu k terénu.



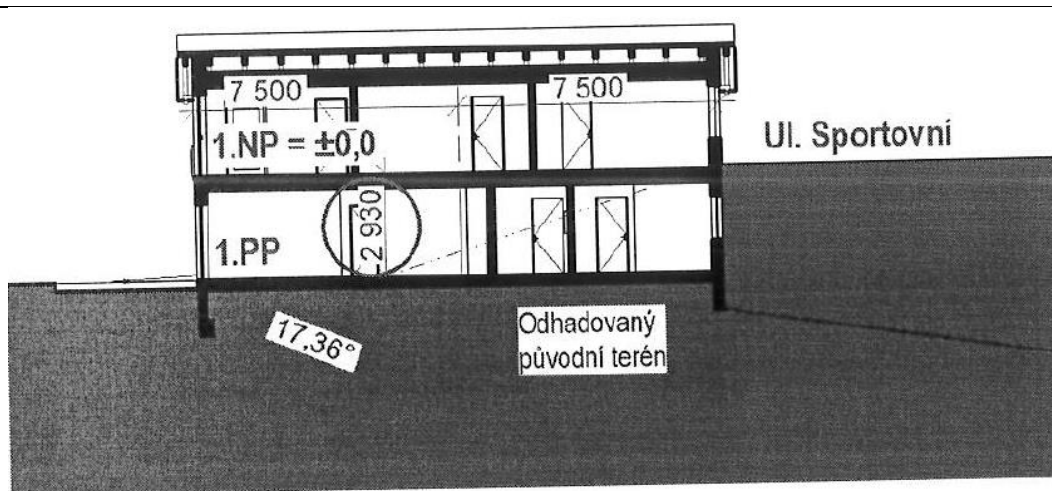
(bod 2a.) pokračování)

Při umístění stavebního záměru rodinného domu do i mírného svahu, s umístěním štítové stěny se vstupem směřující k přístupové komunikaci, tak při výškovém osazení vstupní části přibližně zároveň s původním terénem pro zajištění ochrany objektu nadzemních podlaží před stékající povrchovou vodou, přestává návrh splňovat tuto podmínku umístění úrovně +0,0 max. 0,6 m nad původní terén v místě těžiště objektu.

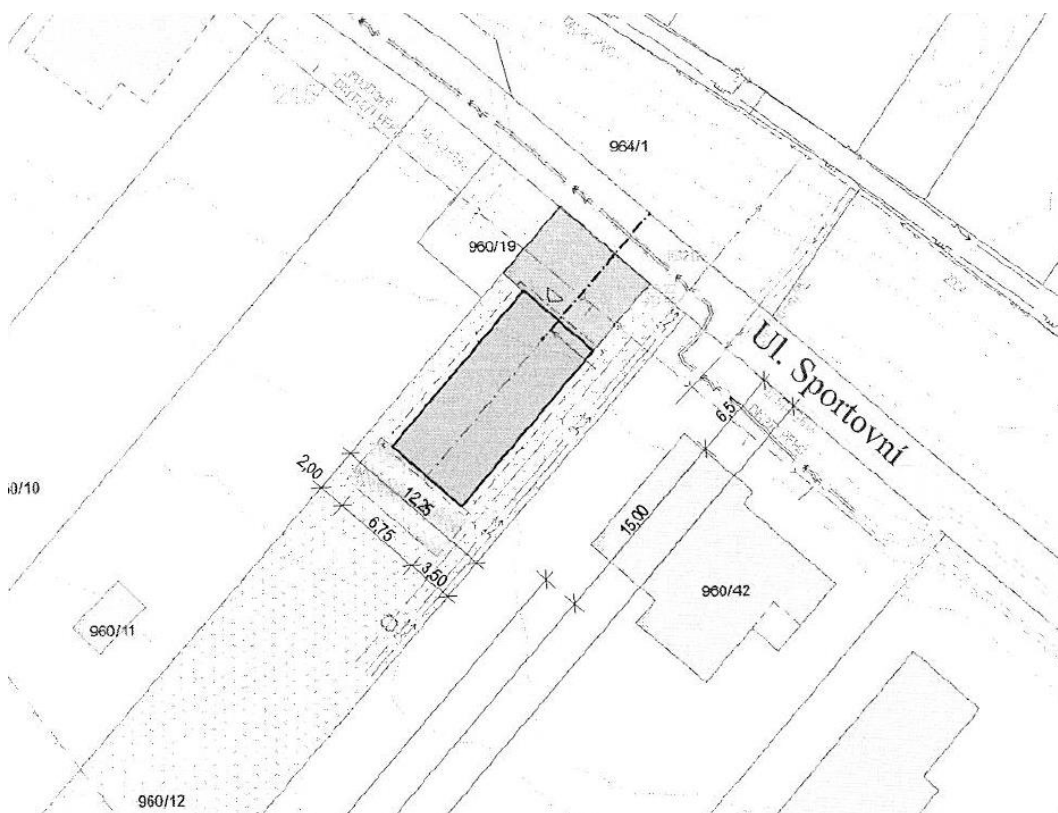
druhá varianta umístění ---

V dalším případě řešení, při umístění objektu RD blíže ke komunikaci, tedy I.NP bude v obdobné výškové rovině jako přilehlá komunikace, nelze tuto podmínku umístění úrovně +0,0 max. 0,6 m nad původní terén v místě těžiště objektu již vůbec splnit.

Viz schéma k druhé variantě bodu 2a.):



Situační schéma k bodu 2a.) k variantě umístění objektu ke komunikaci — ve svahu



(bod 2a.) pokračování varianta 2)

Při takovém umístění za předpokladu definování nižšího podlaží jako první podzemní, a vstupního podlaží jako prvního nadzemního podlaží, není možné podmínku vzdálenosti 0,6 m nad původní terén v místě těžiště objektu již vůbec splnit.

Jde o standardní řešení umístění RD ve svahu, kterým jsou řešeny veškeré objekty v této lokalitě. Není tedy reálné považovat vstupní podlaží za podkrovní, se sníženým stropem a šikminami. Nebyla by tak splněna podmínka zachování rázu objektů — plnohodnotné vstupní podlaží u komunikace.

Závěr bodu 2a.)

Cílem námítky tedy je upravit řešenou podmínku pro její aplikaci pro různé případy svažitosti pozemků, například podmínku upravit pro jednotlivé lokality. Zajistit tak úpravou podmínky její soulad se standardními návrhy objektů ve svahu jako například v uvedených příkladech.

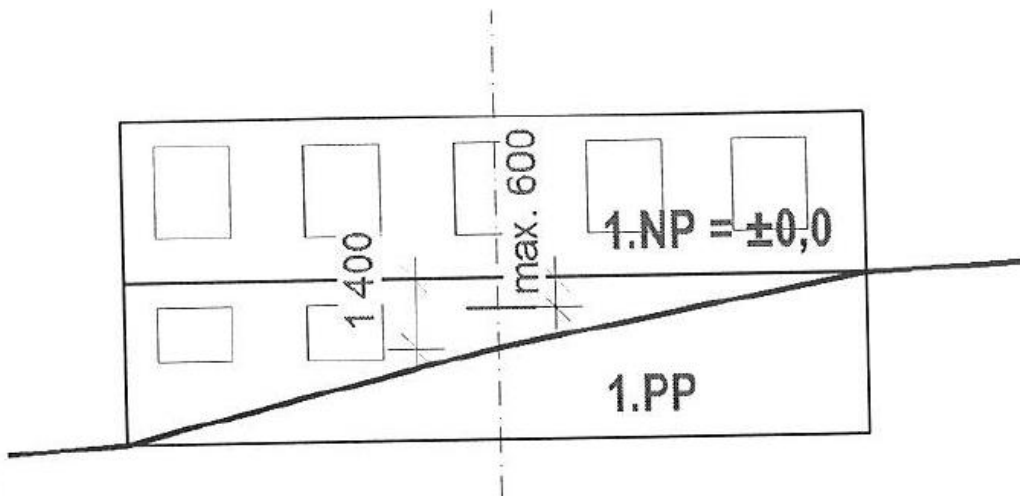
Bod 2b.) Kolize podmínek / definic podzemního podlaží a podmínky

V textové části A. I, na straně 50, jsou uvedeny definice pojmů. Definice podzemního podlaží uvedeno jako, podlaží, které vystupuje konstrukční výškou max. 1,4 m nad úroveň původního rostlého terénu... měřeno v těžišti půdorysu zastavěné plochy '

Zároveň ale další podmínka výškové úrovně $\pm 0,0$, umožňuje maximální vzdálenost, měřenou ze stejného bodu pouze 0,6 m.

Zároveň součástí tohoto bodu námitky je i chybějící upřesnění / definice použitého pojmu „konstrukční výška“.

Schéma k bodu 2b.) — splněna definice podzemního podlaží, nesplněna podmínka výškové úrovně.



Závěr bodu 2b.)

Cílem námitky je neupřesněná kolize těchto dvou podmínek, za jakých případů lze tedy „využít vystupující podzemní podlaží ve výšce 1,4 m, ale zároveň neporušit podmínky maxima 0,6 m. A upřesnění použitého pojmu „konstrukční výška,“ od kterého bodu je tato výška měřena (stropní konstrukce, hrubá podlaha...?)

Bod 3.) Definice podkroví

V textové části A. I, na straně 50, jsou uvedeny definice pojmů. Je zde uvedena definice podlaží „podkroví“ jako: "podlaží umístěné pod střešní konstrukcí, pokud méně než 2/3 jeho plochy dosahuje světlé výšky min 2,3 m (vztaženo k ploše pod ním umístěného podlaží).

Tento bod námitky je mířen spíše k poměrně obecné definici, která potom může být různě interpretována příslušným odborem územního plánování, například jinak, než zpracovatel ÚPD zamýšlel.

Závěr bodu 3.)

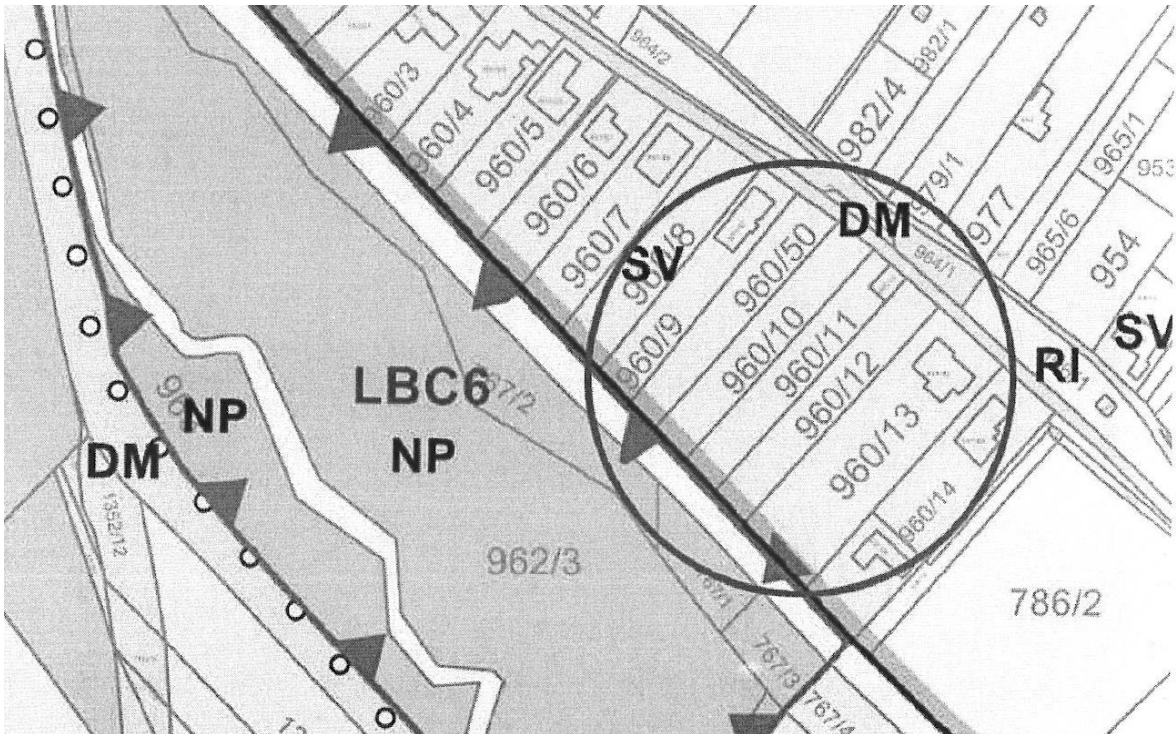
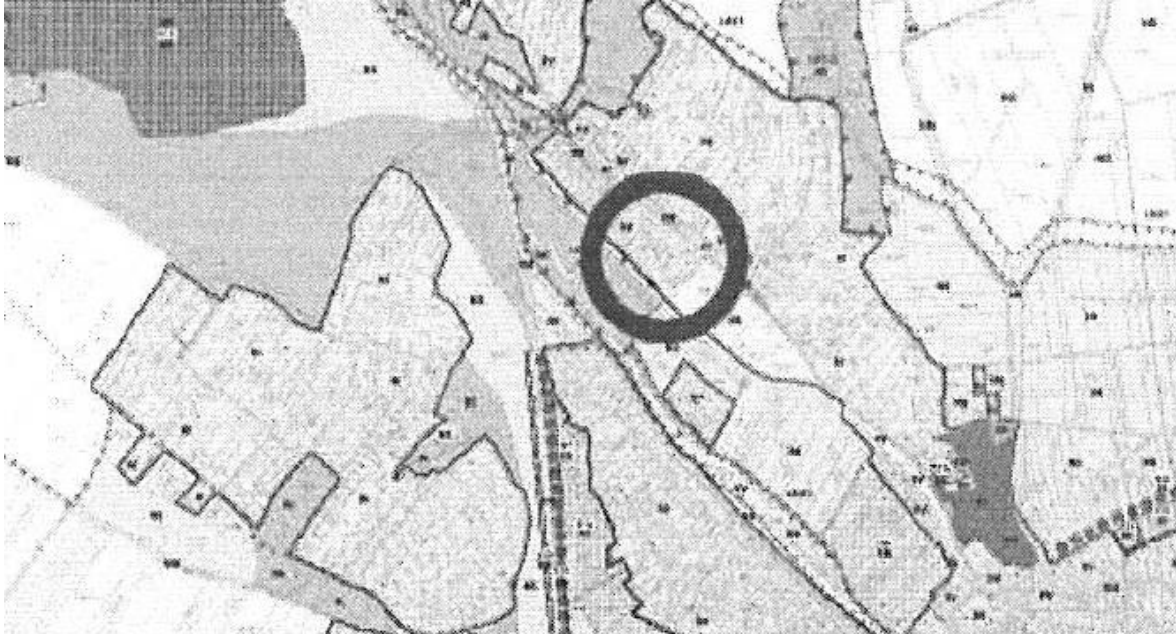
Cílem námitky je tedy upřesnění definice / zodpovězení otázek ve smyslu příkladů:

- „Vztaženo k ploše pod ním umístěného podlaží — je myšlena podlahová plocha všech místností daného podlaží pod ním? Nebo například zastavěná plocha podlaží?
- za předpokladu plnění definice podkroví se do 2/3 plochy nezapočítávají veškeré plochy místností pod šikminou konstrukce střechy, jejichž světlá výška je menší než 2,3 m?
- za předpokladu plnění definice podkroví se do 2/3 plochy nezapočítávají veškeré plochy místností, které mají nižší světlou výšku než 2,3 m, jako jsou například místnosti dle ČSN 73 4301 „Komunikační prostory“

ZDŮVODNĚNÍ:

Parcela v mém vlastnictví i celá lokalita je dobře napojená a přístupná ze stávající zpevněné asfaltové komunikace — ulice Sportovní. V lokalitě již vedou veškeré potřebné sítě technické infrastruktury.

Důvodem podání námítky je vyjasnění, doplnění, upřesnění a upravení pojmů a podmínek, které územně plánovací dokumentace na mém pozemku ukládá, cílem je umožnění výstavby objektu rodinného domu v souladu s funkční plochou na mém pozemku — plochy smíšené obytné venkovské.



Rozhodnutí o námítce:

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Definice podmínek, nadzemní podlaží, podzemní podlaží a úroveň $\pm 0,0$ byly upraveny níže uvedeným způsobem.

Nadzemní podlaží – podlaží, které vystupuje konstrukční výškou více než 1,4 m nad úroveň původního rostlého terénu (tedy terénu před terénními úpravami bez započítání vyvýšenin a prohlubní v místě budoucí zastavěné plochy), a to v těžišti plochy půdorysu ve vstupním podlaží;

Podzemní podlaží – podlaží, které vystupuje konstrukční výškou max. 1,4 m nad úroveň původního rostlého terénu (tedy terénu před terénními úpravami bez započítání vyvýšenin a prohlubní v místě budoucí zastavěné plochy), a to v těžišti plochy půdorysu ve vstupním podlaží.

Výška ± 0 1. NP

a) je pro stavby v rovině (do 10 % průměrného sklonu pozemku v místě stavby) max 0,6 m nad původním rostlým terénem bez započítání prohlubní a nerovností v místě těžiště půdorysu a

b) je pro stavby ve svažitém terénu (nad 10 %) max. 0,6 nad původním rostlým terénem bez započítání prohlubní a nerovností v místě vstupu do domu.

Co se týče definice podkroví, tato je zcela dostačující a jednoznačná a není ji třeba měnit. Pojem konstrukční výška je termín z vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

18

Zuzana Barilová

Text námitky:

Jako vlastník pozemku, který se v návrhu Územního plánu nyní uvažuje jako SV — plochy smíšené obytné venkovské. Podávám touto cestou připomínku v následujících bodech:

Bod 1.) Souvislá zástavba, uliční čára

Tato připomínka je podávána také jako forma dotazu k výkladu územního plánu, k jeho konkrétní aplikaci v lokalitě s pozemkem v mém vlastnictví, na kterém je uvažována zástavba prázdné parcely novostavbou rodinného domu.

V textové části A. I, na straně 7, je uvedena závazná zásada urbanistické koncepce platné pro veškeré stavby, činnosti a záměry v území:

„1. Stavby pro bydlení ve stabilizované nebo souvislé zástavbě je možné umísťovat pouze v jedné řadě podél původních nebo nově vzniklých ulic, a to při zachování uliční čáry zástavby“

A dále bod:

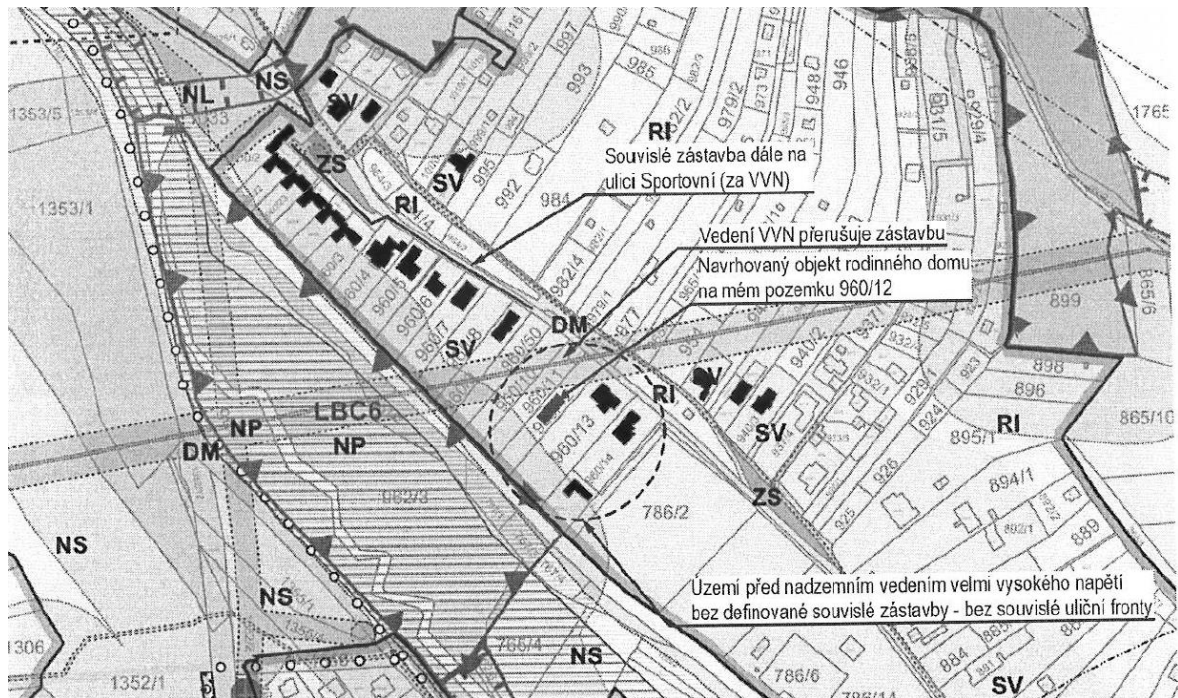
„2. Nové stavby v území budou v maximální možné míře reflektovat nejbližší okolí stavby a nebudou pohledově narušovat dominantní kulturní a krajinné hodnoty území, budou zachovávat původní charakter a strukturu území, stávající uliční síť, souvislou uliční frontu v uliční zástavbě a výškově budou navazovat na výškovou hladinu okolní zástavby tak, aby nebyla narušena převažující výšková hladina nejbližšího okolí stavby.“

A dále:

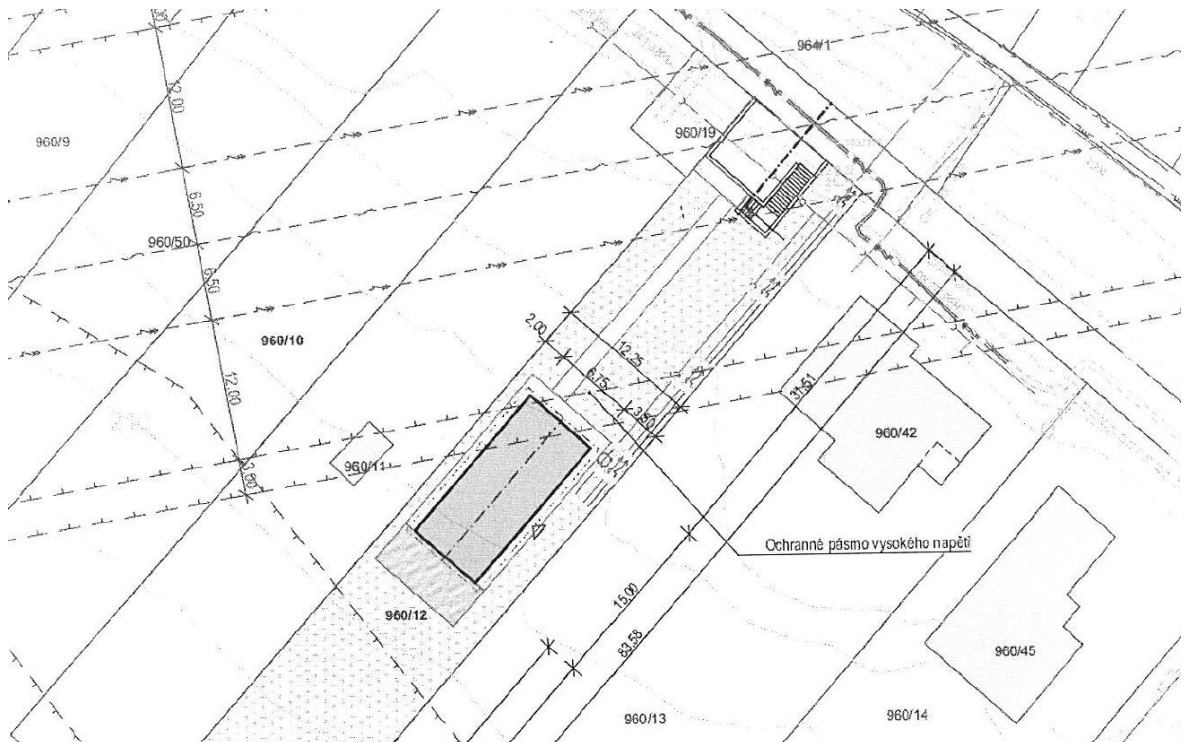
V textové části A. 1, na straně 50, je definován pojem „souvislá zástavba“ jako:

„jednostranná nebo oboustranná zástavba minimálně tří hlavních stavebních objektů podél komunikace, která tvoří charakter ulice“

Schématická situace řešeného území zakresleného v navrhovaném územním plánu, se zvýrazněním staveb v okolí (černě) a s orientačním zákresem navrhované stavby rodinného domu na mém pozemku (červeně):



Situační výkres se zákresem navrhovaného objektu rodinného domu na mém pozemku p.č. 960/12 vzhledem k pozemku a k ochrannému pásmu velmi vysokého napětí nadzemního vedení — 12 m od krajního vodiče.



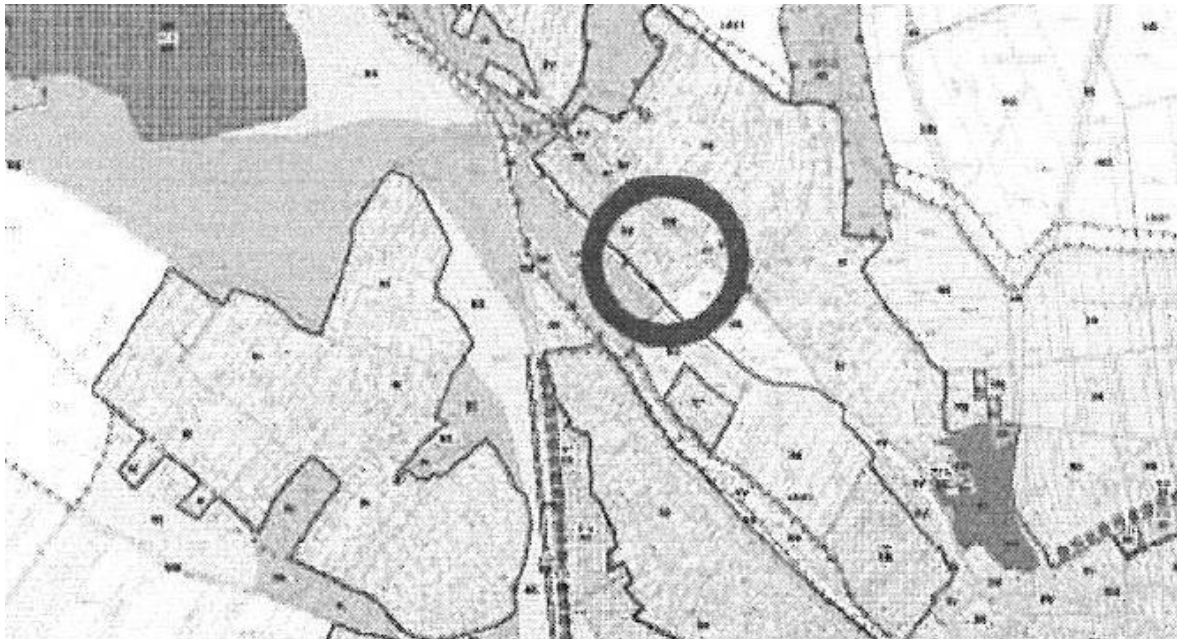
Jak je znázorněno na schématech, pozemek v mém vlastnictví je blíže ke komunikaci omezen ochranným pásmem nadzemního vedení, ve kterém nelze umísťovat obytné objekty — rodinné domy.

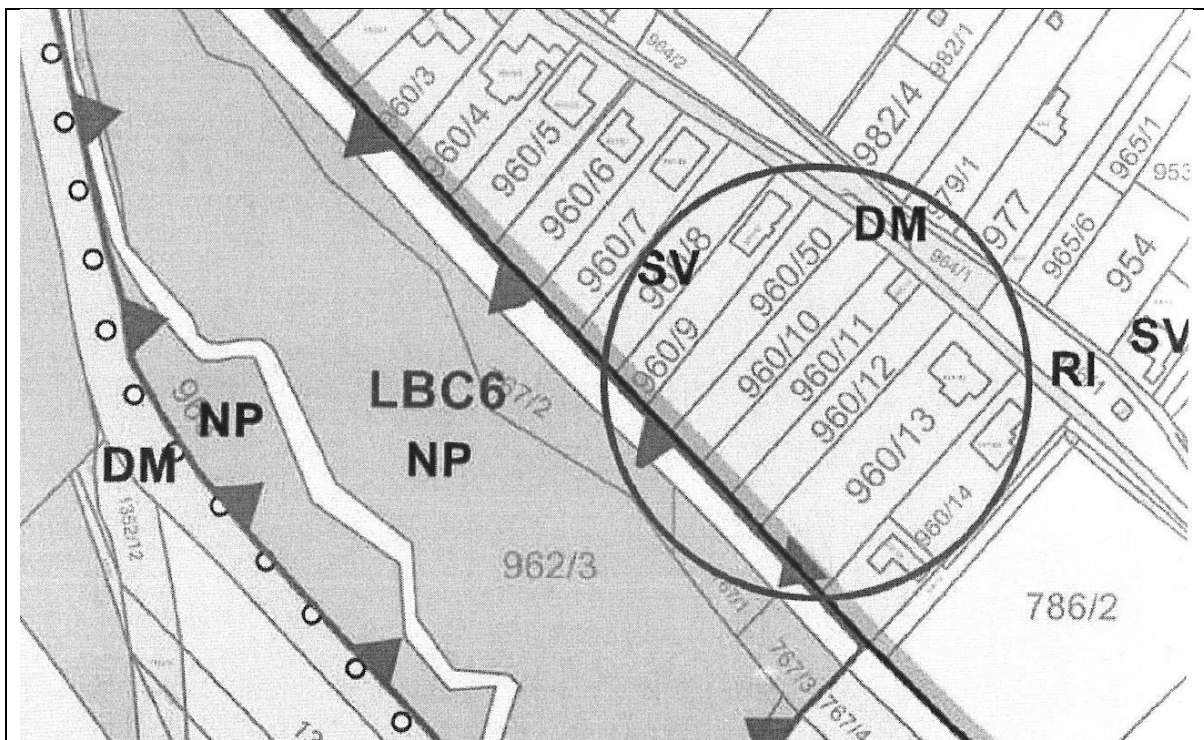
Lze tedy konstatovat, že v označeném území „lokalita“ ve funkční ploše označené SV, podél ulice Sportovní, před vedením velmi vysokého napětí — tak jak je naznačena „lokalita“ v kruhu na situačním nákrese, není nyní souvislá zástavba dle definice UP viz výše, objekt položený níže v „druhé řadě“ na p.č. 960/56 a 960/28 je umístěn mimo komunikaci ul. Sportovní

Cílem této připomínky je ověřit, zda předpokládané umístění objektu rodinného domu na mém pozemku p.č. 960/12 je v souladu s ÚPD. Vzhledem ke skutečnostem, že:

- 1) Navrhovaná stavba na mém pozemku se svou polohou snaží v maximální míře reflektovat nejbližší okolí stavby, vzhledem k omezením ochranným pásmem VVN.
- 2) V lokalitě se nenachází zástavba tří hlavních stavebních objektů podél komunikace, která by tvořila charakter ulice, a ani se to nepředpokládá vzhledem k tomu, že všechny pozemky v území před vedením VVN jsou již zastavěny.
- 3) Nejde tedy z tohoto pohledu o pozemek v souvislé zástavbě, a vzhledem k omezení není možné objekt situovat do jiných míst než v těch, jak je nyní navrženo na situačním nákrese.

Žádáme Vás tedy o vyjádření k předmětu připomínky, jejímž cílem je připravit stavební záměr novostavby rodinného domu na mém pozemku podle související funkční plochy, v souladu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy i v souladu s územně plánovací dokumentací, která je předmět tohoto veřejného projednání.





Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Na ulici Sportovní je cca 11 staveb rodinných domů, které jsou umístěny jako jednostranná zástavba podél komunikace. Tyto vytvářejí charakter ulice se založenou uliční frontou, s patrnou uliční čarou zástavby. Stavba, která by byla umístěna v jiné pozici než ostatní stavby, by své okolí a charakter ulice Sportovní nereflektovala, narušila by tak strukturu stávající zástavby. Podmínky stanovené územním plánem se totiž vztahují nikoli k "lokalitě", jak uvádí podatelka námítky, ale k "ulici", jak je uvedeno v příslušných výrocích textové části územního plánu. Není tedy žádoucí měnit nastavenou koncepci územního plánu.

19

RNDr. Zdeňka Malá, PhD.

Text námítky:

Námitku uplatňuji jako majitelka parcely č. 394/5 v obci Želešice, katastrální území Želešice, zapsaná na listu vlastníka č. 524 (viz příloha la), dotčené změnou v návrhu územního plánu proti v současné době platnému územnímu plánu obce Želešice

Obsah námítky:

Svoji námitku vznáším proti zrušení zastavitelnosti části parcely 394/5, kterou návrh nového územního plánu mění na nezastavitelnou součást zóny N15. S tímto jako vlastník nesouhlasím a žádám o vrácení do stavu dle současného územního plánu (viz příloha 1, 2 a 3).

Odůvodnění námítky:

Zrušením zastavitelnosti pozemku v mém vlastnictví dochází k silnému omezení a zásahu do mého vlastnického práva a při současné ceně stavebních pozemků a jejich nedostatku především k milionovým finančním ztrátám a naprostému zmaření mých budoucích plánů a záměrů. Na pozemku

bych nemohla ani stavět, ani ho prodat jako stavební, ani použít jako hodnotnou zástavu pro získání finančních prostředků. Už nyní po zveřejnění návrhu ÚP jsou zmařena některá má jednání a předdomluvené ústní smlouvy a evidují nevratné škody.

Územní plánování musí respektovat zásadu přiměřenosti a zasahovat do vlastnického práva s výraznými omezeními. Zásahy se musí omezit jen na nezbytně nutnou míru, musí se dít nejšetrnějším možným způsobem, nesmí být diskriminační, nesmí přesahovat míru spravedlnosti a obec nesmí projevit libovůli. Musí dojít k přijatelné rovnováze mezi veřejným zájmem a soukromým vlastnictvím s ohledem na právo vlastníka svůj majetek chránit. Vlastnické právo je garantováno článkem 11 Listiny základních práv a svobod.

Plánované zrušení zastavitelnosti mé parcely je silně diskriminační a nespravedlivé vzhledem k ostatním majitelům pozemků, jímž zastavitelnost vymezená současně platným ÚP zůstala či byla dokonce zastavitelná plocha zvětšena.

Při představení návrhu nového ÚP na veřejném jednání 17.6.2021 bylo řečeno, že současný ÚP je neplatný. Toto tvrzení je nepravdivé, neboť 188 odst. 1 stavebního zákona byl novelizován k datu 1.1.2018 a jeho aktuální znění je: „(1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2022 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti. Datum 31. prosince 2020 platilo před novelizací. Čili stávající ÚP je stále platný v plném rozsahu.

Zastavitelnost plochy Z15 byla zrušena na základě Stanoviska KÚ OŽP, které vycházelo z vyhodnocení vlivů na životní prostředí SEA.

Vznesla jsem požadavek k autorům návrhu ÚP o zaslání Stanoviska KÚ OŽP, které způsobilo vyřazení zóny Z15. Požadavek byl zapsán do zápisu z veřejného projednávání a bylo mi slíbeno zaslání na pátek 18.6., ale nic posláno nebylo, po mé urgenci slíbeno na neděli večer, ale do této chvíle jsem neobdržela ani Stanovisko, ani žádnou jinou zprávu či alespoň omluvu. Na shromáždění z úst autorů též zaznělo, že by se to nemělo zveřejňovat. Tím jsem byla uvedena v omyl, neboť text veřejný je, dostupný je jednak v archívu KÚ, jednak v archívu obce, kdy byl vyvěšen na úřední desce od 20.8.2020 do 7.9.2020.

Hodnocení SEA stanovilo cca desítku kritérií posouzení negativních vlivů zastavitelných ploch na ŽP. Jednotlivé zóny byly seřazeny v tabulce a k jednotlivým kritériím připsány hodnoty vlivů 0, -1, -2. Plocha Z15 splňuje všechna kritéria uspokojivě, u většiny má nulu, jen u velikosti záboru ZPF má hodnotu -2, zábor ZPF 1,03 ha. Ovšem jakým klíčem jsou jednotlivé plochy vymezovány? Někde je dělí cesta, někde jen pomyslná hranice. Pokud rozdělíme zónu Z15 pomyslnou hranicí na dvě půlky, tak jak to bylo uděláno v návrhu ÚP pro některé jiné plochy, aby se snížil koeficient záboru ZPF, rázem budou tyto dvě plochy vyhovovat.

Z tabulky vybírám několik příkladů zastavitelné plochy pro bydlení s koeficientem -2:

Plocha Z1 1,84 ha, následně rozdělena pomyslnou hranicí na dvě části

Plocha Z3 1,92 ha

Plocha Z5 1,34 ha

Plocha Z26 1,08 ha

Plocha Z32 1,01 ha

Plocha Z33 1,39 ha

Můj pozemek má stejnou bonitu půdy jako pozemky sousední, na kterých jsou domy postaveny nebo se staví (viz příloha 1). Ba co víc, za silně diskriminační a přesahující míru spravedlnosti považuji to, že všechny zastavitelné plochy současně platného územního plánu zůstaly v návrhu nového ÚP zachovány, jen v oblasti N 15 byla zastavitelnost zrušena. Dokonce zastavitelná oblast Z3, Z7, Z13 a

Z14 (Z14 hraničící s moji parcelou a tvořící kontinuitu oblasti) s nejvyšší bonitou půdy byla oproti stávajícímu UP zvětšena! Domnívám se, že míra spravedlnosti byla silně překročena.

Pro ZI 3, Z14, které jsou mnohem blíže plánovanému obchvatu, než podle současného UP zastavitelná část v zóně NI 5, je psáno: "Plocha je vymezena z důvodu účelného využití území, dotváří kompaktní uspořádání zastavěného území. Pro zajištění kvality a hygieny obytného prostředí před případnými negativními vlivy z dopravy na budoucím obchvatu obce je vymezena plocha izolační, ochranné sídelní zeleně N15 ZS a koridor vzrostlé zeleně N24 ZS. Otázka zní, oč kompaktnější je zastavění ploch ZI 3 a Z14 než dle současného UP zastavitelná plocha v oblasti N 15? Oč využitelnější je zastavění ploch ZI 3 a Z14 než ZI 5? Naopak při pohledu na mapu UP (viz srovnání příloh 2 a 3) je vidět, že ZS plocha v zóně N15 je mnohem kompaktnější než např. zóna Z13 a Z14, neboť těsně doléhá na zastavěnou historickou část obce podél hlavní silnice. Zóna Z15 přesně odpovídá charakteru a rozsahu koncepce návrhu nového ÚP • „Nové plochy s funkcí bydlení (v naprosté většině převažují plochy BI - plochy bydlení - v rodinných domech) a plochy smíšené obytné (SV) jsou navrhovány vymezit především v návaznosti na aktuálně zastavěné území centrální části obce, při jeho severovýchodní a jižní straně"

Plocha Z3, bonita půdy 1, píše se : "Plocha je vymezena pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch, přispívá k rozvoji sídelní struktury, navazuje na zastavěné území. Jedná se o dlouhodobý záměr obsažený již v dosud platném UP." Ale to platí i pro moji parcelu a ostatní v zóně NI 5.

Při celkovém pohledu na návrh UP je vidět, že zóna NI 5 je největší svého druhu. Podotýkám, že i při zachování stávající zastavitelnosti dle současného UP, zůstala by zelená zóna NI 5 srovnatelné plochy se zónami N9, NI 0, NI I a mnohem větší než zóna N14 sousedící se zastavitelnou zónou ZI 3, která byla oproti stávajícímu UP zvětšena. Proč se nechrání životní prostředí i zde a zastavitelnost se zvětšuje? Zóna ZI 3 a Z14 jsou při tom mnohem blíže plánovanému obchvatu, než by byla ZI 5.

Vrácení plochy Z19a, bonita 2- nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné, jako zastavitelné, je vysvětleno: Plocha je vymezena na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap. 4. b), a to z důvodu kontinuity územního rozvoje obce, stanoveného v dosud platném územním plánu ". Zastavitelná plocha v NI 5 má kontinuitu stanovenou dosud platným UP daleko větší, jen se podívat na mapu.

Zpracovatel SEA úplné zrušení ZI 5 nenavrhuje. Jsou doporučena zmenšení některých ploch, tedy i plochy ZI 5, nikoliv její naprostá eliminace. Je doporučena kontrola meliorace ploch ZI 5, čili se počítá s její existencí (i když zde meliorace nutná není, je tu naopak až příliš sucho). Nicméně plocha Z15 byla zrušena zcela podle Stanoviska KU OŽP ze dne 25.6.2020, aniž by KÚ OŽP v tomto Stanovisku dostatečně zdůvodnil, proč právě v tomto ojedinělém případě vygradoval SEA doporučení a plochu zrušil zcela, když ostatní zastavitelné plochy srovnatelných parametrů zůstal zachován. Přitom platí, že každý úkon správního orgánu, s nímž jsou spojeny právní následky, musí být patřičně odůvodněn. Odůvodnění jako nedílná součást stanoviska má kromě jiného i zásadní význam, pokud jde o možný soudní přezkum stanoviska. Současně se v odůvodnění tvrdí, že vyhodnocením SEA bylo vyřazení plochy ZI 5 požadováno. Nicméně v dostupných materiálech vyhodnocení SEA je pouze doporučena redukce plochy ZI 5.

Vzhledem k tomu, že většina zastavitelných ploch pro čisté i smíšené bydlení má nejvyšší bonitu půd 1 a 2, zdá se nepochopitelné, proč byla zrušena právě a jen plocha Z15 a proč by několik domů smíšeného bydlení uprostřed velkých zahrad, kompaktně navazujících na zastavěnou oblast historického centra, ohrozilo životní prostředí více než zábor velké plochy vysoce kvalitní půdy, která byla developery nakouskována na parcely 200-500 m , kde budou nasázeny desítky domků s poměrem zastavěné a nezastavěné plochy daleko nepříznivějším, než by bylo v zóně Z15. V čem je pro životní prostředí přínosnější satelitní městečko rodinných domků hustě stojících vedle sebe než tradiční venkovské smíšené bydlení s dostatkem zeleně a přírody?

Kromě plochou nepatrné zóny Z34 (která v současném ÚP ani není vedena jako zastavitelná) na severu obce, KÚ OŽP navrhl zrušit jen plochu ZI 5. Diskriminační a také zmatečné je následující: na str. 18 „Stanoviska“ je psáno:

Plochy smíšené obytné (SV: Plochy smíšené obytné — venkovské) - plochu ZI 5 vyloučit z návrhu ÚP

- redukovat rozsah ploch Z3, Z18, dochází k velkému záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF)
- pro plochy smíšené obytné včetně navazujících ploch pro veřejná prostranství a dopravní infrastrukturu v rámci navržených územních studií stanovit podíl zastavěných ploch k nezastavěným, zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, sadů, drobné držby apod.), stanovit etapizaci a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz,
- plochy Z3, Z5, Z7, ZI 5, Z26, Z27 - podmínkou reálného využití je ověření technického stavu meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení

KÚ OŽP chce plochu ZI 5 vyloučit, ale zároveň zachovat pro melioraci?

Od hlavní silnice 24. dubna na sever je zastavěnost a zastavitelnost obce daleko větší než na jih. Otázkou je, proč tam dotčený orgán žádnou zonu N nepožadoval. Naopak všechny zastavitelné plochy zůstaly zachovány bez ohledu na bonitu půdy a velikost záboru ZPF.

Na veřejném shromáždění k projednávání návrhu nového ÚP 17.6.2021 padla z úst autorů návrhu ÚP poznámka, že zastavitelnost ZI 5 byla zrušena na přání občanů, kteří si údajně nepřejí, aby se tolik stavělo. Občané si nepřáli, aby se stavělo v lokalitě ZI 5, nebo se to týkalo zcela jiných lokalit? V doplněném znění zprávy SEA, kde už tedy ZI 5 nefiguruje, se říká: "Zhotovitel tohoto doplnění vyhodnocení upraveného návrhu ÚP Želešice na životní prostředí konstatuje, že převážná většina změn není z hlediska vlivu na životní prostředí a zdraví obyvatel významná". Eliminace plochy ZI 5 je tedy zcela bezvýznamná vzhledem k životnímu prostředí. Jaký je tedy záměr, ptám se, poškodit několik občanů na jejich vlastnických právech?

Tolik k několika příkladům silného překročení míry spravedlivosti a diskriminace a oprávněnosti mé námitky. Navíc je tu zmatečné vyjádření KÚ OŽP ohledně plochy N15, kdy jednou ji chtějí odstranit a současně meliorovat. Proč mají být trestání vysokým znehodnocením majetku ti, kteří z jakýchkoliv důvodů ještě nemohli začít stavět oproti těm, kteří stavět začali nebo jim zastavitelnost parcel zůstala.

Dichotomii „závazná stanoviska“ a „stanoviska“ užívanou stavebním zákonem, jakožto i v mnoha zákonech jiných, je možné v některých případech vykládat tak, že druhá kategorie je nezávazná. Současně správní řád zná pouze pojem závazná stanoviska. Vzhledem k poslední větě Stanoviska: "Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů" lze se domnívat, že obec jako správní orgán disponuje pravomocí narovnat danou nespravedlivost a diskriminaci a dát najevo, že si neváží více nových obyvatel, kteří se nastěhují do nových rodinných domů, než stávajících občanů žijících tu roky, jejichž děti tu vyrůstaly a nyní se chtějí osamostatnit, postavit domy na pozemcích svých rodičů a v obci žít. Že meří všem svým občanům stejným metrem.

Příloha č. 1



Příloha č. 2



Příloha č. 3



Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena v předmětném území zastavitelná plocha Z15. Na základě stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí a dále na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla plocha Z15 z návrhu územního plánu vypuštěna. Namísto ní byla vymezena plocha sídlení zeleně umožňující realizaci zahrad.

Územní plán nelze vydat v rozporu se stanovisky dotčených orgánů, z tohoto důvodu bylo stanovisko dotčeného orgánu požadující vypuštění předmětné zastavitelné plochy respektováno, a to i s přihlédnutím k vyhodnocení vlivů územního plánu Želešice na životní prostředí, ze kterého taktéž vyplývalo doporučení k výrazné redukci předmětné plochy.

Důvodem pro vypuštění plochy Z15 bylo neprokázání veřejného zájmu pro zábor půd I. a II. třídy ochrany a značný rozsah záborů nejvyšší třídy ochrany.

20

Ing. Oskar Zemčík, CSc.

Text námítky:

Dotčené pozemky:

Dovoluji si přeložit námítku ve věci změny územního plánu. Dotčeným pozemky v katastru obce Želešice jsou pozemky č. 181 a č. 180. (viz příloha č 1 a 2).

Oblast změn stávajícího územního plánu obce Želešice s odvoláním na veřejné jednání ze dne 17.6.2021 (veřejného projednávání návrhu ÚP Želešice 17.6.2021 od 16.00 hodin ve společenském sále Victoria, ul. 24.dubna Želešice).

Návrh územního plánu vytyčuje komunikaci napříč pozemky, resp. parcelami č. 197/1, 195, 192,189, 186, 183, 181, 176, 173, 170 a 167 za stávajícími zahradami a tím pro mnohé, včetně naší rodiny, oddělují zahrady od polí, případně dělí stávající pole či zahradu.

Námítky k dané změně:

Případnou realizací komunikace I. třídy (jak je uvedeno i s právem vyvlastnění) dojde k:

- Výraznému snížení pohody bydlení (zvýšený provoz, hluk, prach)
- Výraznému omezení logistiky obdělávání pole či sklizení úrody
- Částečné zabránění užívání pole (včetně zabránění nejúrodnější a nejbližší části pozemku)
- Snížení vsaku vody do spodních vrstev
- Dojde k nutnosti vykácení některých ovocných stromů.

Odůvodnění námitek:

Tento pozemek navazuje na naši zahradu a po několik generací je tento pozemek námi obděláván. Pokud by zde vedla komunikace, dojde zamezení či výraznému omezení přístupu na pole, praktickému znemožnění zavlažování ze zahrady, kde máme studnu. Dojde ke zvýšení hlučnosti, prašnosti a tím k znehodnocování vypěstované zeleniny či ovoce. Zaasfaltováním dojde k omezení vsaku vody a tím omezení už tak hraničního množství vody v našich studnách a dalšímu poškození obdělávané půdy. Na pozemku jsou ovocné stromy sázené našimi předky, které budou muset být vykáceny a spodní část je navíc nejúrodnější a také nejbližší k našemu domu. Proto nesouhlasím s plánovanou trasou dopravní infrastruktury a zejména nesouhlasím se zařazením této komunikace mezi veřejně prospěšné stavby s právem předkupním a možností vyvlastnění. Ke všem stávajícím pozemkům navíc již nyní existuje dostatečně široká cesta, která je dlouhodobě v majetku obce.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Komunikace je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu obce Želešice pro veřejnou komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu Z21 SV, Z22 SV a Z23 SV. Tato komunikace zajišťuje nezbytně nutnou prostupnost území a napojení na dopravní systém obce. Pro zajištění koncepčního řešení celé lokality je tato plocha navíc podmíněna pořízením územní studie.

21

Ing. Oskar Zemčík, CSc.

Text námítky:

Dotčené pozemky:

Dovoluji si přeložit námítku ve věci návrhu územního plánu. Dotčeným pozemky v katastru obce Želešice jsou pozemky č. 1710/10; 257/11; 1711 (viz. Příloha č. 1, 2 a 3).

Oblast změn stávajícího územního plánu obce Želešice s odvoláním na veřejné jednání ze dne 17.6.2021 (veřejného projednávání návrhu ÚP Želešice 17.6.2021 od 16.00 hodin ve společenském sále Victoria, ul. 24.dubna Želešice

Návrh územního plánu ruší původní změnu a ponechávají tyto pozemky jako zemědělskou půdu.

Námítky k dané změně:

Případnou realizací tohoto územního plánu dojde k:

- Zamezení realizace bydlení pro další generace

- Negativní ovlivnění bonity pozemku

Odůvodnění námitek:

Tento pozemek je poměrně vzdálený našemu stávajícímu bydlení a při pěstování plodin bylo v poslední době nemožné pozemek zavlažovat a výnosy byly tak neúměrné vůči vynaloženému úsilí. Pozemek není dlouhodobě využíván k pěstování plodin. Proto jsme uvítali možnost změnit pozemek na stavební s tím, že v budoucnu by naše děti resp. vnoučata mohli použít pozemek pro stavbu rodinného domu. V původní změně byl pozemek alespoň možný použít pro rekreaci, nyní i tato změna není. Pozemek už nyní je při zpevněné komunikaci v těsné blízkosti sítí. Navíc navazuje i na plánovanou komunikaci od bytovek v horní části obce, kde výstavbě nikdo nebrání. Investice do komunikace či sítí by tak byla minimální, navíc při dané komunikaci by dané mohli využít další občané resp. majitelé pozemků. Převodem tohoto pozemku na stavební není nijak negativně ovlivněn žádný z majitelů okolních pozemků. Většina pozemku se rovněž nachází až ve 4. stupni ochrany.

O změnu na stavební jsem v minulosti žádal, vždy bylo dané odloženo s odkazem právě až na změny územního plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

22

Ing. Činčurová

Text námítky:

Jako vlastník pozemku p.č. 940/2 k.ú. Želešice Vás žádám o zařazení mého pozemku nebo jeho části do plochy smíšené obytné — venkovské:

- Zařazením pozemku dojde pouze k doplnění stávající zástavby.
- Vzhledem k BPEJ 24067 se pozemek nachází v páté, tedy poslední třídě ochrany zemědělského půdního fondu.
- K pozemku není nutný rozvoj technické a dopravní infrastruktury. Pozemní komunikace vede až k hranici pozemku a sítě jsou natažené až na samou hranici pozemku (viz. příloha).
- Příjezd a příchod je zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy. VB je uvedeno v katastru nemovitostí. Věcným břemenem je zajištěno také parkování.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Lokalita dotčená námitkou je územním plánem obce Želešice dlouhodobě vymezena jako plocha sadů, zahrad a záhumenků. Nepatrná část pozemků v této lokalitě je pak vymezována jako plochy bydlení, a to s ohledem na napojení dopravní a technickou infrastrukturu. Nový územní plán Želešice tuto nastavenou koncepci respektuje. S ohledem na skutečnost, kdy je požadovaný pozemek problematicky napojitelný na dopravní infrastrukturu, není možné námitce vyhovět. Je taktéž nutné přihlídnout i k úkolům územního plánování, zejména na úkol na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Není možné rozšiřovat území určené pro bydlení do lokalit, kde nelze realizovat dostatečně kapacitní a normám odpovídající dopravní napojení nebo by stavební úpravy umožňující realizaci takového dopravního napojení představovalo neúměrně vysoké náklady pro obec.

23

Ing. Martin Himer a Milan Himer

Text námitky:

Jakožto vlastníci parcel: 3332, 3333, 3334, 3335 vše na LV 32 v kú. Želešice.

Podáváme 1. námitku k navrhovanému území pod označením Z19, PZ — plochy veřejných prostranství — veřejná zeleň.

„Z19 (PP9) PZ 0,2ha

Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu veřejné zeleně v obytném území obce a rovněž jako související veřejné prostranství o velikosti 2410 m² pro vymezenou plochu Z18 SV. Důvodem vymezení plochy je rovněž komplexní úprava prostranství kolem stávající vodní plochy (p.p.č. 3337). V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PP9).“

Parcela 3337 je na katastru vedena jako vodní plocha, ale voda se na této parcele trvale nikdy nenacházela a nenachází. Její funkce je pouze pro zachycení a zmírnění dopadů při přívalových deštích ze svahů ležících severně přes silnici. Kanál procházející pod silnicí a ústící na této parcel je zde po celá desetiletí a jeho původ sahá minimálně do 19 století. Argument, že se jedná o komplexní úpravu prostranství kolem vodní plochy, je tím pádem lichý. Jednak je to upraveno a jednak tam není voda žádná. Rozšiřování veřejných prostranství je v tomto místě nadbytečné a pro nás nepřijatelné. Celá délka naší zahrady, která slouží k soukromé relaxaci a zahrádkářskému využití by byla dotčena negativními vlivy veřejného prostranství, mezi hlavní patří samozřejmě hluk případných návštěvníků. Kdo by zaplatil zděný plot po celé délce, aby nedocházelo nejen k vizuálnímu rušení našeho soukromí, obec? Navrhujeme tuto zamýšlenou plochu přesunout na adekvátní místa zakreslená v příloze. Jedná se o variantu 1 a 2, která nenarušuje ničí soukromé zahrady, nebo případně variantu 3, která obdobným způsobem ovlivňuje sousedící parcely. Nicméně je to vhodnější varianta, protože je v těsném sousedství zamýšleného veřejného prostranství a tím pádem dává větší smysl a nabízí komplexnější využití. Je také v hustěji obydlené oblasti a mimo dosah hlavní komunikace, tím pádem bezpečnější pro maminky s dětmi atp.

Nemáme nic proti zeleni, ba právě naopak. Víc, než dekádu máme propachtovány parcely právě v zóně Z19 a přilehlé sady, kde praktikujeme převážně volný způsob rozvoje vegetace. Podařilo se nám obnovit a rozvinout větší množství mirabelkových keřových stromů, které jsou užitečné pro ptactvo a opylující hmyz. Na rozdíl od obce, která jen kácí a nové užitečné stromy a keře nesází. Dále tuto zónu využíváme pro sběr ovoce a chov hospodářských zvířat. Sady udržujeme jen takovým způsobem, aby příliš nenarušovaly bezpečné útočiště pro divokou zvěř, převážně pro srnčí, která zde

také vyvádí mladé, dále pro zajíce, bažanty a jiné divoké ptactvo. Jedná se o unikátní biotop, který by byl ohrožen tímto veřejným prostranstvím.

Navrhujeme celou zónu Z19 zahrnout do NO — plochy zemědělské — ovocné sady, kterou vždy bylo.

Podáváme 2. námitku (l.připomínku) k navrhovanému území pod označením R6, VM — plochy výroby a skladování s malou zátěží.

Byť nejsme přímými sousedy parcely, tak se cítíme být dotčeni tímto záměrem a obáváme se negativních vlivů z toho plynoucích. Nesouhlasíme s navrhovaným řešením území a navrhujeme jeho úplné zrušení až na hranici pozemků, které si přikoupila Meva, pro svoje rozšíření, s kterým souhlasíme. Tuto firmu známe a jsou nám známy též, dopady které jsou nepatrné. S případnou další výstavou nesouhlasíme z následujících důvodů: 1. hluk, 2. světelný smog, 3. prašnost případně chemické látky do ovzduší. Máme velice negativní zkušenost s průmyslovou zónou CTP Modřice. Téměř nikdy neutuchající hluk především z klimatizací a to 24 hodin denně, také z nákladní dopravy, kdy při couvání vydává obtěžující bezpečnostní signál. Absolutně neuvěřitelný světelný smog, kdy v noci nejsou někdy ani vidět hvězdy. V případě vyšší inverze, tak v noci je někdy jak ve dne, což naprosto narušuje nejen náš spánek, ale i zdraví celkově. Nikdo nám nemůže zaručit, že se v zamýšlené zóně nepostaví tří směnný provoz, proto žádáme její zrušení a omezení viz výše.

Podáváme 1. připomínku (možná 2.) k navrhovanému území pod označením Z19a, plochy smíšené obytné.

Myslíme si, že by se celá tato zóna měla úplně zrušit a ponechat tam ZS — plochy systému sídelní zeleně. Důvod, nevhodně řešeno, nekonceptně bez souvislostí a návazností na přístupové cesty. Ze severu není dostatečně široký sjezd pro dva pruhy, v prosti spádu na kanalizaci, na jižní straně není napojeno na dopravní infrastrukturu, narušuje to celistvý ráz obce, jde to proti záměru územního plánu. Jsou zvýhodnění jen někteří majitelé, jiní v bezprostředním sousedství nebudou mít možnost výstavby, budou tlačit na výstavbu také a spustí to lavinu výstavby. Vypadá to jako změna na objednávku. Navrhujeme to nechat na budoucích generacích.

Naše stanovisko je zachovat ráz obce, nepodporujeme rozšiřování a překotnou výstavbu, chceme více stromů v obci a méně světelného smogu, hluku a dopravy.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká plochy Z19, zde uvádíme, že plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu veřejné zeleně v obytném území obce a rovněž jako související veřejné prostranství o velikosti 2410 m² pro vymezenou plochu Z18 SV. Důvodem vymezení plochy je rovněž komplexní úprava prostranství kolem stávající vodní plochy (p.p.č. 3337).

Co se týká plochy R6, zde uvádíme, že plocha je vymezena pouze jako územní rezerva. Nelze tak zatím v této ploše realizovat jakoukoliv výstavbu. Aby v této ploše bylo možné započít s výstavbou, je nejprve nutné prověřit územní rezervu z hlediska podmínek stanovených územním plánem a teprve následně změnou územního plánu tuto rezervu převést do zastavitelné plochy. Důvody vyjmenované jako nesouhlas s vymezením rezervy R6 budou teprve prověřovány a teprve pokud se prokáže jako možné realizovat zde výstavbu, bude možné plochu změnou územního plánu určit jako zastavitelnou.

Co se týká plochy Z19a, zde uvádíme, že návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke

kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Tuto plochu je tak i nadále vhodné v územním plánu vymezovat jako plochu určenou pro výstavbu bydlení.

24

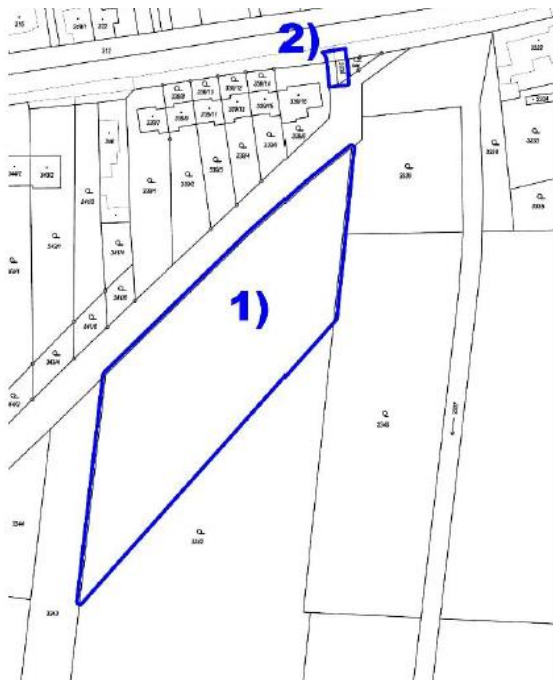
Lenka Vláčilová

Text námítky:

Území dotčené touto námítkou je vymezeno:

- 1) poblíž východního okraje řešeného území ÚP Želešice, na parcele č. 3342, a to na její severní části - tj. na části zastavitelné dle platného Územního plánu obce Želešice (dále jen „ÚPOŽ“),
- 2) plochou kde stávající cesta na severu od parcely, uvedené v předešlém bodě, ústí na silnici č. II/152; tato plocha je tvořena částmi pozemků p. č. 41/1, 3350/1 a 3338.

Na obrázcích výše je zájmové území vyznačeno modrým obrysem v katastrální mapě (vlevo) a na hlavním výkrese návrhu ÚP Želešice (vpravo).



Obsah námítky

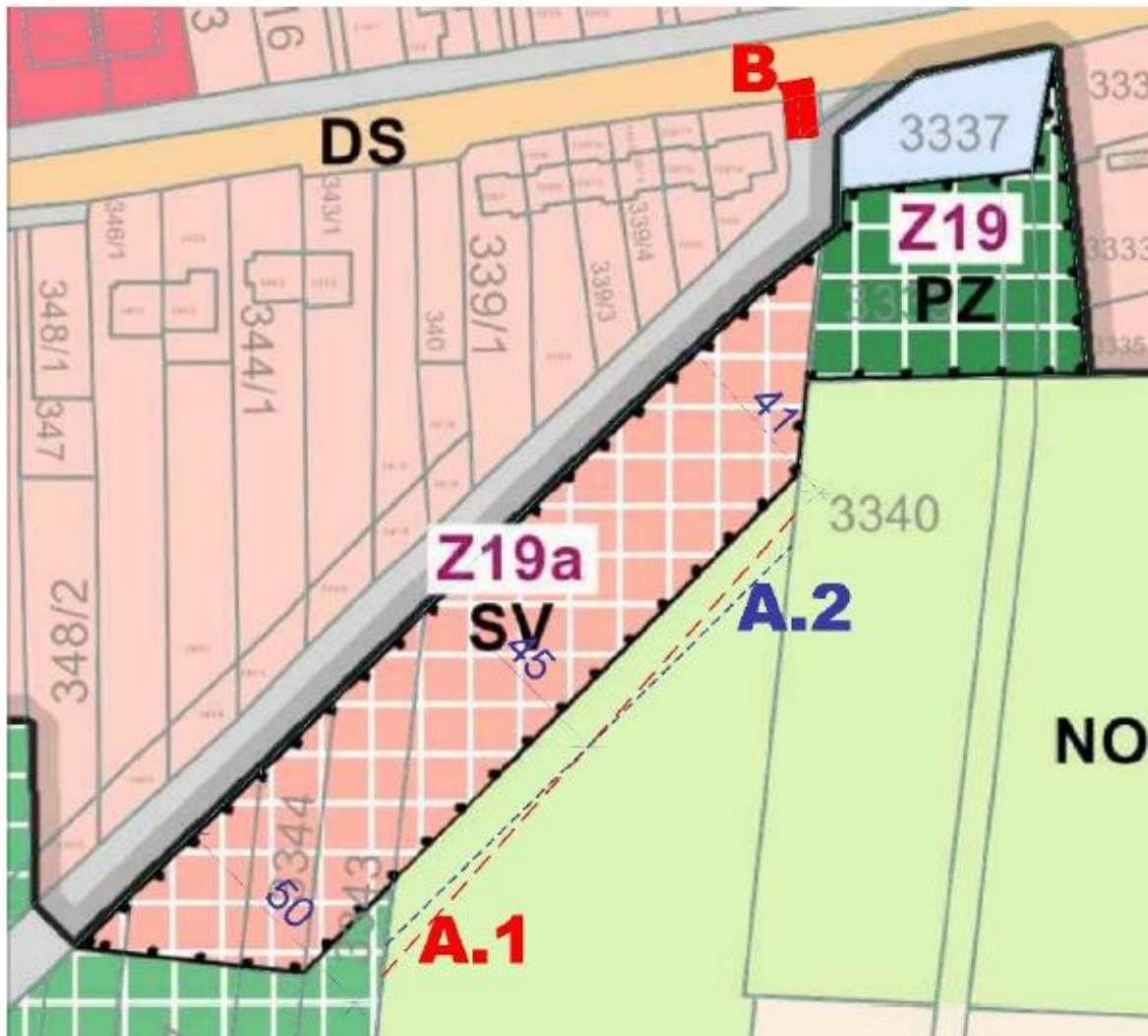
A) Nesouhlasím s navrhovaným způsobem vymezení (tzn. tvarem) zastavitelné plochy Z19a a současně se stanovením regulativu max. zastavěné plochy budov 400 m² v plochách SV vně zastavěného území. Požaduji zachovat zastavitelnost mého pozemku v rozsahu stavebního pozemku a podmínek, které jsou stanoveny územním rozhodnutím č. 29/2020 (MÚ Šlapanice).

B) Nesouhlasím s vymezením stabilizované plochy DM a se zrušením koridoru pro místní komunikaci – veřejně prospěšné stavby – v místě, kde se stávající cesta zpřístupňující můj pozemek napojuje na silnici II/152.

Návrh úprav návrhu ÚP Želešice vyplývajících z této námítky

ad A) Zastavitelnou plochu Z19a vymezit tak, aby její jihovýchodní hranice na pozemku p. č. 3342 byla shodná s hranicí stavebního pozemku dle územního rozhodnutí č. 29/2020 (MÚ Šlapanice) - hranice stavebního pozemku je na obrázku níže vyznačena červenou čárkovanou čarou (ozn. „A.1“). Případně jihovýchodní hranici „vyrovnat“ tak, aby byla rovnoběžná s hranicí uliční s tím, že celková výměra současně zastavitelné plochy (5 360 m²) na p. č. 3342 zůstane zachována (na obrázku níže vyznačeno modrou čárkovanou čarou ozn. „A.2“).

Regulativ maximální zastavěné plochy budov v plochách SV vně zastavěného území stanovit minimálně na 500 m².



ad B) Plochu označenou „B“ vymezit jako plochu DM v režimu návrh a zachovat zde záměr vybudování standardní místní komunikace, a tuto komunikaci zařadit mezi veřejně prospěšné stavby. Případně na vymezenou stabilizovanou plochu DM doplnit překryvný koridor pro umístění místní komunikace a tuto komunikaci zařadit mezi veřejně prospěšné stavby.

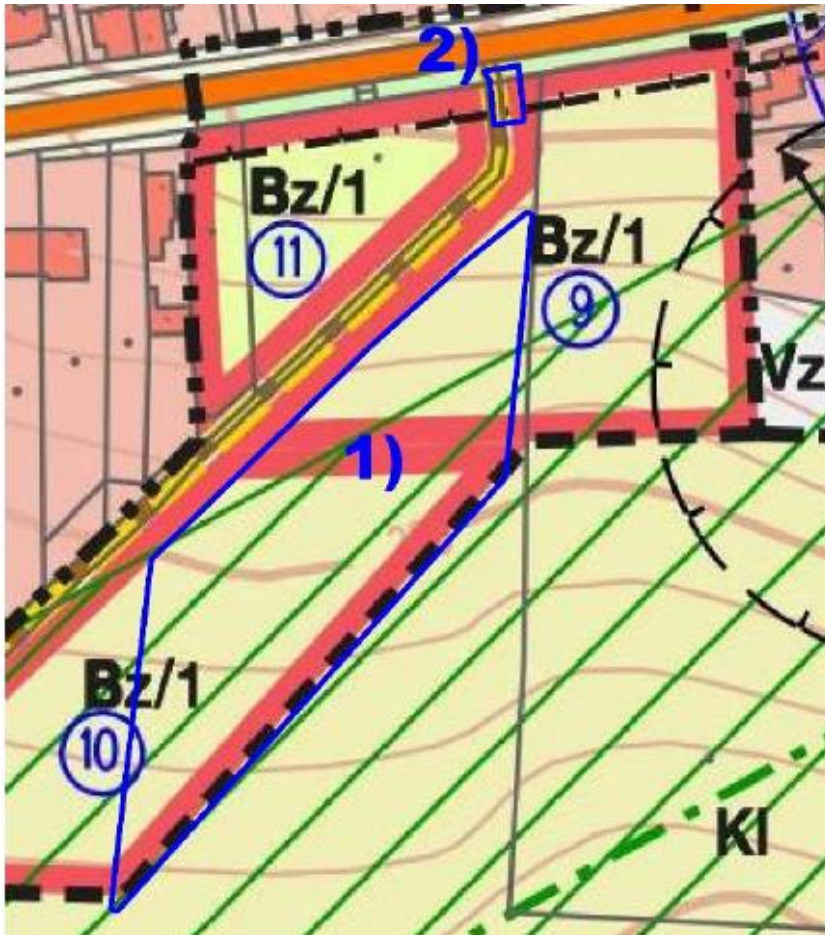
Odůvodnění námítky

a) popis současné situace zájmového území z hlediska ÚPOŽ

- 1) ÚPOŽ vymezuje v severovýchodní a severní části předmětného pozemku p. č. 3342 zastavitelné plochy se stanoveným funkčním využitím pro bydlení (Bz – individuální bydlení venkovského charakteru - smíšené území). Plocha je vymezena podél stávající účelové komunikace (polní cesty) v pásu širokém od 47 m do 58 m; na parcele č. 3342 je šířka pásu zastavitelné plochy od 41 m do

50 m. Zastavitelná plocha je tak vymezena na více než 1/3 výměry (tj. 5 360 m²) parcely č. 3342. V plochách Bz nejsou stanoveny žádné regulativy omezující zastavěnou plochu jednotlivých staveb.

2) ÚPOŽ na ploše „2)“ vymezuje koridor stávající polní cesty (hnědá tlustá plná čára) a nad ní překryvně koridor v režimu „návrh“ pro místní komunikaci (žlutá tlustá čárkovaná čára), která je v ÚPOŽ vedena jako veřejně prospěšná stavba - „D7 místní komunikace v trase stávající účelové komunikace jižně od II/152“.

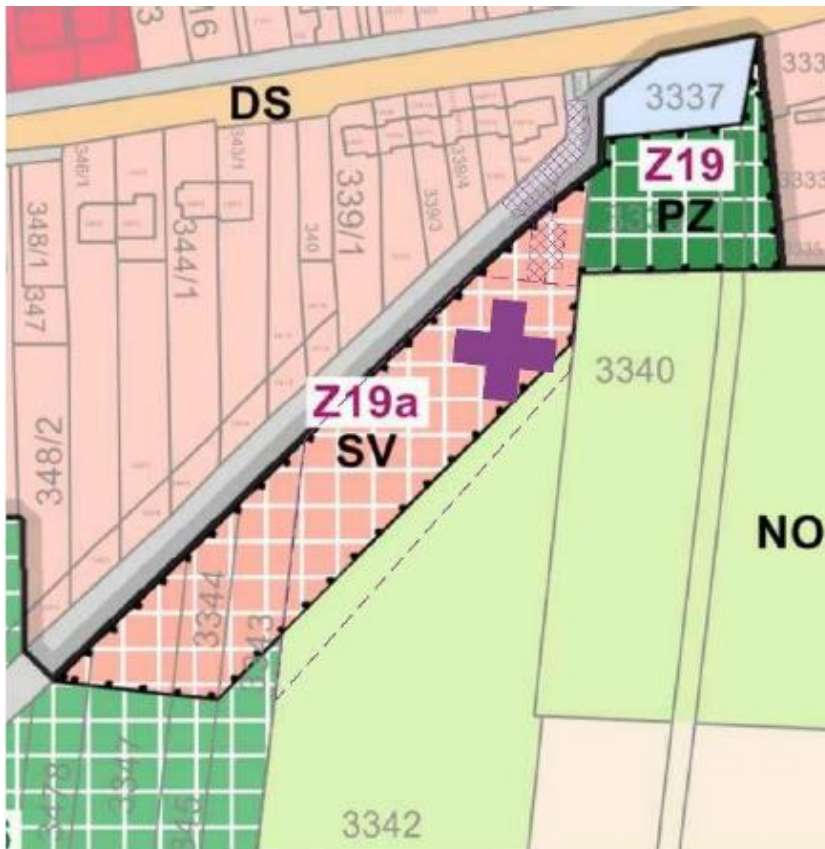


b) dosavadní příprava výstavby v ploše Z19a; zajištění dopravní obslužnosti plochy Z19a

1) Parcelu č. 3342 jsme s otcem pořídili v r. 2007 za účelem provedení stavebního záměru - výstavby rodinných domů a na přípravě tohoto záměru dlouhodobě pracujeme - byly zpracovány dokumentace 1. etapy záměru (inženýrské sítě + komunikace + přípojky) a to ve stupni pro územní a stavební řízení; územní rozhodnutí č. 87/2008 (Stavební úřad Šlapanice) bylo vydáno 23. 9. 2008 (územní rozhodnutí je stále platné) a stavební povolení č. j. OV/490810/242-2010/OTR dne 18. 3. 2010. Výstavba 1. etapy záměru byla zahájena v r. 2010 vybudováním vedení NN (SO-05 Přípojka NN - veřejná část). Do doby vydání ZÚR nemohl být záměr povolen v celém rozsahu (tzn. včetně objektu RD), protože ÚPOŽ obsahuje podmínku etapizace vztahující se k vydání nadřazené ÚPD - plocha Bz/1 ozn. číslem 10 v kroužku nemohla být zastavěna do doby vyřešení tras nadřazené dopravní infrastruktury v nadřazené ÚPD. ZÚR JmK nabyly účinnosti v listopadu 2016. Od počátku roku následujícího jsme prověřovali varianty konkrétního způsobu zastavění zastavitelné plochy na předmětném pozemku. V roce 2018 byla vypracována a v r. 2019 a 2020 projednána dokumentace pro územní rozhodnutí na jeden objekt RD (o zastavěné ploše 500 m²). Územní rozhodnutí č. 29/2020 (č. j.: OV-ČJ/12641-20/EKU) bylo vydáno 10. 7. 2020. Po následném odvolacím řízení nabylo toto územní rozhodnutí právní moci dne 26. 3. 2021 (tzn. stále je pravomocné).

2) Od počátku se předpokládá dopravní napojení zastavitelné plochy na našem pozemku po stávající cestě, která se ve vzdálenosti 37 m severně od pozemku napojuje na silnici II/152 s tím, že cesta bude stavebně upravena tak, aby vyhovovala požadavkům na standardní místní komunikaci. V tomto smyslu je vydáno také výše uvedené územní rozhodnutí č. 87/2008 (na obrázku níže - přístupová komunikace vyznačena starorůžovou šrafovanou plochou). Nicméně plocha „2)“ tímto (ani žádným jiným) územním rozhodnutím řešena (stabilizována) není. Předmětné místo nelze považovat za stabilizované, a to z důvodů pořizovateli dobře známých - I) existující provizorní zpevnění povrchu cesty neodpovídá požadavkům na standardní provedení místní komunikace, - II) zásadním problémem způsobujícím nejistotu s užitností existující cesty i s případnou realizací budoucí místní komunikace způsobují nevyjasněné vlastnické zájmy (dotčení vlastníci doposud nebyli ve shodě v možnostech stavebních úprav ani způsobu užívání cesty).

c) závaznost správního rozhodnutí pro návrh územního plánu



Závaznost existujících pravomocných správních aktů pro pořizování ÚPD byla zkoumána a judikována v rozsudku NSS ČR č. j. 1 As 107/2012 - 139, kde se v odst.

38 mj. uvádí: „...Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné,

povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.“.

Při zpracování návrhu ÚP Želešice nebylo postupováno v souladu s uvedeným judikátem. V rámci dokumentace k územnímu řízení na obytný objekt rodinného domu na p. č. 3342 v k.

ú. Želešice (a potažmo územním rozhodnutím č. 29/2020) je v souladu s ÚPOŽ vymezen a určen k umístění stavby stavební pozemek ve smyslu § 2, odst. 1. písm. b, stavebního zákona (na obrázku výše polygon zakreslený tenkou čárkovanou čarou). Návrh ÚP Želešice vymezuje na části tohoto stavebního pozemku stabilizovanou plochu zemědělskou NO o výměře 1 130 m² - tedy z části stavebního pozemku se snaží vytvořit nezastavěné území ve smyslu § 2, odst. 1. písm. f, stavebního zákona (tj. pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy). Stavební pozemek je v návrhu ÚP Želešice zmenšen tak, že také vlastní obytný objekt, který je předmětem územního rozhodnutí č. 29/2020 zasahuje do nezastavěného území (na obrázku výše plná plocha ve tvaru kříže) - vydáním ÚP Želešice ve zveřejněné podobě by tedy došlo přesně k těm absurdním důsledkům, které jsou zmíněny ve výše uvedeném judikátu NSS ČR.

Návrh ÚP Želešice nerespektuje uvedené územní rozhodnutí ani při stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ploch SV, a to „koeficient budov: maximálně 0,5, v zastavitelných plochách vně zastavěného území do velikosti max 400 m²“. Územním řízením bylo již prověřeno a územním rozhodnutím stvrzeno, že objekt rodinného domu o zastavěné ploše 500 m² není v daném místě v rozporu s žádnými veřejnými zájmy (tzn. ani ochrany krajinného rázu). Tento regulativ požadujeme upravit tak, aby nebyl v rozporu s pravomocným územním rozhodnutím.

d) snížení hodnoty pozemku

1) Zrušením určení k zastavění části předmětného pozemku nám vznikne škoda snížením hodnoty pozemku. V daném místě je rozdíl obvyklé ceny za 1 m² zastavitelné plochy (dle ÚPOŽ) a 1 m² plochy „zemědělské - ovocné sady“ (dle návrhu ÚP Želešice) cca 4 000 Kč. Při navrhovaném snížení výměry zastavitelné plochy o 1 130 m² se tedy jedná o škodu ve výši cca 4 500 000 Kč. Uvedené údaje o rozdílu cen vyplývají ze znaleckého posudku, který dne 26. 11. 2019 vypracoval Ing. René Vaicenbacher, znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně, dne 21. 10. 1987, č.j.Spr.4725/87, pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

2) Negativní vliv na hodnotu pozemku má také jeho problematická a nejistá dopravní obslužnost. Stavební zákon územnímu plánování poskytuje nástroje, které jsou schopny zajistit provozuschopnost klíčového místa místní komunikace - institut veřejně prospěšné stavby, který v krajním případě umožňuje pozemek nezbytný k zajištění funkčnosti místní komunikace vyvlastnit. Návrh ÚP Želešice předmětnou veřejně prospěšnou stavbu D7 v zájmovém území ruší. Tím způsobuje nejistotu s dopravním napojením celé plochy Z19a - tato nejistota má přímé negativní dopady na cenu pozemků v zastavitelné ploše Z19a. Současně tuto nejistotu nelze zhojit ani vymezením plochy DM Z37a, která nemá potenciál zajistit obslužnost předmětné zastavitelné plochy Z19a (a to ani v dlouhodobém výhledu).

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká tvaru předmětné zastavitelné plochy, plocha umožňuje jednořadou zástavbu podél komunikace, což je požadovaný princip zástavby v předmětné zastavitelné ploše. Nastavený tvar vhodně doplňuje strukturu zástavby v širší lokalitě. Navržené podmínky prostorového uspořádání nikterak neznemožňují realizaci sítí technické infrastruktury nebo dopravního napojení dle podatelem námítky zmiňovaného územního rozhodnutí. Co se týká realizace objektu rodinného domu, tento lze i realizovat, vydání územního plánu nikterak neruší toto vydané územní rozhodnutí. Nicméně další výstavba rodinných domů bude muset být realizována v rozsahu dle nově vydaného

územního plánu. Jak je uvedeno výše, nastavená velikost zastavitelné plochy umožňuje jednostrannou zástavbu, což je požadovaný princip zástavby v předmětné zastavitelné ploše.

Co se týká požadavku na zachování plochy DM a možnosti vybudování "standardní" komunikace, zde konstatujeme že plochy s rozdílným způsobem využití umožňují realizovat dopravní infrastrukturu. Je tak umožněno v navazujících řešeních hledat nejvhodnější řešení, aniž by bylo předurčeno územním plánem.

25

Krpecová Naděžda

Bukalová Jarmila

Jurný Miroslav

Text námitky:

podáváme námitku proti návrhu Územního plánu Želešice - veřejné projednání proběhlo dne 17.6.2021.

Námitka:

Požadujeme změnu indexu využití (pro výše uvedené parcely 1692/67, 1692/68, 1692/69) z indexu NS (plochy smíšené nezastavěného území) na index SV (plochy smíšené obytné — venkovské)

Odůvodnění:

Výše uvedené parcely:

- Leží na hranici intravilánu a v dosahu/blízkosti právě budovaných inženýrských sítí.
- Pro zemědělské využití (kvalita půdy, svažité terén, „malé parcely“ k obdělávání, „suchá“ jižní stráň nejsou tak výhodné jako např. plochy SV Z5 a Z7.
- Tyto parcely lze zařadit do ÚP obce jako náhradu za případně „vyjmuté SV" pozemky na ploše US4. — viz námitka občanů na Sadové ulici.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Není tedy žádoucí vymezovat nově další zastavitelné plochy. Předmětné pozemky navíc nebyly ani ve stávajícím územním plánu obce Želešice vymezeny jako zastavitelné, určené pro výstavbu.

26

KÁMEN Zbraslav, a. s.

Text námítky:

V souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) podává společnost KÁMEN Zbraslav, a. s. jako vlastník pozemků p. č. 1116/2, 1132 a uživatel pozemku p. č. 1354 v katastrálním území Želešice námítku k návrh územního plánu Želešice v souvislosti s nově vyznačenou plochou dopravní infrastruktury místní cyklostezka na stávající komunikaci pod označením WD7.

Z důvodu bezpečnosti a ochrany zdraví osob a lidí nám nepřijde vhodné plánovat cyklostezku na stávající příjezdové komunikaci do lomu Želešice využívané pro těžkou nákladní dopravu. Společnost KÁMEN Zbraslav, a.s. není odpůrcem cyklostezek a v minulosti úspěšně spolupracovala s obcí Želešice v souvislosti s cyklistickou dopravou v uvedené oblasti — např. stavba dvou mostků přes říčku Bobravu a odvedení cyklistů z části příjezdové komunikace. Uvedený návrh ale jde nepochopitelně proti těmto opatřením a dle našeho názoru přináší značné úskalí, a především nemalá bezpečnostní rizika,

Doporučujeme proto ještě zhodnotit návrh vedení cyklostezky WD7 v prostoru přístupové cesty do kamenolomu od křižovatky s ulicí Petra Bezruče po první dřevěný můstek přes říčku Bobravu a přijmout taková opatření, která budou bezpečnostní rizika v maximální možné míře eliminovat.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Nově navrhovaná cyklostezka označená jako veřejně prospěšná stavby WD7 bude ukončena v místě křižovatky ulice Petra Bezruče se stávající komunikací vedoucí do lomu (u mostu nedokončené dálnice). Odtud bude vymezena pouze jako stávající cyklotrasa.

27

Jana a Stanislav Cahovi

Text námítky:

Námítku uplatňujeme jako majitelé parcel č. 390/3, 390/4 a 390/5 v obci Želešice, katastrální území Želešice, zapsané na listech vlastníka č. 1266 a 1608 v katastru nemovitostí, dotčených změnou v návrhu územního plánu proti v současné době platnému územnímu plánu obce Želešice

Obsah námítky:

Svoji námítku vznášíme proti zrušení zastavitelnosti části parcely 390/3 a parcel 390/4 a 390/5, kterou návrh nového územního plánu mění na nezastavitelnou součást zóny N15. S tímto jako vlastníci pozemku nesouhlasíme a žádáme o vrácení do stavu dle současného územního plánu.

Odůvodnění námítky:

Zrušením zastavitelnosti části pozemku v našem vlastnictví dochází k silnému omezení našeho vlastnického práva a při současné ceně stavebních pozemků a jejich nedostatku, především k milionovým finančním ztrátám a maření našich budoucích plánů a záměrů. Na pozemku bychom nemohli ani stavět, ani ho prodat jako stavební, ani použít jako hodnotnou zástavu což považujeme za diskriminační.

Územní plánování má respektovat určité zásady a přiměřenost a zasahovat do vlastnického práva s výraznými omezeními. Zásahy nesmí být diskriminační, nesmí přesahovat míru spravedlnosti. Musí

být určitá rovnováha mezi veřejným zájmem a soukromým vlastnictvím s ohledem na právo vlastníka svůj majetek chránit.

Plánované zrušení zastavitelnosti naší parcely je diskriminační a nespravedlivé vzhledem k okolním majitelům pozemků, jímž zastavitelnost pozemku zůstala nebo byla zastavitelná plocha dokonce zvětšena. Náš pozemek má stejnou bonitu půdy jako pozemky v sousedství, na kterých jsou domy postaveny nebo se staví. Proč zůstaly některé zastavitelné plochy současně platného územního plánu v návrhu nového UP zachovány, jen v oblasti N15 byla zastavitelnost zrušena?

Obec povoluje zastavitelnost ploch ve všech okrajových oblastech, jen téměř v centru v oblasti N15 se zastavitelnost zruší! Máme se spokojit s plánovanou ochrannou zelení? Je její velikost přiměřená? Na našem pozemku jsou také stromy a zelené plodiny, které pravidelně obhospodařujeme vlastními silami, je to snad méně hodnotná zeleň, uprostřed které by mohl stát případný rodinný dům našich potomků?

Na mnoha ponechaných zastavitelných plochách dochází také k záboru kvalitní zemědělské půdy, mnohé plánované plochy jsou svými rozměry srovnatelné ze zónou Z 15 i zastavitelnou plochou v této oblasti vymezenou stávajícím UP, ovšem s daleko nepříznivějším poměrem zastavěné a nezastavěné plochy, daným rozměry parcelovaných pozemků a z toho plynoucí hustotou místních obslužných komunikací.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena v předmětném území zastavitelná plocha Z15. Na základě stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí a dále na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla plocha Z15 z návrhu územního plánu vypuštěna. Namísto ní byla vymezena plocha sídlení zeleně umožňující realizaci zahrad.

Územní plán nelze vydat v rozporu se stanovisky dotčených orgánů, z tohoto důvodu bylo stanovisko dotčeného orgánu požadující vypuštění předmětné zastavitelné plochy respektováno, a to i s přihlédnutím k vyhodnocení vlivů územního plánu Želešice na životní prostředí, ze kterého taktéž vyplývalo doporučení k výrazné redukci předmětné plochy.

Důvodem pro vypuštění plochy Z15 bylo neprokázání veřejného zájmu pro zábor půd I. a II. třídy ochrany a značný rozsah záborů nejvyšší třídy ochrany.

28

Ing. Michaela Tomanová

Text námítky:

Námitka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 100 m2 zastavěné plochy**
- skupiny chat

- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním osobám ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- távající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkrovní, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

K této námitce připojuji rovněž připomínku, že v případě zpracovatele tohoto návrhu územního plánu obce Želešice firmy ARCHTEAM ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, s. r. o., IC: 27755860 a pověřeného zastupitele obce Ing. arch. Tichého existuje střet zájmů. Jednatel firmy ARCHTEAM ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, s. r. o, doc. Rak a Ing. arch. Tichý jsou spolupodnikající osoby ve firmě Pivovarský dům Poupě, s. r. o., IC: 02058421.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží

k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

Co se týká domnělého střetu zájmů, tuto skutečnost nemůže řešit územní plán nebo ji nemůže pořizovatel nebo zpracovatel územního plánu řešit v rámci samotného postupu pořízení.

29

Martin Gargoš

Petra Gargošová

Text námitky:

Nesouhlasíme s převodem dotčených pozemků do kategorie RI (plochy rekreace — individuální) Požadujeme dotčené pozemky zařadit do kategorie SV (plochy smíšené obytné — venkovské).

Vzhledem k tomu, že okolní zástavba a povaha pozemků je vedena jako kategorie SV, požadujeme naše dotčené pozemky zahrnout do kategorie SV také. K dotčeným pozemkům je vbudována asfaltová komunikace včetně všech inženýrských sítí a pouličního osvětlení. Na základě těchto skutečností se domníváme, že dotčené pozemky splňují veškerá kritéria kategorie SV. Na pozemku je objekt, který také nebude splňovat kategorii RI. Dotčené pozemky navazují na zastavěné území a díky tomu tvoří ucelený soubor ploch k bydlení.

- parc. č. 964/3
- parc. č. 1018/1
- parc. č. 1018/2
- parc. č. 1018/3
- parc. č. 1019/1
- parc. č. 1019/2

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Lokalita dotčená námitkou je územním plánem obce Želešice dlouhodobě vymezena jako plocha sadů, zahrad a záhumenků. Nepatrná část pozemků v této lokalitě je pak vymezována jako plochy bydlení, a to s ohledem na napojení dopravní a technickou infrastrukturu. Nový územní plán Želešice tuto nastavenou koncepci respektuje. S ohledem na skutečnost, kdy jsou z některých požadovaných pozemků problematicky napojitelných na dopravní infrastrukturu, není možné námitce v plné rozsahu vyhovět. Je taktéž nutné přihlédnout i k úkolům územního plánování, zejména na úkol na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Není možné rozšiřovat území určené pro bydlení do lokalit, kde nelze realizovat dostatečně kapacitní a normám odpovídající dopravní napojení nebo by stavební úpravy umožňující realizaci takového dopravního napojení představovalo neúměrně vysoké náklady pro obec.

Do ploch umožňující realizaci bydlení jsou tedy zahrnuty ty pozemky, které lze napojit na odpovídající dopravní infrastrukturu. Pozemky parc. č. 964/3, 1018/1, 1018/2 a 1018/3 budou převedeny do SV, viz pokyn pro projektanta. Pozemky 1019/1 a 1019/2 zůstanou v rekreaci.

30

Hana Sýkorová

Text námítky:

Námítka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m2 zastavěné plochy**
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním osobám ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkroví, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

31

Slimáček Petr a Slimáčková Petra

Text námítky:

Námítka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním osobám ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkroví, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

32

Andriytsa Mykhaylo

Text námítky:

Námitka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreačním ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkrovní, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

33

Petr Peňás

Text námítky:

Námitka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**
- skupiny chat

- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním osobám ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkrovní, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

Text námítky:

Námítka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním osobám ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkrovní, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

35

Doušek Marek

Text námítky:

Námítka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreatantům ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot

- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkrovní, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

36

Martin Juchelka

Text námítky:

Námitka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkroví, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků

a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7

b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

37

Serba Tomáš

Text námítky:

Námitka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**

- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreatantům ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkrovní, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

Text námítky:

Námítka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním osobám ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkrovní, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

39

Martin Beneš

Text námítky:

Námítka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot

- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkrovní, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

40

Jersenský Radomír

Text námítky:

Námitka se týká ploch rekreace RI — viz zvýrazněný text:

PLOCHY REKREACE - PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ -RI

Hlavní využití:

Rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci **do velikosti 80 m² zastavěné plochy**
- skupiny chat
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreativním ve vymezené ploše
- sídelní zeleň
- vodní plochy a toky
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stávající povolené a evidované stavby individuálního bydlení v rodinných domech

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše jedno nadzemní podlaží včetně podkroví, max. 7 m od původního rostlého terénu
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se
- intenzita využití stavebních pozemků – koeficient zastavění: nestanovuje se
- intenzita využití pozemků
 - a) koeficient zeleně: bude minimálně 0,7
 - b) koeficient budov: 0,2

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

41

Fílová Věra

Machalický Jiří

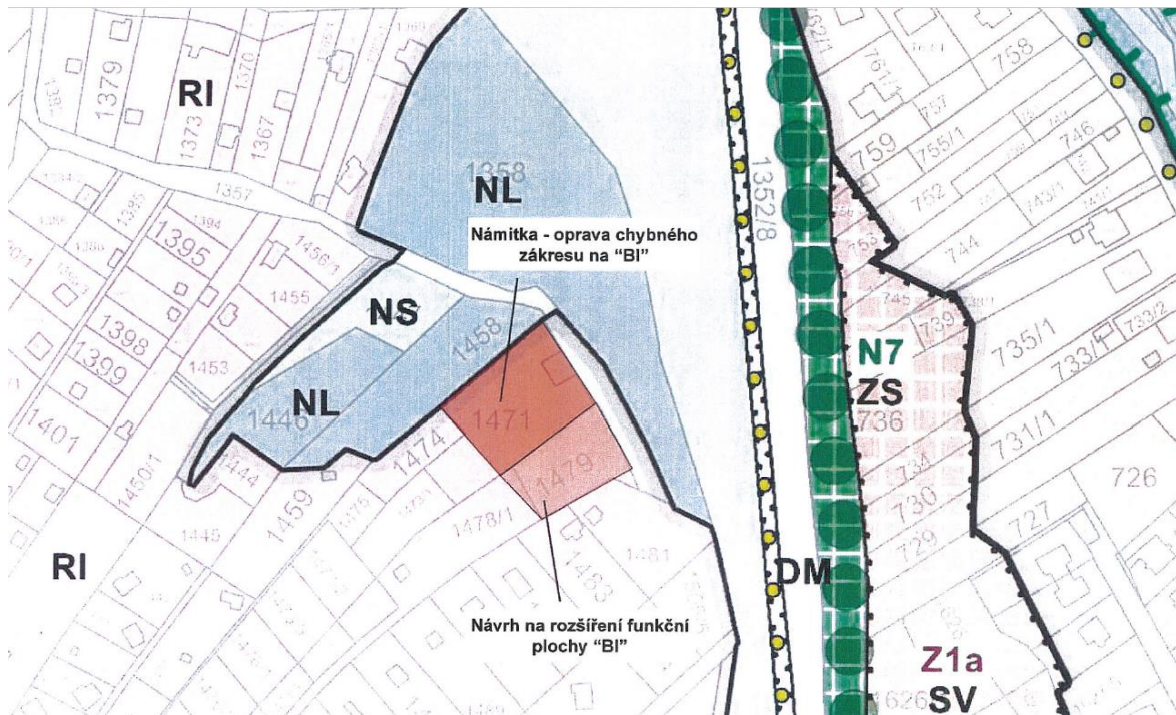
Text námítky:

parc. č. 1471 a na něm stávající RD č.p. 232, ul. Petra Bezruče, p.č. 1472 a stavba na něm, která přesahuje na pozemek p.č. 1479, p.č. 1477 a stavba na něm a p.č.1478/1, vše v k.ú. Želešice

Ve stávajícím platném územním plánu obce Želešice je parc. č. 1471 a na něm stávající RD č.p. 232, ul. Petra Bezruče a p.č. 1472 a stavba na něm vedena s ohledem na stávající stavby ve funkční ploše Br — individuální bydlení v RD, v navrženém územním plánu jsou uvedené pozemky zahrnuty do plochy RI - rekreace individuální

K projednávanému návrhu územního plánu obce Želešice vznášíme tímto námitku proti chybnému zákresu pozemků p.č. 1471 a stávajícího rodinného domu č.p. 232, ul. Petra Bezruče, p.č.1472 a stavby na něm ve funkční ploše RI — rekreace individuální a požadujeme ponechání uvedených pozemků a staveb na nich v ploše BI — bydlení v rodinných domech s využitím dle stávající skutečnosti a jak je uvedeno ve stávajícím platném územním plánu. Dále navrhujeme s ohledem na rozestavěnou dvoupodlažní stavbu, která přesahuje na pozemek p.č. 1479 (viz zákres v mapě dle přílohy) posunutí hranice funkční plochy BI o výše uvedený pozemek p.č. 1479 — viz výkresovou přílohu této námítky.

Dále je v současné době přes část našich pozemků p.č. 1479 a 1478/1 vedena bez právního důvodu obslužná komunikace, která je využívána pro dopravní obsluhu sousedních pozemků ve funkční ploše RI. Tuto skutečnost jsme připraveni respektovat, dále jsme připraveni se podílet vlastními prostředky na úpravě a případném rozšíření stávající příjezdové komunikace (p.č. 1357) k našim a sousedním nemovitostem. Naším záměrem je opravit stávající rodinný dům č. p. 232, ul. Petra Bezruče, aby mohl být i dále využíván pro trvalé bydlení a dokončit stávající rozestavěnou stavbu s potřebným vybavením a zázemím (vytvoření parkovacích míst, prostoru pro nádoby na odpad apod.) Dále vás žádáme o úpravu výrokové části ÚP k ploše BI kde se hovoří o výšce stavby 9m a 1PP,2NP včetně podkroví. Navrhujeme, aby bylo jasněji formulováno a to 1PP,2NP a podkroví.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na skutečný stav v území je část pozemku parc. č. 1471 dle grafické přílohy námítky zahrnuta do plochy BI. Co se týká pozemku parc. č. 1479, tento s ohledem na skutečný stav zůstává zahrnut do ploch RI.

Lokalita dotčená námitkou je územním plánem obce Želešice dlouhodobě vymezena jako plocha sadů, zahrad a záhumenků. Nepatrná část pozemků v této lokalitě je pak vymežována jako plochy bydlení, a to s ohledem na napojení dopravní a technickou infrastrukturu. Nový územní plán Želešice tuto nastavenou koncepci respektuje. S ohledem na skutečnost, kdy jsou z některých požadovaných

pozemků problematicky napojitelných na dopravní infrastrukturu, není možné námitce v plné rozsahu vyhovět. Je taktéž nutné přihlédnout i k úkolům územního plánování, zejména na úkol na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Není možné rozšiřovat území určené pro bydlení do lokalit, kde nelze realizovat dostatečně kapacitní a normám odpovídající dopravní napojení nebo by stavební úpravy umožňující realizaci takového dopravního napojení představovalo neúměrně vysoké náklady pro obec.

Do ploch umožňující realizaci bydlení jsou tedy zahrnuty ty pozemky, které lze napojit na odpovídající dopravní infrastrukturu.

42

Miroslav Duchoň
Marta Duchoňová

Text námítky:

Jsme vlastníky pozemku v ploše dotčené navrhovaným územním plánem katastrální území: Želešice parc. č. 1180/2.

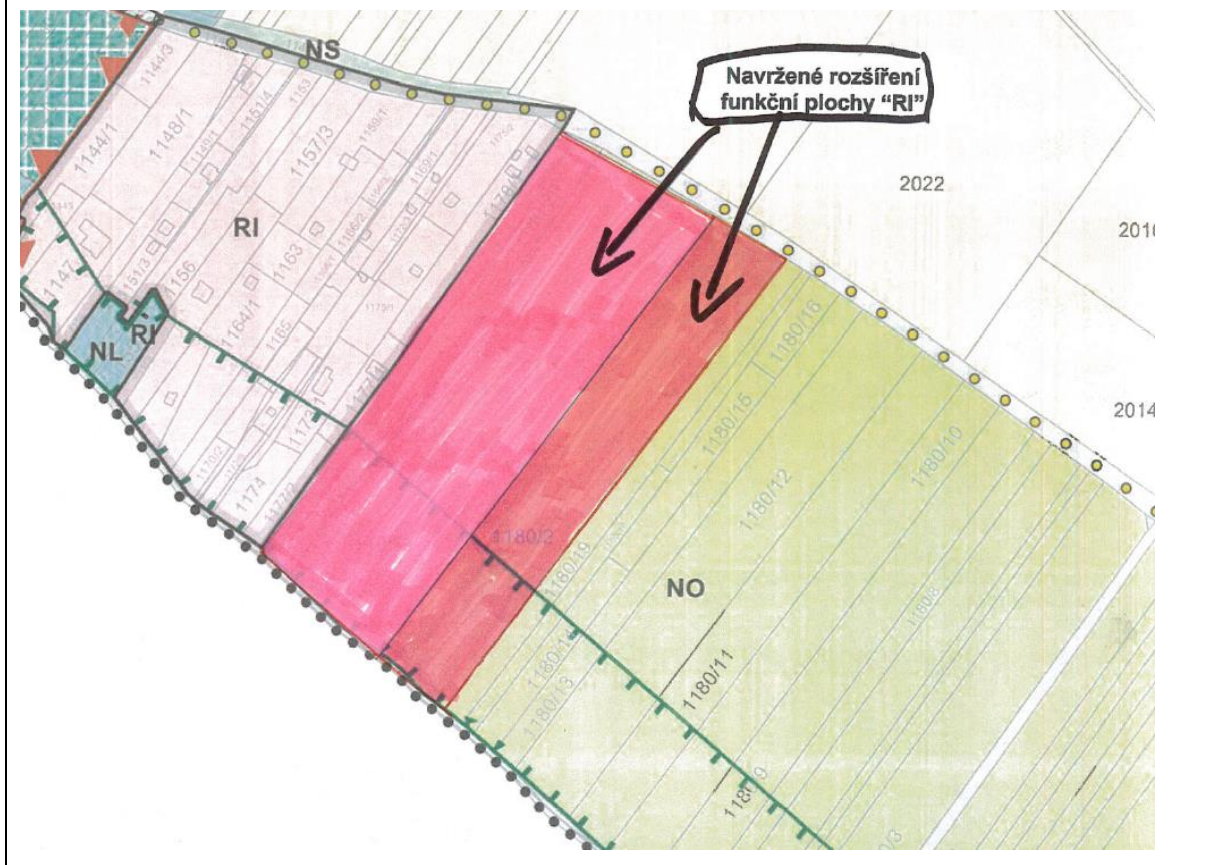
V platném územním plánu je uvedený pozemek 1180/2, k.ú. Želešice veden v ploše Ks - „intenzivní sady - plochy s primární produkční hospodářskou funkcí." V návrhu schvalovaného UP je navrženo využití uvedeného pozemku v našem vlastnictví ve funkční ploše NO plochy zemědělské - ovocné sady.

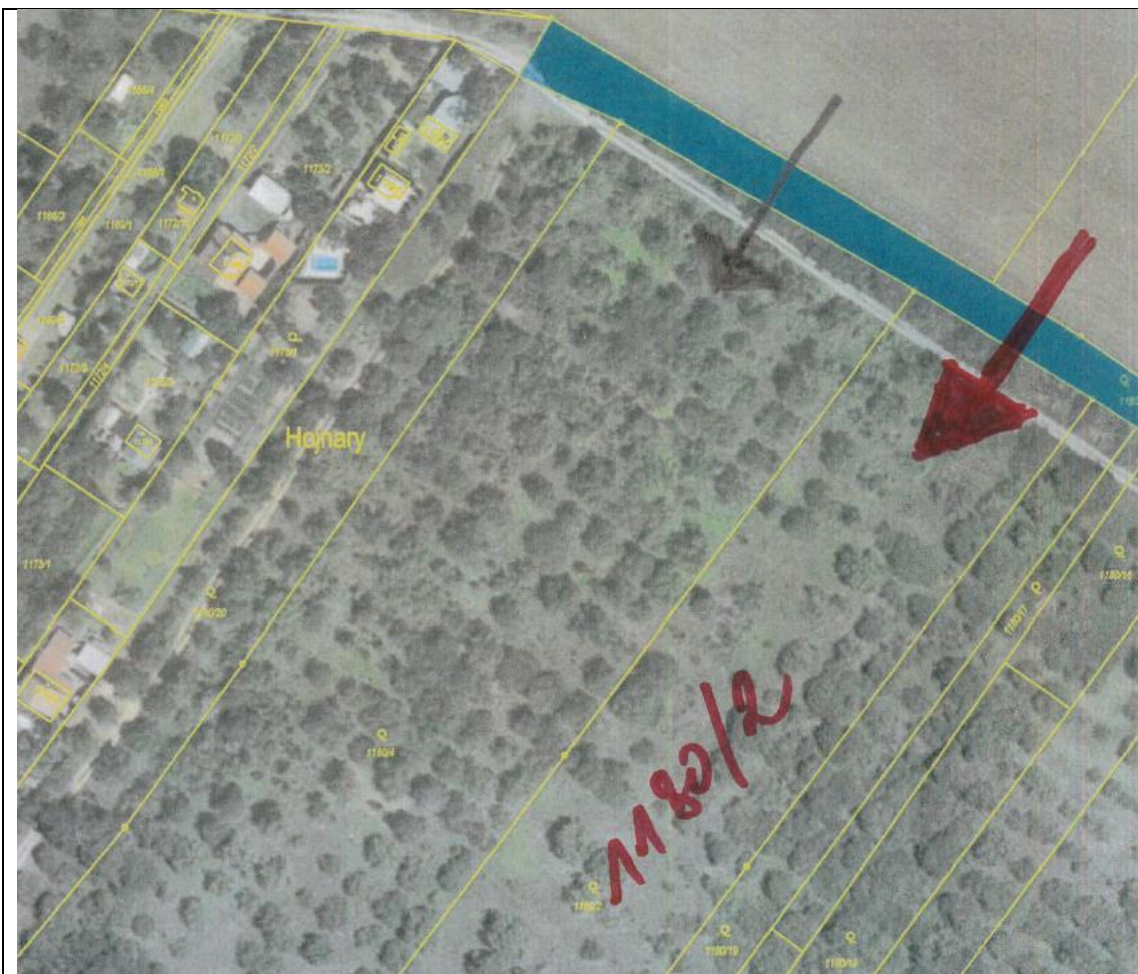
K projednávanému návrhu územního plánu obce Želešice vznášíme tímto námitku proti navrhovanému funkčnímu využití NO – plochy zemědělské - ovocné sady pozemku p.č. 1 180/2 v našem vlastnictví a požadujeme úpravu jeho navrženého funkčního využití na RI — plochu rekreace — individuální, tedy posun hranice již navržené funkční plochy RI za hranici našeho pozemku — viz výkresovou přílohu této námítky.

Užívání předmětného pozemku je dále omezeno projednávaným územním plánem v cca 1/3 při dolním JZ okraji navrženým regionálním biokoridorem RBK 1489. Tento nový biokoridor významně snižuje hodnotu našeho majetku a nikde není zmíněno, jakým způsobem proběhne kompenzace ze strany státu/obce.

Při horním SV okraji našeho pozemku je dále ještě v š. cca 8 m vyježděná nezpevněná komunikace (viz přílohu letecký snímek ze zřejmou obslužnou komunikací a navazující stávající plochou individuální rekreace se zřetelnými rekreačními objekty), která je bez právního důvodu dlouhodobě využívána k dopravní obsluze vedlejší funkční plochy RI - plochu rekreace — individuální. Výše uvedené skutečnosti výrazně snižují hodnotu našeho majetku, celá lokalita dlouhodobě neslouží vymezenému účelu, to je ovocnému sadu, stávající ovocné stromy jsou z velké většiny přestarlé, hospodářské využití k tomuto účelu, to je sadu, je velmi obtížné, zejména z důvodu absence odpovídajícího zdroje vody pro zálivku a skutečností, že na něm není možná výstavba objektu, který by sloužil pro rekreaci majitelů a jako zázemí pro jejich pobyt při intenzivnější péči a údržbě pozemku a porostů na něm.

Za předpokladu zahrnutí našeho pozemku p.č. 1180/2 do funkční plochy RI — rekreace individuální jsme připraveni strpět na svém pozemku navržený biokoridor a stávající obslužnou komunikaci pro dopravní obsluhu uvedených stávajících navazujících ploch pro individuální rekreaci.





Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci. Nastavená koncepce nového územního plánu nepočítá s rozšiřováním jakýkoliv ploch určených pro rekreaci individuální.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Není tedy žádoucí vymezovat nově další zastavitelné plochy. Předmětné pozemky navíc nebyly ani ve stávajícím územním plánu obce Želešice vymezeny jako zastavitelné, určené pro výstavbu.

Text námítky:

Vážená paní starostko, vážení zastupitelé,

Jsem vlastníkem nemovitosti, pozemek parc. č. 3320, LV 1832, nacházejícím se v kat. území 795968 Želešice, obec 584266 Želešice. V příloze tohoto dopisu prosím nalezněte informace z katastru nemovitostí prokazující evidovaný stav.

Dne 17.6.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Želešice. Dle návrhu tohoto územního plánu je pozemek uveden jako zemědělská půda.

Pozemek parc. č. 3321 společně s parcelami č. 3323, 3322, 3307/1 byly v původním návrhu z roku 2019 vedeny jako pozemky Z21 „Plochy výroby a skladování průmyslové VL“ v novém návrhu jsou vedeny jako plochy územní rezervy R6. Můj pozemek s těmito pozemky přímo sousedí

Jako vlastník pozemku dotčený návrhem řešení v souladu s ustanovením 552 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006Sb, stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námítky:

1) Žádám o provedení změny z plochy zemědělské půdy na plochu VM plochy výrobní a skladovací – s malou zátěží, stejně jako výše uvedené pozemky.

Výše uvedenou námítku odůvodňuji takto:

Vymezená plocha zemědělské půdy, na které se moje nemovitost nachází je návaznosti na již stávající plochu výroby a skladování (areál Meva-Brno s.r.o.) Toto území je z obou stran striktně ohraničeno plánovanou výstavbou dopravní infrastruktury, jak silniční Z37 (koridorem veřejně prospěšné stavby obchvatu obce (11/152 Želešice obchvat), tak místní Z37a.

Uvedená nemovitost, není územně rozsáhlá oblast, jež by svojí přeměnou na plochy výroby a skladování způsobila významný zábor chráněných půd v katastru obce, navíc se dle aktuální mapy tříd ochrany zemědělské půdy ČR (viz <https://geoportal.vumop.cz/>) nachází pouze ve II. třídě ochrany ZPF a nezasahuje do pásma nejvíce bonitní zemědělské půdy v jižní části katastru obce.

Zpracovatel územního plánu navíc v dané oblasti ponechal podle původního návrhu územního plánu pozemek společnosti MEVA-Brno s.r.o. nově pro využití „plochy výroba a skladování VM“ tak, jak bylo žádáno v případě mého pozemku a vypořádal s námítkami (SEA).

Z výše uvedených skutečnosti lze konstatovat, že tato není v rozporu se zásadami územního rozvoje obce, zejména urbanistické koncepce i ochrany životního prostředí.

Na závěr bych ráda uvedla, že jsem v minulosti (rok 2012) vyšla plně vstříc žádosti obce Želešice a projevila plnou součinnost při udělení souhlasu s pozemkovými úpravami (nové uspořádání pozemků) z důvodu přípravy projektu obchvatu obce.

Za kladné vyřízení mé námítky předem děkuji.

Rozhodnutí o námítkě:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Zařazení původně navržené zastavitelné plochy Z20 do územní rezervy R6 vyplynulo z vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) a dále ze stanoviska dotčeného orgánu, konkrétně Krajský úřad Jihomoravského kraje Odbor životního prostředí.

Pro úplnost citujeme z tohoto vyhodnocení: „Plochy Z8, Z16, Z17, Z20 budou mít vzhledem ke svojí rozloze negativní vliv na krajinný ráz. Větší zpevněné plochy mohou ovlivnit přirozené trasy odtoku a vsakování do půdního profilu, takže je nutno navrhnout včetně usměrnění povrchového odtoku a vsakování do půdního profilu.“ a „plochu Z20 převést do rezerv, dochází k většímu záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF)“.

S ohledem na takovéto vyhodnocení a taktéž zamítavé stanovisko není důvodné, aby byly plochy VM plochy výrobní a skladovací – s malou zátěží dále rozšiřovány o nové pozemky.

44

Petr Šenkýř

Text námítky:

Vážená paní starostko, vážení zastupitelé,

Jsem vlastníkem nemovitosti, pozemek parc. č. 3319, LV 1833, nacházejícím se v kat. území 795968 Želešice, obec 584266 Želešice. V příloze tohoto dopisu prosím nalezněte informace z katastru nemovitostí prokazující evidovaný stav.

Dne 17.6.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Želešice. Dle návrhu tohoto územního plánu je pozemek uveden jako zemědělská půda

Pozemek parc. č. 3321 společně s parcelami č. 3323, 3322, 3307/1 byly v původním návrhu z roku 2019 vedeny jako pozemky Z21 „Plochy výroby a skladování průmyslové VL“ v novém návrhu jsou vedeny jako plochy územní rezervy R6. Můj pozemek se nachází v návaznosti na tyto pozemky přes pozemek č. 3320, pro který se žádá taktéž o změnu na ploch VM.

Jako vlastník pozemku dotčený návrhem řešení v souladu s ustanovením 552 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006Sb, stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námítky:

1) Žádám o provedení změny z plochy zemědělské půdy na plochu VM plochy výrobní a skladovací – s malou zátěží, stejně jako výše uvedené pozemky.

Výše uvedenou námítku odůvodňuji takto:

Vymezená plocha zemědělské půdy, na které se moje nemovitost nachází je návaznosti na již stávající plochu výroby a skladování (areál Meva-Brno s.r.o.) Toto území je z obou stran striktně ohraničeno plánovanou výstavbou dopravní infrastruktury, jak silniční Z37 (koridorem veřejně prospěšné stavby obchvatu obce (11/152 Želešice obchvat), tak místní Z37a.

Uvedená nemovitost, není územně rozsáhlá oblast, jež by svojí přeměnou na plochy výroby a skladování způsobila významný zábor chráněných půd v katastru obce, navíc se dle aktuální mapy tříd ochrany zemědělské půdy ČR (viz <https://geoportal.vumop.cz/>) nachází pouze ve II. třídě ochrany ZPF a nezasahuje do pásma nejvíce bonitní zemědělské půdy v jižní části katastru obce.

Zpracovatel územního plánu navíc v dané oblasti ponechal podle původního návrhu územního plánu pozemek společnosti MEVA-Brno s.r.o. nově pro využití „plochy výroba a skladování VM“ tak, jak bylo žádáno v případě mého pozemku a vypořádal s námítkami (SEA).

Z výše uvedených skutečnosti lze konstatovat, že tato není v rozporu se zásadami územního rozvoje obce, zejména urbanistické koncepce i ochrany životního prostředí.

Na závěr bych ráda uvedla, že jsem v minulosti (rok 2012) vyšla plně vstříc žádosti obce Želešice a projevila plnou součinnost při udělení souhlasu s pozemkovými úpravami (nové uspořádání pozemků) z důvodu přípravy projektu obchvatu obce.

Za kladné vyřízení mé námítky předem děkuji.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Zařazení původně navržené zastavitelné plochy Z20 do územní rezervy R6 vyplynulo z vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) a dále ze stanoviska dotčeného orgánu, konkrétně Krajský úřad Jihomoravského kraje Odbor životního prostředí.

Pro úplnost citujeme z tohoto vyhodnocení: „Plochy Z8, Z16, Z17, Z20 budou mít vzhledem ke svojí rozloze negativní vliv na krajinný ráz. Větší zpevněné plochy mohou ovlivnit přirozené trasy odtoku a vsakování do půdního profilu, takže je nutno navrhnout včasně usměrnění povrchového odtoku a vsakování do půdního profilu.“ a „plochu Z20 převést do rezerv, dochází k většímu záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF)“.

S ohledem na takovéto vyhodnocení a taktéž zamítavé stanovisko není důvodné, aby byly plochy VM plochy výrobní a skladovací – s malou zátěží dále rozšiřovány o nové pozemky.

45

Michal Škaroupka

Simona Škaroupková

Text námitky:

Námitku uplatňujeme jako majitelé parcely č. 377/1 v obci Želešice.

Obsah námitky:

Naši námitku vznášíme proti zrušení zastavitelnosti části parcely 377/1, kterou návrh nového územního plánu mění na nezastavitelnou součást zóny N15. S tímto jako vlastníci nesouhlasíme a žádáme o ponechání současného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Zrušením stavebních míst nám a našim potomkům zhatíte veškeré plány a možnosti výstavby. Jako rodáci Želešic, by rádi zůstali, ale jak se zdá přednost mají developeři na jiných pozemcích, kde se staví dům za domem a se žádnou zelení a o zdravých životních podmínkách nikde ani zmínka. (viz. sádky 1, sádky 2)

Víme, že v blízkosti N15 bude jednou vést obchvat, ale o tom už se hovoří 30 let a žádný obchvat není doposud hotov. Jestliže se podíváte na územní plán, který má být schválen, je daleko víc stavebních míst, blíže obchvatu než N15, například oblasti Z13 Z14 Z3, Z1. Tak nevidíme důvod, proč by na N15 nemohli na každém pozemku stát dva rodinné domy a nemyslíme tím žádné satelitní městečko. Vzdálenost pozemku je podle našeho názoru dostatečná od koridoru obchvatu, i na stavbu i na protihluková opatření (zeleň a zemní val).

Pevně doufáme, že stavební úřad a úřad životního prostředí ještě posoudí své záměry ku prospěchu občanů Želešic, a ne developerským firmám.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena v předmětném území zastavitelná plocha Z15. Na základě stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí a dále na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla plocha Z15

z návrhu územního plánu vypuštěna. Namísto ní byla vymezena plocha sídlení zeleně umožňující realizaci zahrad.

Územní plán nelze vydat v rozporu se stanovisky dotčených orgánů, z tohoto důvodu bylo stanovisko dotčeného orgánu požadující vypuštění předmětné zastavitelné plochy respektováno, a to i s přihlédnutím k vyhodnocení vlivů územního plánu Želešice na životní prostředí, ze kterého taktéž vyplývalo doporučení k výrazné redukci předmětné plochy.

Důvodem pro vypuštění plochy Z15 bylo neprokázání veřejného zájmu pro zábor půd I. a II. třídy ochrany a značný rozsah záborů nejvyšší třídy ochrany.

46

Jan Vejhonek

Lenka Vejhonková

Text námítky:

Svoji námítku vznášíme proti zrušení
zastavitelnosti pozemku 360/1
v.k.ú. Želešice kterou návrh nového Ú.P.
mění na nezastavitelnou součást
zóny N15. S tímto nesouhlasíme
a žádáme o vrácení do stavu dle
současného Ú.P.

Odvodnění námítky
zrušením zastavitelnosti pozemku dochází
k silnému omezení našeho vlastnického
práva, finančním ztrátám a zmaření našich

budovcích plánu.
Zkusení zastavitelnosti naší parcely je diskriminační a nespravedlivé vzhledem k majitelům ostatních pozemků, jímž zastavitelnost zůstala, či byla dokonce zvětšena. Nejde nám o to pozemek prodat, ale eventuálně využít pro stavbu domu pro naše děti.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena v předmětném území zastavitelná plocha Z15. Na základě stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí a dále na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla plocha Z15 z návrhu územního plánu vypuštěna. Namísto ní byla vymezena plocha sídlení zeleně umožňující realizaci zahrad.

Územní plán nelze vydat v rozporu se stanovisky dotčených orgánů, z tohoto důvodu bylo stanovisko dotčeného orgánu požadující vypuštění předmětné zastavitelné plochy respektováno, a to i s přihlédnutím k vyhodnocení vlivů územního plánu Želešice na životní prostředí, ze kterého taktéž vyplývalo doporučení k výrazné redukci předmětné plochy.

Důvodem pro vypuštění plochy Z15 bylo neprokázání veřejného zájmu pro zábor půd I. a II. třídy ochrany a značný rozsah záborů nejvyšší třídy ochrany.

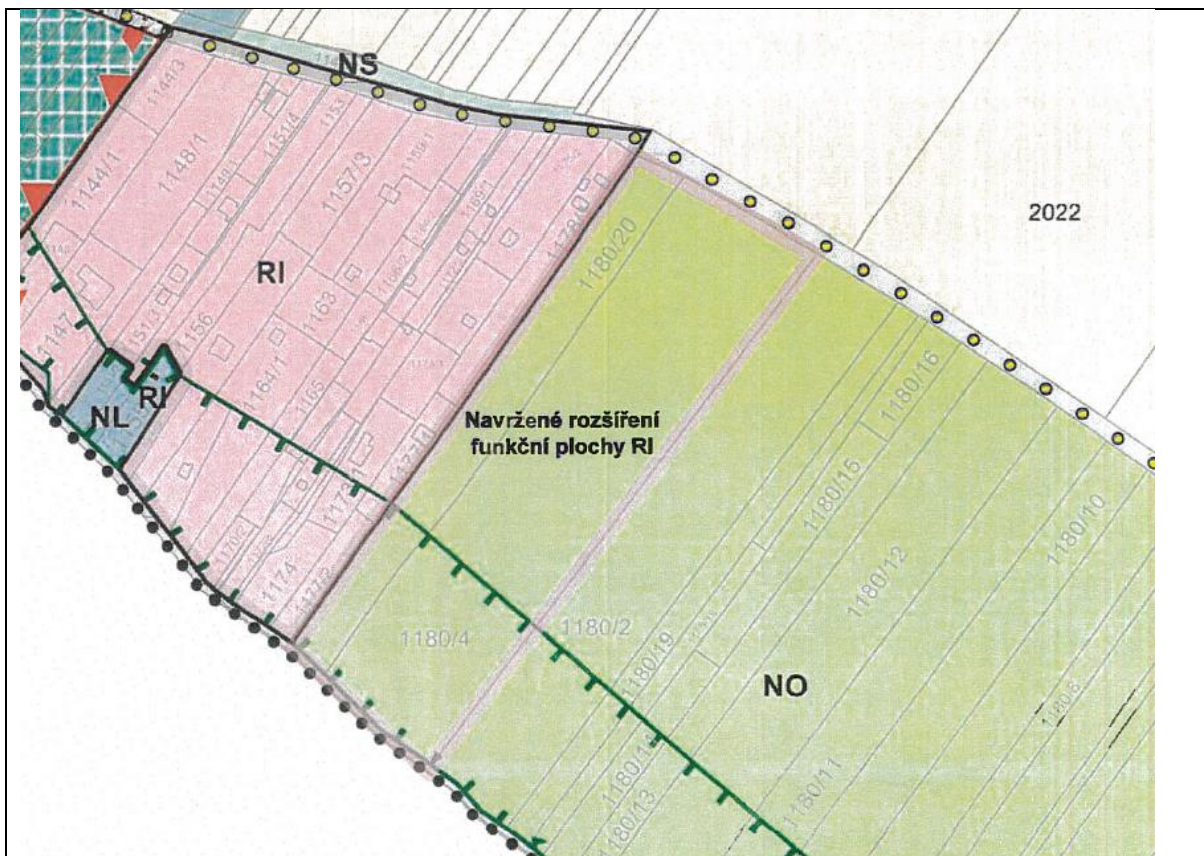
47

SJM - Jiří a Jitka Paulíkovi

Text námítky:

Jsme vlastníky pozemku v ploše dotčené navrhovaným územním plánem katastrální území: Želešice parc. č. 1180/4.

V platném územním plánu je uvedený pozemek 1180/4, k.ú. Želešice veden v ploše Ks - „intenzivní sady - plochy s primární produkční hospodářskou funkcí.“ V návrhu schvalovaného UP je navrženě využití uvedeného pozemku v našem vlastnictví ve funkční ploše NO plochy zemědělské – ovocné sady.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci. Nastavená koncepce nového územního plánu nepočítá s rozšiřováním jakýkoliv ploch určených pro rekreaci individuální.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Není tedy žádoucí vymezovat nově další zastavitelné plochy. Předmětné pozemky navíc nebyly ani ve stávajícím územním plánu obce Želešice vymezeny jako zastavitelné, určené pro výstavbu.

48

Jiří Nečas

Text námítky:

Jsem vlastníkem nemovitosti-pozemku, parc. č. 964/2, v katastrálním území Želešice, v obci Želešice, na ulici Sportovní. Uvedenou nemovitost aktuálně využívám k rekreaci.

Dne 18.10.2017 jsem na Obecní úřad Želešice podal žádost na změnu v územním plánu obce Želešice, kde jsem žádal o změnu způsobu užívání mého pozemku na pozemek pro individuální bydlení v rodinných domech se zahradami (Br).

Dne 20.11.2019 jsem na Obecní úřad Želešice podal připomínku k novému návrhu územního plánu Želešice, jelikož v něm nedošlo k zapracování mé žádosti z roku 2017, nově značených SV, plochy smíšené obytné — venkovské.

Dne 17.6.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Želešice. Dle návrhu tohoto územního plánu má být můj pozemek zařazen do ploch RI, plochy rekreace — individuální.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námítku:

namítám, že pozemek parc. č. 964/2 (stejně tak i pozemky parc. č. 964/3 a parc. č. 964/4) není začleněn do ploch SV. tedy plochy smíšené obytné — venkovské

Výše uvedenou námítku odůvodňuji takto:

- 1) u pozemku parc. č. 964/2 (ale i u pozemků parc. č. 964/3 a parc. č. 964/4) se nejedná o pozemky s I. a II. třídy ochrany ZPF. Naopak, jedná se o pozemky bez BPEJ, evidované jako neplodná půda (viz příloha č.1 — výpis z katastru nemovitostí). Začleněním pozemku do plochy SV, plochy smíšené obytné — venkovské, se zachovává půdní fond.
- 2) u pozemku parc. č. 964/2 (ale i u pozemků parc. č. 964/3 a parc. č. 964/4) se nejedná o volnou krajinu.

- 3) u pozemku parc. č. 964/2 (ale i u pozemků parc. č. 964/3 a parc. č. 964/4) se jeho začleněním do plochy SV, plochy smíšené obytné — venkovské, a budoucí výstavbou rodinného domu dle stanovených pravidel, by se nezměnil krajinný ráz.
- 4) u pozemku parc. č. 964/2 (ale i u pozemků parc. č. 964/3 a parc. č. 964/4) se jeho začleněním do plochy SV, plochy smíšené obytné — venkovské, a budoucí výstavbou rodinného domu, by se plynule navázalo na již zastavěné území.
- 5) u pozemku parc. č. 964/2 (ale i u pozemků parc. č. 964/3 a parc. č. 964/4) se jeho začleněním do plochy SV, plochy smíšené obytné — venkovské, a budoucí výstavbou rodinného domu, by se přispělo k rozvoji sídelní kultury.
- 6) u pozemku parc. č. 964/2 (ale i u pozemků parc. č. 964/3 a parc. č. 964/4) se jeho začleněním do plochy SV, plochy smíšené obytné — venkovské, a budoucí výstavbou rodinného domu, by se dotvořilo kompaktní uspořádání území.
- 7) u pozemku parc. č. 964/2 (ale i u pozemků parc. č. 964/3 a parc. č. 964/4) se jeho začleněním do plochy SV, plochy smíšené obytné — venkovské, a budoucí výstavbou rodinného domu, nebude mít z hlediska rozvoje území a kvality hygieny prostředí negativní vliv.
- 8) u pozemku parc. č. 964/2 (ale i u pozemků parc. č. 964/3 a parc. č. 964/4) se jeho začleněním do plochy SV, plochy smíšené obytné — venkovské, a budoucí výstavbou rodinného domu, bude postupovat v souladu se závaznými zásadami urbanistické koncepce a kompozice, tj.
 - umístování staveb v jedné řadě, podél původních nebo nově vznikajících ulic, v tomto případě ulice Sportovní (viz příloha č.2 — situační plánec území zohledňující požadovanou změnu)
 - v maximální možné míře se postupuje ve směru od zastavěného území
 - mají zajištěno odpovídající napojení na technickou a dopravní infrastrukturu
 - zachovává se půdní fond

Oproti těmto závazným zásadám jsou ale v nově navrhovaném územním plánu Želešice navrhnuté jiné plochy SV, které tyto zásady nedodrží!

- 9) rekapitulace mých připomínek ze dne 20.11.2019 k návrhu nového územního Želešice
 - v bezprostřední blízkosti mého pozemku (p.č. 964/2) se nachází výstavba mnoha rodinných domů
 - sousední parcela (p.č. 964/4) je v současném platném územním plánu, platném od roku 2004, označena jako plocha k individuálnímu bydlení v rodinných domech se zahradami (Br), na parcele již stojí stavba patrového rodinného domu o zastavěné ploše 8x12m — stavba je prozatím nedokončena/nezkolaudována (viz příloha č.3 — letecký snímek aktuální situace okolní zástavby)
 - pozemek (p.č. 964/2) má výměru 577m², celkovou délku 66m a v širším úseku šířku 12m, má tedy pro výstavbu jednogeneračního rodinného domu vhodné rozměry a to i včetně parkovacích míst
 - podél pozemku p.č. 964/2 vede zpevněná asfaltová veřejná komunikace zajišťující bezproblémový přístup k pozemku jak pro mě, jakožto jeho uživatele, tak i pro složky integrovaného záchranného systému
 - pozemek (p.č. 964/2) je již dlouhodobě elektrifikován třífázovým proudem s jističi 3x21A a ostatní inženýrské sítě jsou u paty pozemku, což umožňuje bezproblémovou výstavbu a jeho užívání pro bydlení

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na uvedené argumenty je námítce vyhověno a předmětný pozemek bude navržen jako plocha smíšené obytné — venkovské.

49

MUDr. Luboš Minář
Mgr. Erika Minářová

Text námítky:

Vážení,

jsme vlastníky nemovitostí na území obce Želešice — konkrétně pozemků v k.ú. Želešice, p.č. 291/7 a 295/7, jehož součástí je stavba (č.p. 448). Budova a přilehlá zahrada tvoří funkční celek, a v návrhu územního plánu sousedí s plochou označenou jako plocha Z33a (řešenou v rámci územní studie Želešice — Sádky II — varianta B).

V souladu s ust. S 52 odst. 2 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „SZ“), uplatňujeme písemné námítky k návrhu územního plánu obce Želešice, které odůvodňujeme takto:

Celé území upravené výše uvedenou územní studií (ať již v původním či variantním řešení) je předimenzované a nevyhovující — sám zpracovatel nového územního plánu se v průběhu veřejného projednání vyjádřil nesouhlasně k dopadům studie i s jejím zpracováním, kdy má za to, že území je vyřešeno nevhodně. Zřejmě na pokyn pořizovatele NÚP přesto územní studii do NÚP (tj. návrhu územního plánu) bez výtek zapracoval.

Obecní úřad jako pořizovatel ve svém vyjádření z 4.1.2018 schvaluje možnost využití Územní studie Želešice — Sádky II — varianta B (není na úřední desce obce zveřejněna, ale slouží jako podklad ke zpracovanému NÚP a na několika místech NÚP je na studii odkazováno, přitom územní studie není s veřejností projednávána) a to i přesto, že Městský úřad Šlapanice nevyhověl návrhu na vložení dat o studii do evidence ÚPD (podání z 22.9.2017, č.j. OURSM-ČJ/155679-17/NOV, sp.zn.: OURSM/619372017/NOV), vytkl pořizovateli zásadní nedostatky a mj. konstatoval, že studie upřednostňuje zájmy hlavního developera, společnosti BEFANA, a.s. nad veřejné zájmy a zájmy ostatních vlastníků pozemků a jeví se jako budoucí zdroj střetů a problémů v území. Městský úřad Šlapanice konstatoval, že studii nelze využít jako podklad pro rozhodování o území Sádky. Obecní úřad přesto schválil možnost využití variantního řešení, které ovšem neodpovídá ani reálnému využití (postupnému rozsáhlému zastavění) území, ke kterému v současné době dochází. Studie počítala s propojením Sádky II se západní částí obce v jiných místech, než je navrhováno v NÚP.

Územní studie která byla zpracována pro využití území označených jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 (dále jako „oblast“) není závazným podkladem územního plánování — jde o návrh možného řešení využití území, nikoli závazný podklad, kterého musí zpracovatel či následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu využít a bez námitek převzít — je zřejmé, že po nevyhovění návrhu na schválení původní územní studie přistoupil obecní úřad ke schválení variantního řešení, k němuž však není známo stanovisko Městského úřadu Šlapanice, ani to, jakým způsobem se obecní úřad vypořádal s výtkami MěÚ Šlapanice.

Nedostačuje dopravní infrastruktura, navrhovaná cesta Z25, která by měla území označená jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 spojit na severní straně s částí obce za učilištěm, je napadána peticí občanů, a při veřejném projednání bylo představiteli obce sděleno, že se s touto cestou nepočítá, do NÚP je však navržena a je tedy možné, že oblast Sádek (I či II) budou využívat i ti, kdo budou projíždět do oblasti Z21-Z24.

Odůvodnění návrhu územního plánu (v projednávané verzi), si za prioritu územního plánu klade zajištění prostupnosti zastavěného území i krajiny a vytváření podmínek pro její další zvyšování stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině nejsou dle odůvodnění NÚP navrhovány zastavitelné plochy, které by způsobily její fragmentaci. Je zohledněna organizace zemědělské půdy.

Další prioritou územního plánu má být vytváření podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením, u zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

Navrhovaný územní plán však pro shora uvedenou oblast nepočítá s odpovídajícím rozšířením kapacity občanského vybavení, když k rozšíření (MŠ, ZŠ, služby, rozvoj potřeb komunity, veřejná prostranství určená k odpočinku atd.) v návrhu nedochází a rozšíření kapacit není podmínkou pro zvýšení zastavěnosti území.

Dopravní infrastruktura v lokalitě Sádky je dlouhodobě přetížená, na ulici Sádky nejsou chodníky, avšak jsou zde vyznačena místa pro parkování vozidel, která bývají každodenně využívána. Již nyní je pohyb pěších příp. cyklistů v obytné zóně nebezpečným, provoz je v této oblasti velký. Návrh územního plánu počítá s vybudováním komunikace (neznámo jakého určení — zda místní či účelová komunikace, zda bude jednosměrná či obousměrná) v místě mezi územími Z33a a Z33b. Pro tak velké zastavěné území však nelze počítat s tím, že všichni obyvatelé území budou využívat právě tuto cestu, spíše je jisté, že budou alespoň částečně využívat i ulici Sádky, která jak uvedeno výše, je již nyní přetížená. Územní studie varianta B počítá s tím, že se v oblasti Sádky II bude reálně vyskytovat cca 113 vozidel (ať již v garážích, na pozemcích či přilehlých komunikacích a vyznačených parkovacích stáních). Na takový nárůst není oblast vůbec připravena.

Územní studie v území označeném jako plocha Z29 počítá s veřejnou zelení (jejíž přesné využití není určeno). Máme za to, že tato plocha je pro oblast nedostačující, že by měla být jako veřejná zeleň určena ještě alespoň plocha Z33a (či její část), jelikož celá oblast (ani oblast navazující) jinou veřejnou zeleň či veřejné prostranství (např. odpočinkovou zónu, oblast pro komunitní setkávání atd.) neobsahuje. Jelikož k využití území zastavěním dochází postupně, nový územní plán schválen nebyl a rozsah zastavěním navržený územní studií není závazný, žádáme, aby byl rozsah veřejné zeleně rozšířen i o oblast Z33a, a to minimálně v její spodní části (zrcadlově s plochou Z29).

Rozsah zastavěním výrazně překračuje návrh uvedený v územní studii, přičemž do rodinných domů lze umístit až tři bytové jednotky, a v rámci území tedy dochází k jeho přetížení a výraznému snížení kvality bydlení vlastníků sousedících nemovitostí. NÚP například v území ani nestanovuje minimální velikost stavebního pozemku, čímž by se přetížení území rovněž mohlo předejít.

Máme za to, že navržený rozsah zastavěním oblasti nepředstavuje udržitelný rozvoj území, není vyvážený nerespektuje požadavky na rozsah zastavitelného území ve vztahu k urbanistickému rozvoji a požadavkům území,

Obec často na nesouhlas s rozsahem zastavěním oblasti argumentuje, že na závěry územní studie nemá vliv a že s tím nic nenadělá, resp. že variantním řešením již došlo ke snížení oproti původní verzi územní studie. To však není dostačujícím argumentem v okamžiku, kdy infrastruktura a občanské vybavení v obci není již v současné době dostačující. Povolit další masivní zastavěním území obce, aniž by územní plán např. v rámci etapizace nárůst výstavby korigoval, případně podmiňoval rozšíření výstavby navýšením kapacit občanského vybavení a odpovídající dopravní infrastruktury, je rozhodně v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které musí pořizovatel a následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu ctít.

Co se týče konkrétně oblasti Z33a, vytýkáme územní studii i NÚP (který převzal územní studii jako podklad), že budovy umísťované v této oblasti jsou v těsné blízkosti budov zástavby ulice Meruňková přičemž v lokalitě je běžné, že nemovitosti sousedí zahradami, nikoli domem v těsné blízkosti zahrad, čímž dojde k zastínění podstatné části zahrad, nezvyklé blízkosti domů (nového se starým), ztrátě

soukromí a zvýšenému hluku způsobeným rezonancí běžného ruchu obyvatel obou domů, který bude vzájemnou blízkostí znásoben nad míru přiměřenou.

Zástavba řešená územní studií nepočítá s žádnou ochranou zástavby, není zde umístěn záchytný příkop, jako je tomu na severovýchodní části ulice Sádky. NÚP, stejně jako územní studie počítá pouze s doporučením opatření, nikoli jako nutností.

Žádáme, aby bylo námítkám vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení vyhověno aby byla oblast Z33a vyjmuta ze zastavitelného území a přeměněna na veřejné prostranství či veřejnou zeleň, ev. respektovat dosavadní „trend“ umísťovat stavby tak, aby sousedily zahrady, nikoli zahrady a domy; a tedy aby byly námítky zapracovány do změn projednávaného územního plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká námitek vztahených k územní studii Želešice — Sádky II — varianta B, nový územní plán tuto studii neřeší a taktéž není řešena ani jako součást procesu pořízení nového územního plánu. Domnívá-li se podatel námítky, že tato studie byla pořízena v rozporu s právními předpisy nebo v nesouladu s územním plánem obce Želešice, nelze toto řešit v rámci pořízení nového územního plánu. Předmětná územní studie je zapsána v evidenci územně plánovací činnosti, kdy dne 15.9.2017 pořizovatel územní studie, Obecní úřad Želešice, schválil možnost využití předmětné územní studie. Územní studie je tak sice nezávazným podkladem, nicméně pro rozhodování v území neopominutelným.

Co se týká požadavku na vyjmutí zastavitelné plochy Z33a, tato plocha je v územním plánu obce Želešice vymezována dlouhodobě. Tato plocha je Z33a je v územním plánu obce součástí zastavitelné plochy Bs/3 jejíž součástí je i pozemek, resp. stavba rodinného domu podatelů námítky. Při realizaci výstavby ze strany podatelů námítky jim muselo být zřejmé, že může dojít k realizaci výstavby v celé ploše Bs/3, resp. tedy i v ploše Z33a v novém územním plánu.

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Pro úplnost považujeme za vhodné doplnit, že celá lokalita byla upravena dle územní studie Sádky II, včetně vymezení plochy Z33a. Posouzení vlivu výstavby na dopravu a občanskou vybavenost ve vztahu k návrhu plochy Z33a a možné akceptování tohoto vlivu na vymezení zastavitelné plochy Z33a prokázala předmětná územní studie, která celé území řeší, včetně umístění staveb a velikosti pozemků, tj. intenzity využití a zátěže území navržené územní studií.

Zastavitelné plochy Z27 až Z33a v předmětné lokalitě mají celkovou výměru 3 ha, plocha veřejného prostranství Z29 má výměru 1660 m², což splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Minimální výměra stavebních pozemků v plochách BI je územním plánem stanovena (viz. podmínky prostorového uspořádání ploch BI) a jsou rovněž stanoveny obecně závazné podmínky pro umístění staveb (viz. kap. c.1.2);

Územní plán vytváří v souladu s cíli a úkoly územního plánování vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití podmínky pro rozvoj občanského vybavení, veřejných prostranství, zeleně, protihlukových/protipovodňových opatření a související dopravní i technické infrastruktury, a to jak v plochách BI, tak SV. Nastavené využití ploch tak realizaci takových záměrů nevylučuje, nýbrž je umožňuje jako přípustný způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umístění konkrétních staveb není předmětem řešení územního plánu, ale navazujících projektových dokumentací.

50

MUDr. Luboš Minář

Mgr. Erika Minářová

Text námítky:

My, níže podepsaní vlastníci uvedených pozemků a staveb uplatňujeme tímto námítku k návrhu Územního plánu Želešice, v rámci jeho veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona:

Námítka se týká pozemku parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice, resp. jeho části, na které se nachází dosud nezkolaudovaný chodník. Tento pozemek je v návrhu územního plánu (dále také jen „NÚP“) označen jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství DM. Vzhledem ke skutečnosti, že tento pozemek je dle katastru nemovitostí druhem orná půda, namítáme, že je nutné tento pozemek, či jeho část, zařadit, namísto do stabilizované plochy DM, do zastavitelné plochy DM. tedy do tzv. plochy změnové.

Dle našich informací bylo na předmětném pozemku územním rozhodnutím umístěno obratiště a chodník (na základě rozhodnutí o umístění stavby 35/2005 z 7.7.2005 pod č.j. SÚ 1913/05/Ku a následně stavebního povolení č.j. SÚ-4434/05/Ku z 6.2.2006) a tyto stavby byly také povoleny stavebně. Z těchto staveb nebyl dosud zkolaudován právě chodník a přilehlé obratiště umístěné částečně na pozemku p.č. 299/11 a částečně na ulici Meruňková (p.č. 29612), a proto je nutné zde nadále vymezit zastavitelnou plochu, neboť územní rozhodnutí a stavební povolení nebylo završeno kolaudací chodníku. Tento chodník byl územním rozhodnutím umístěn jako součást dopravní obsluhy okolního obytného území.

Jelikož se předmětný pozemek nyní nachází v soukromém vlastnictví a vlastník pozemku chodník v rozporu se stavebním povolením částečně oplotil, je vysoce nepravděpodobné, že tento vlastník požádá o kolaudaci chodníku a obratiště, aby tento mohl být veřejně užíván tak, jak byl navržen a povolen. Z tohoto důvodu dále namítáme, aby zde, kromě zastavitelné plochy, byla vymezena také veřejně prospěšná stavba chodníku a obratiště, ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona, a to s možností omezení vlastnického práva vyvlastněním.

Pěší propojení je zde důležitým prvkem veřejně prospěšné prostupnosti územím. Požadované pěší propojení totiž zkracuje, resp. zcela vylučuje úsek, který musí nyní chodci, zejména z ulice Meruňková, vykonat po vozovce v ulici Sádky, při časté chůzi k ulici 24. dubna (např. při cestě na autobusovou zastávku, nebo k občanské vybavenosti). Současná absence pěšího propojení tak zcela důvodně zvyšuje riziko dopravní nehody. Prostupnost území se v požadované úrovni nachází v ostatních plochách zastavěného území a nejedná se tak o nepřiměřený požadavek.

Požadované vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu je legitimním nástrojem územního plánování, k naplnění cílů a úkolů územního plánování, a má zajistit, aby v krajním případě bylo

možno pozemek vyvlastnit a dokončit tak stavbu chodníku, u které je zcela zjevná jeho veřejná prospěšnost.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní plán pozemek parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice vymezuje jako plochu dopravní infrastrukturu – místní. Zařazením předmětného pozemku, resp. stávajícího chodníku do této plochy je tak zajištěno, že nemůže dojít k jeho zastavění či nezpřístupnění. Není tedy dán důvod, aby byl pozemek, tedy záměr realizace chodníků, vymezován jako veřejně prospěšná stavba. S ohledem na skutečné využití, kdy byl chodník již realizován, je pozemek zařazen mezi plochy stávající a nikoliv navrhované, zastavitelné.

51

Simona Štefáčková

Michal Štefáček

Text námítky:

My, níže podepsaní vlastníci uvedených pozemků a staveb uplatňujeme tímto námitku k návrhu Územního plánu Želešice, v rámci jeho veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona:

Námitka se týká pozemku parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice, resp. jeho části, na které se nachází dosud nezkolaudovaný chodník. Tento pozemek je v návrhu územního plánu (dále také jen „NÚP“) označen jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství DM. Vzhledem ke skutečnosti, že tento pozemek je dle katastru nemovitostí druhem orná půda, namítáme, že je nutné tento pozemek, či jeho část, zařadit, namísto do stabilizované plochy DM, do zastavitelné plochy DM, tedy do tzv. plochy změnové.

Dle našich informací bylo na předmětném pozemku územním rozhodnutím umístěno obratiště a chodník (na základě rozhodnutí o umístění stavby 35/2005 z 7.7.2005 pod č.j. SÚ 1913/05/Ku a následně stavebního povolení č.j. SÚ-4434/05/Ku z 6.2.2006) a tyto stavby byly také povoleny stavebně. Z těchto staveb nebyl dosud zkolaudován právě chodník a přílehlé obratiště umístěné částečně na pozemku p.č. 299/11 a částečně na ulici Meruňková (p.č. 296/2), a proto je nutné zde nadále vymezit zastavitelnou plochu, neboť územní rozhodnutí a stavební povolení nebylo završeno kolaudací chodníku. Tento chodník byl územním rozhodnutím umístěn jako součást dopravní obsluhy okolního obytného území.

Jelikož se předmětný pozemek nyní nachází v soukromém vlastnictví a vlastník pozemku chodník v rozporu se stavebním povolením částečně oplotil, je vysoce nepravděpodobné, že tento vlastník požádá o kolaudaci chodníku a obratiště, aby tento mohl být veřejně užíván tak, jak byl navržen a povolen. Z tohoto důvodu dále namítáme, aby zde, kromě zastavitelné plochy, byla vymezena také veřejně prospěšná stavba chodníku a obratiště, ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona, a to s možností omezení vlastnického práva vyvlastněním.

Pěší propojení je zde důležitým prvkem veřejně prospěšné prostupnosti územím. Požadované pěší propojení totiž zkracuje, resp. zcela vylučuje úsek, který musí nyní chodci, zejména z ulice Meruňková, vykonat po vozovce v ulici Sádky, při časté chůzi k ulici 24. dubna (např. při cestě na autobusovou zastávku, nebo k občanské vybavenosti). Současná absence pěšího propojení tak zcela důvodně zvyšuje riziko dopravní nehody. Prostupnost území se v požadované úrovni nachází v ostatních plochách zastavěného území a nejedná se tak o nepřiměřený požadavek.

Požadované vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu je legitimním nástrojem územního plánování, k naplnění cílů a úkolů územního plánování, a má zajistit, aby v krajním případě bylo možno pozemek vyvlastnit a dokončit tak stavbu chodníku, u které je zcela zjevná jeho veřejná prospěšnost.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní plán pozemek parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice vymezuje jako plochu dopravní infrastrukturu – místní. Zařazením předmětného pozemku, resp. stávajícího chodníku do této plochy je tak zajištěno, že nemůže dojít k jeho zastavění či nezpřístupnění. Není tedy dán důvod, aby byl pozemek, tedy záměr realizace chodníků, vymezován jako veřejně prospěšná stavba. S ohledem na skutečné využití, kdy byl chodník již realizován, je pozemek zařazen mezi plochy stávající a nikoliv navrhované, zastavitelné.

52

Simona Štefáčková

Michal Štefáček

Text námítky:

Vážení, jsme vlastníky nemovitostí na území obce Želešice – konkrétně pozemků v k.ú. Želešice, p.č. 291/4 a 295/4, jehož součástí je stavba (č.p. 451). Budova a přilehlá zahrada tvoří funkční celek, a v návrhu územního plánu sousedí s plochou označenou jako plocha Z33a (řešenou v rámci územní studie Želešice – Sádky II – varianta B).

V souladu s ust. § 52 odst. 2 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „SZ“), **uplatňujeme písemné námítky k návrhu územního plánu obce Želešice**, které odůvodňujeme takto:

Celé území upravené výše uvedenou územní studií (ať již v původním či variantním řešení) je předimenzované a nevyhovující – sám zpracovatel nového územního plánu se v průběhu veřejného projednání vyjádřil nesouhlasně k dopadům studie i s jejím zpracováním, kdy má za to, že území je vyřešeno nevhodně. Zřejmě na pokyn pořizovatele NÚP přesto územní studii do NÚP (tj. návrhu územního plánu) bez výtek zpracoval.

Obecní úřad jako pořizovatel ve svém vyjádření z 4.1.2018 schvaluje možnost využití Územní studie Želešice – Sádky II – varianta B (není na úřední desce obce zveřejněna, ale slouží jako podklad ke zpracovanému NÚP a na několika místech NÚP je na studii odkazováno, přitom územní studie není s veřejností projednávána) a to i přesto, že Městský úřad Šlapanice nevyhověl návrhu na vložení dat o studii do evidence ÚPD (podání z 22.9.2017, č.j. OURSM-ČJ/155679-17/NOV, sp.zn.: OURSM/61937-2017/NOV), vytkl pořizovateli zásadní nedostatky a mj. konstatoval, že studie upřednostňuje zájmy hlavního developera, společnosti BEFANA, a.s. nad veřejné zájmy a zájmy ostatních vlastníků pozemků a jeví se jako budoucí zdroj střetů a problémů v území. Městský úřad Šlapanice konstatoval, že studii nelze využít jako podklad pro rozhodování o území Sádky. Obecní úřad přesto schválil možnost využití variantního řešení, které ovšem neodpovídá ani reálnému

využití (postupnému rozsáhlému zastavění) území, ke kterému v současné době dochází. Studie počítala s propojením Sádky II se západní částí obce v jiných místech, než je navrhováno v NÚP.

Územní studie, která byla zpracována pro využití území označených jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 (dále jako „oblast“) není závazným podkladem územního plánování – jde o návrh možného řešení využití území, nikoli závazný podklad, kterého musí zpracovatel či následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu využít a bez námitek převzít – je zřejmé, že po nevyhovění návrhu na schválení původní územní studie přistoupil obecní úřad ke schválení variantního řešení, k němuž však není známo stanovisko Městského úřadu Šlapanice, ani to, jakým způsobem se obecní úřad vypořádá s výtkami MěÚ Šlapanice.

Nedostačuje dopravní infrastruktura, navrhovaná cesta Z25, která by měla území označená jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 spojit na severní straně s částí obce za učilištěm, je napadána peticí občanů, a při veřejném projednání bylo představiteli obce sděleno, že se s touto cestou nepočítá, do NÚP je však navržena a je tedy možné, že oblast Sádek (I či II) budou využívat i ti, kdo budou projíždět do oblasti Z21-Z24.

Odůvodnění návrhu územního plánu (v projednávané verzi), si za prioritu územního plánu klade zajištění prostupnosti zastavěného území i krajiny a vytváření podmínek pro její další zvyšování stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině nejsou dle odůvodnění NÚP navrhovány zastavitelné plochy, které by způsobily její fragmentaci. Je zohledněna organizace zemědělské půdy.

Další prioritou územního plánu má být vytváření podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením, u zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

Navrhovaný územní plán však pro shora uvedenou oblast nepočítá s odpovídajícím rozšířením kapacity občanského vybavení, když k rozšíření (MŠ, ZŠ, služby, rozvoj potřeb komunity, veřejná prostranství určená k odpočinku atd.) v návrhu nedochází a rozšíření kapacit není podmínkou pro zvýšení zastavěnosti území.

Dopravní infrastruktura v lokalitě Sádky je dlouhodobě přetížená, na ulici Sádky nejsou chodníky, avšak jsou zde vyznačena místa pro parkování vozidel, která bývají každodenně využívána. Již nyní je pohyb pěších příp. cyklistů v obytné zóně nebezpečným, provoz je v této oblasti velký. Návrh územního plánu počítá s vybudováním komunikace (neznámo jakého určení – zda místní či účelová komunikace, zda bude jednosměrná či obousměrná) v místě mezi územími Z33a a Z33b. Pro tak velké zastavěné území však nelze počítat s tím, že všichni obyvatelé území budou využívat právě tuto cestu, spíše je jisté, že budou alespoň částečně využívat i ulici Sádky, která jak uvedeno výše, je již nyní přetížená. Územní studie varianta B počítá s tím, že se v oblasti Sádky II bude reálně vyskytovat cca 113 vozidel (ať již v garážích, na pozemcích či přilehlých komunikacích a vyznačených parkovacích stáních). Na takový nárůst není oblast vůbec připravena.

Územní studie v území označeném jako plocha Z29 počítá s veřejnou zelení (jejíž přesné využití není určeno). Máme za to, že tato plocha je pro oblast nedostačující, že by měla být jako veřejná zeleň

určena ještě alespoň plocha Z33a (či její část), jelikož celá oblast (ani oblast navazující) jinou veřejnou zeleň či veřejné prostranství (např. odpočinkovou zónu, oblast pro komunitní setkávání atd.) neobsahuje. Jelikož k využití území zastavěním dochází postupně, nový územní plán schválen nebyl a rozsah zastavění navržený územní studií není závazný, žádáme, aby byl rozsah veřejné zeleně rozšířen i o oblast Z33a, a to minimálně v její spodní části (zrcadlově s plochou Z29).

Rozsah zastavění výrazně překračuje návrh uvedený v územní studii, přičemž do rodinných domů lze umístit až tři bytové jednotky, a v rámci území tedy dochází k jeho přetížení a výraznému snížení kvality bydlení vlastníků sousedících nemovitostí. NÚP například v území ani nestanovuje minimální velikost stavebního pozemku, čímž by se přetížení území rovněž mohlo předejít.

Máme za to, že navržený rozsah zastavění oblasti nepředstavuje udržitelný rozvoj území, není vyvážený, nerespektuje požadavky na rozsah zastavitelného území ve vztahu k urbanistickému rozvoji a požadavkům území.

Obec často na nesouhlas s rozsahem zastavění oblasti argumentuje, že na závěry územní studie nemá vliv a že s tím nic nenadělá, resp. že variantním řešením již došlo ke snížení oproti původní verzi územní studie. To však není dostačujícím argumentem v okamžiku, kdy infrastruktura a občanské vybavení v obci není již v současné době dostačující. Povolit další masivní zastavění území obce, aniž by územní plán např. v rámci etapizace nárůst výstavby korigoval, případně podmiňoval rozšíření výstavby navýšením kapacit občanského vybavení a odpovídající dopravní infrastruktury, je rozhodně v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které musí pořizovatel a následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu ctít.

Co se týče konkrétně oblasti Z33a, vytýkáme územní studii i NÚP (který převzal územní studii jako podklad), že budovy umístované v této oblasti jsou v těsné blízkosti budov zástavby ulice Meruňková, přičemž v lokalitě je běžné, že nemovitosti sousedí zahradami, nikoli domem v těsné blízkosti zahrad, čímž dojde k zastínění podstatné části zahrad, nezvyklé blízkosti domů (nového se starým), ztrátě soukromí a zvýšenému hluku způsobeným rezonací běžného ruchu obyvatel obou domů, který bude vzájemnou blízkostí znásoben nad míru přiměřenou.

Zástavba řešená územní studií nepočítá s žádnou ochranou zástavby, není zde umístěn záchytný příkop, jako je tomu na severovýchodní části ulice Sádky. NÚP, stejně jako územní studie počítá pouze s doporučením opatření, nikoli jako nutností.

Žádáme, aby bylo námitkám vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení vyhověno, aby byla oblast Z33a vyjmuta ze zastavitelného území a přeměněna na veřejné prostranství či veřejnou zeleň, ev. respektovat dosavadní „trend“ umísťovat stavby tak, aby sousedily zahrady, nikoli zahrady a domy; a tedy aby byly námitky zapracovány do změn projednávaného územního plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká námitek vztažených k územní studii Želešice — Sádky II — varianta B, nový územní plán tuto studii neřeší a taktéž není řešena ani jako součást procesu pořízení nového územního plánu. Domnívá-li se podatel námítky, že tato studie byla pořízena v rozporu s právními předpisy nebo v nesouladu s územním plánem obce Želešice, nelze toto řešit v rámci pořízení nového územního plánu. Předmětná územní studie je zapsána v evidenci územně plánovací činnosti, kdy dne 15.9.2017 pořizovatel územní studie, Obecní úřad Želešice, schválil možnost využití předmětné územní studie. Územní studie je tak sice nezávazným podkladem, nicméně pro rozhodování v území neopominutelným.

Co se týká požadavku na vyjmutí zastavitelné plochy Z33a, tato plocha je v územním plánu obce Želešice vymezována dlouhodobě. Tato plocha je Z33a je v územním plánu obce součástí zastavitelné plochy Bs/3 jejíž součástí je i pozemek, resp. stavba rodinného domu podatelů námítky. Při realizaci výstavby ze strany podatelů námítky jim muselo být zřejmé, že může dojít k realizaci výstavby v celé ploše Bs/3, resp. tedy i v ploše Z33a v novém územním plánu.

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Pro úplnost považujeme za vhodné doplnit, že celá lokalita byla upravena dle územní studie Sádky II, včetně vymezení plochy Z33a. Posouzení vlivu výstavby na dopravu a občanskou vybavenost ve vztahu k návrhu plochy Z33a a možné akceptování tohoto vlivu na vymezení zastavitelné plochy Z33a prokázala předmětná územní studie, která celé území řeší, včetně umístění staveb a velikosti pozemků, tj. intenzity využití a zátěže území navržené územní studií.

Zastavitelné plochy Z27, Z30, ..., ..., ... a Z33a v předmětné lokalitě mají celkovou výměru 3 ha, plocha veřejného prostranství Z29 má výměru 1660 m², což splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Minimální výměra stavebních pozemků v plochách BI je územním plánem stanovena (viz. podmínky prostorového uspořádání ploch BI) a jsou rovněž stanoveny obecně závazné podmínky pro umístění staveb (viz. kap. c.1.2);

Územní plán vytváří v souladu s cíli a úkoly územního plánování vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití podmínky pro rozvoj občanského vybavení, veřejných prostranství, zeleně, protihlukových/protipovodňových opatření a související dopravní i technické infrastruktury, a to jak v plochách BI, tak SV. Nastavené využití ploch tak realizaci takových záměrů nevylučuje, nýbrž je umožňuje jako přípustný způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umístění konkrétních staveb není předmětem řešení územního plánu, ale navazujících projektových dokumentací.

Text námítky:

Námítka proti návrhu řešení změn Územního plánu obce Želešice

Jménem všech spoluvlastníků podávám námítku proti navrhovaným změnám řešeným v ÚP na námi vlastněných pozemcích parcela č. 382/2 a 382/1 LV č. 1545 v KN Želešice

Vzhledem k tomu, že pozemky jsou přímo obslužné technickou infrastrukturou a dopravní obsluhou, jsou využitelné na stavbu obytného bydlení.

Máme celkem 5 dětí, 10 vnoučat, které aktuálně zvažují postavení rodinného domu na těchto pozemcích, a to také proto, že přímo sousedí s pozemky patřícími původně mým rodičům a jejich domem, tj. parcela č. 381 a na ní stavba čp 155, jedná se tedy o zachování rodinné tradice a kořenů.

Důvody ke změně ÚP a změnu funkčního využití s ohledem na zlepšení kvality bydlení považuji za čistě formální. Nejsou prováděny ve veřejném zájmu a zcela bezdůvodně znehodnocují náš majetek.

Vzhledem k tomu, že nemám přístup k moderním technologiím, požádala jsem dceru o odeslání této námítky jejím emailem. Následně posílám dopis poštou.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena v předmětném území zastavitelná plocha Z15. Na základě stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí a dále na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla plocha Z15 z návrhu územního plánu vypuštěna. Namísto ní byla vymezena plocha sídlení zeleně umožňující realizaci zahrad.

Územní plán nelze vydat v rozporu se stanovisky dotčených orgánů, z tohoto důvodu bylo stanovisko dotčeného orgánu požadující vypuštění předmětné zastavitelné plochy respektováno, a to i s přihlédnutím k vyhodnocení vlivů územního plánu Želešice na životní prostředí, ze kterého taktéž vyplývalo doporučení k výrazné redukci předmětné plochy.

Důvodem pro vypuštění plochy Z15 bylo neprokázání veřejného zájmu pro zábor půd I. a II. třídy ochrany a značný rozsah záborů nejvyšší třídy ochrany.

54

Ing. Barbora Spitzová

Ing. Petr Spitz

Text námítky:

Věc: V návaznosti na veřejné projednání Návrhu nového územního plánu (dále jen ÚP) - Společné námítky a připomínky Ing. Petra Spitze (z titulu vlastnictví) a Ing. Barbory Spitzové (z titulu vlastnictví pozemku parc.č. 257/13, se zemědělskou stavbou, stájí pro ustájení koz, nájmu a podnikání) proti Návrhu nového územního plánu Obce Želešice (dále též jen ÚP) zveřejněného na úřední desce Obce Želešice dne 17.5. 2021 .

Dne 9.6. 2021, v předstihu, ještě před veřejným projednáním Návrhu nového ÚP, které proběhlo dne 17.6. 2021, jsme podali společné námítky a připomínky k tomuto návrhu – viz. podání ze dne 9.6. 2021 – číslo jednací 859/2021.

I když z obsahu tohoto našeho podání jasně plyne proti čemu naše námítky a připomínky směřují a že se týkají Návrhu nového ÚP, který byl následně veřejně projednáván, z důvodu opatrnosti a dosažení právní jistoty, proto, že veřejné projednání Návrhu nového ÚP zakládá novou lhůtu pro

podání námitek a připomínek, po jejímž marném uplynutí již nebude k jakýmkoli námitkám a připomínkám přihlíženo, tímto naším přípisem opakovaně uplatňujeme námitky a připomínky k Návrhu nového ÚP, a to v celém rozsahu našeho podání ze dne 9.6. 2021, č.j. 859/2021. Podání ze dne 9.6. 2021 č.j. 859/2021 nechť je k tomuto našemu aktuálnímu podání připojeno a považováno též za součást tohoto aktuálního podání, které činíme ve lhůtě pro podání námitek a připomínek po veřejném projednání Návrhu nového ÚP.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Veškeré požadavky obsažené v připomínce uplatněné ke společnému jednání bylo vyhověno. V předmětném území byla vypuštěna plocha veřejné zeleně a plocha smíšená obytná – venkovská a tyto byly nahrazeny plochami umožňující pastevní areály. Stávající stavby byly vymezeny jako plochy výroby a skladování umožňující zemědělskou výrobu.

55

Julie Daniszová

Text námítky:

Námitku uplatňuji jako většinová spolumajitelka parcel č. 382/1 a 382/2 v obci Želešice, katastrální území Želešice, zapsaná na listu vlastníka č. 533, dotčené změnou v návrhu územního plánu proti v současné době platnému územnímu plánu obce Želešice.

Obsah námítky:

Svoji námitku vznáším proti zrušení zastavitelnosti parcely 382/2 a části parcely 382/1, kterou návrh nového územního plánu mění na nezastavitelnou součást zóny N15. S tímto jako vlastník nesouhlasím a žádám o vrácení do stavu dle současného územního plánu.

Odůvodnění námítky:

Toto územní plánování vnímám jako vysoce diskriminační, protože nerespektuje zásadu přiměřenosti a

výrazně zasahuje do mého vlastnického práva.

Zrušením zastavitelnosti pozemku v mém vlastnictví dochází k velkému zásahu a omezení mého vlastnického práva a při současné ceně stavebních pozemků a jejich nedostatku především ke značným finančním ztrátám, a také ke zmaření mých budoucích plánů a záměrů. Na pozemku bych nemohla ani stavět, ani ho prodat jako stavební, ani použít jako hodnotnou zástavu pro získání finančních prostředků. Už nyní po zveřejnění návrhu ÚP jsou zmařena některá má jednání a předjednané ústní smlouvy a eviduji nevratné škody. Mám dvě vnučky. Obě v současné době bydlí již několik let v Brně a plánují budoucí bydlení se mnou v obci Želešice na výše uvedených pozemcích.

Jaký přínos má rozkouskování velké plochy vysoce kvalitní půdy na parcely 200 - 500 m², kde budou vystavěny desítky domků s malým zbytkem nezastavěné plochy? Kolik m² zbude na zeleň? Jako logické řešení vidím zástavbu v zóně Z15 s dostatkem zeleně a přírody.

Na veřejném shromáždění k projednávání návrhu nového ÚP 17.6.2021 údajně padla z úst autorů návrhu ÚP poznámka, že zastavitelnost byla zrušena na přání občanů, kteří si nepřejí, aby se tolik stavělo. Občané si nepřáli, aby se stavělo v lokalitě Z15 nebo se to týkalo zcela jiných lokalit? Je možné, že zóny N souvisí se vzdáleností od obvodu? Další nejasnost z mé strany. Od hlavní silnice 24. dubna na sever je zastavěnost a zastavitelnost obce daleko větší než na jih. Z jakého důvodu zde žádná zóna N není?

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena v předmětném území zastavitelná plocha Z15. Na základě stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí a dále na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla plocha Z15 z návrhu územního plánu vypuštěna. Namísto ní byla vymezena plocha sídlení zeleně umožňující realizaci zahrad.

Územní plán nelze vydat v rozporu se stanovisky dotčených orgánů, z tohoto důvodu bylo stanovisko dotčeného orgánu požadující vypuštění předmětné zastavitelné plochy respektováno, a to i s přihlédnutím k vyhodnocení vlivů územního plánu Želešice na životní prostředí, ze kterého taktéž vyplývalo doporučení k výrazné redukci předmětné plochy.

Důvodem pro vypuštění plochy Z15 bylo neprokázání veřejného zájmu pro zábor půd I. a II. třídy ochrany a značný rozsah záborů nejvyšší třídy ochrany.

56

Michal Šrámek a Jitka Šrámková
zast. Janem Brožem, advokátem

Text námítky:

I

Stručné shrnutí stávajícího stavu

[1] Podatelé těchto námitek, Michal Šrámek a Jitka Šrámková, jsou mj. vlastníky (SJM) pozemků parc.č. 396/4, parc.č. 398/6, parc.č. 398/17 a parc.č. 398/20, vše v kat. území Želešice zapsané na LV č. 1825, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

[Dále pro účely těchto námitek jsou oba podatelé nazýváni společně jako „podatelé“ či jako „manželé“].

[2] Cca před dvěma a půl lety koupili manželé společně předmětné nemovité věci za účelem výstavby jejich (vysněného) rodinného domu v obci Želešice. Jedná se o relativně velké pozemky, neboť pozemek parc.č. 396/4 má výměru 751 m², parc.č. 398/17 má 87 m², parc.č. 398/20 má 243 m² a parc.č. 398/6 má 79 m². Z pohledu podatelů se tedy tyto pozemky jeví jako dostatečné pro umístění rodinného domu a související – dosavadním územním plánem předpokládané – příjezdové komunikace.

[3] V této souvislosti považují podatelé za účelné poukázat na regulaci v dané ploše, která vyplývá z platného územního plánu obce Želešice:

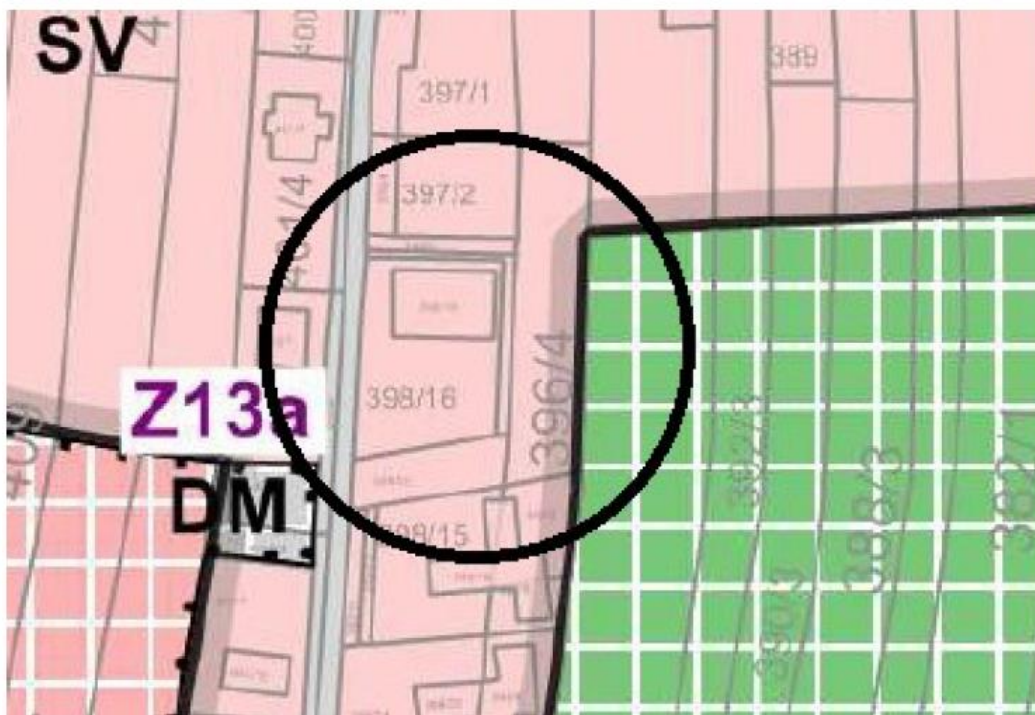


[4] Podatelé si dovolují vyznačit v současné grafické části územního plánu předmětnou plochu pozemků, přičemž z výřezu je patrné, že stávající územní plán počítal s výstavbou pozemní komunikace – žlutá přerušovaná čára, tj. i na pozemcích parc.č. 398/20 a parc.č. 398/6 a dále též výstavbu v ploše Bz/h bydlení.

[5] Na pozemcích parc.č. 398/6 a parc.č. 398/20 došlo pravomocně územním rozhodnutím Městského úřadu Šlapanice, jako věcně a místně příslušného stavebního úřadu, č. 2/2020 ze dne 7. ledna 2020, č.j. OV-ČJ/81867-19/JAN, k umístění zpevněné komunikace. Tato komunikace je tedy pravomocně umístěna a její umístění by mělo být reflektováno v rámci navrženého (nového) územního plánu obce Želešice.

[6] Manželé samozřejmě neumísťovali zpevněnou komunikaci zcela zbytečně, nýbrž pro to, aby mohli na pozemky parc.č. 396/4 umístit stavbu rodinného domu s tím, že takovou stavbou budou též přímo dotčeny pozemky parc.č. 398/6, parc.č. 398/17 a parc.č. 398/20. K tomuto bylo vydáno též nepravomocné územní rozhodnutí Městského úřadu Šlapanice ze dne 21. května 2020, č.j. OV-ČJ/81868-19/JAN, jímž byla stavba rodinného domu umístěna. Nicméně k odvolání dalších účastníků řízení bylo toto rozhodnutí z procesních důvodů zrušeno, avšak soulad stavby se stávajícím územním plánem byl konstatován jak prvostupňovým orgánem územního plánování, tak i druhostupňovým. Nicméně územní řízení nadále probíhá a manželé věří, že se jim podaří překonat dosavadní nástrahy a naschválý ze strany sousedů a pravomocně rodinný dům umístit a povolit. Do tohoto projektu ostatně investovali již značné finanční prostředky.

[7] Předložený návrh územního plánu, resp. jeho grafická část reguluje pozemky podatelů takto:



[8] Pozemky podatelů jsou včetně zpevněné komunikace zařazeny do plochy smíšené obytné – venkovské (SV), což se podatelům obecně jeví jako racionální, a to včetně většiny regulativů.

[9] Nicméně návrh nového územního plánu předpokládá též podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. U většiny z nich mají podatelé za to, že lze – v souladu s relevantní judikaturou – shledat jejich přípustnost a možnost, stejně tak jejich proporcionalitu. Nikoliv však ve vztahu ke všem en bloc, neboť některé regulativy nejsou přiléhavé a proporcionalní v případě ploch již rozdělených pozemků a svým způsobem již zastavěného a poměrně stabilizovaného území.

[10] Po pečlivém seznámení s návrhem územního plánu a po proběhnuvším veřejném projednání, jsou podatelé – byť neradi – nuceni podat ve vztahu k jejich pozemkům vůči návrhu územního plánu obce Želešice své následující (níže specifikované a odůvodněné)

námítky,

v rámci nichž blíže uvádí relevantní důvody, pro které by mělo dojít k úpravě návrhu územního plánu obce Želešice tak, aby se jednalo o regulaci proporcionalní a nedošlo např. k jeho zrušení v budoucnu, neboť podatelé mají za to, že návrh územního plánu jako celek považují ve své podstatě za velmi zdařilý a umožňující racionální rozvoj obce Želešice.

II

Námítky proti regulativu plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

[11] Podle návrhu územního plánu jsou v případě ploch smíšených obytných – venkovských (SV) stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Pod odrážkou č. 2 je uvedena tato podmínka: „minimální šířka parcely vůči ulici je pro řadovou výstavbu 6 m, pro výstavbu dvojdomků 12 m a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m“.

[12] Předmětný regulativ tedy stanovuje minimální šířku parcely vůči ulici, přičemž tuto šířku váže mj. na typ rodinného domu, který má být umístěn. Jedná se o regulativ, který – oproti stávajícímu územnímu plánu – podstatně více zpřísňuje regulaci a v zásadě stanovuje, že pozemky (parcely), které nemají alespoň 16 m, nejsou způsobilé pro umístění samostatného rodinného domu. Při bližším zkoumání územní obce Želešice, zejména toho stabilizovanějšího, je pak patrné, že řada

pozemků zařazených do ploch smíšených obytných – venkovských, včetně pozemků podatelů, tuto podmínku nemůže objektivně splňovat.

[13] Zároveň předmětný návrh ani jeho odůvodnění podrobně neuvádějí, proč byla přijata zrovna taková regulace (proč tedy 16 m a ne např. 13 m), co má být smyslem a účelem takové regulace, stejně tak není zřejmé, proč v případě dvojdomků, které území zatěžují podstatně více než samostatně stojící rodinné domy, má být šířka pozemků menší. Obdobně mají podatelé za to, že tento regulativ neodpovídá platné právní úpravě a cílům a úkolům územního plánování.

[14] Návrh územního plánu nadto předpokládá i výškovou regulaci zástavby v dané ploše a stanovení intenzity využití pozemků – koeficient zeleně a koeficient budov. Tyto regulativy, byť relativně přísné, by byly patrně samy o sobě ještě přijatelné. Nicméně v kombinaci se stanovením minimální šířky (stavební) parcely z pohledu podatelů představují neproporcionální zásah a nesledují legitimní cíl. Podatelé tedy primárně brojí vůči stanovení minimální šířky pozemků, tj. proti podmínce prostorového uspořádání uvedené pod odrážkou 2 u ploch smíšených obytných – venkovských.

[15] Z konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá algoritmus (test) přezkumu opatření obecné povahy, který bývá primárně aplikován při přezkumu územních plánů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. září 2005,

č.j. 1 Ao 1/2005-98 a navazující judikaturu). Podle této judikatury tento test sestává z 5 postupných kroků:

- a) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy;
- b) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti;
- c) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem;
- d) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem;
- e) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality.

[16] Ve vztahu k prvním dvěma krokům lze uvést, že podatelé předpokládají, že návrh územního plánu bude schvalován zastupitelstvem obce, jemuž byla tato působnost svěřena stavebním zákonem. Zároveň stavební zákon předpokládá, že obec může opatření obecné povahy k regulaci svého území vydat.

[17] Ve vztahu k procesu přijímání napadeného opatření obecné povahy mají přeci jenom podatelé důvodné pochybnosti o jeho řádnosti, avšak onen hlavní nedostatek předmětné regulace představují kroky d. a e. předmětného algoritmu.

[18] Primárně podatelé mají za to, že obecně nemůže být vůbec šířka parcel stanovována, neboť obecně pro stanovení takového regulativu není možné najít racionální důvod. Stanovením pouhé šířky parcely ještě není regulována jakkoliv velikost stavebního pozemku či intenzita využití (zahuštění) území. Tak příkladem je vyloučen pro umístění rodinného domu pozemek podatelů, který má šířku přes 13 m (samotný pozemek parc.č. 396/4; včetně pozemku parc.č. 398/17 pak přes 14 m), avšak nedosahuje 16 m, a to i přesto, že celková plocha stavebního pozemku přesahuje 600 m². Naproti tomu předmětný regulativ připouští výstavbu rodinného domu na pozemku, který bude mít např. pouhých 160 m², bude-li široký 16 m a dlouhý 10 m. Takový regulativ podle názoru podatelů nemá dostatečné odůvodnění a stěží by mohl obstát v případě soudního přezkumu. Ad absurdum lze si představit i podstatně větší pozemek, který nebude dosahovat požadované šířky 16 m, což jej vyloučí ze zastavitelnosti. To podle názoru podatelů není snad cílem a účelem navrženého územního plánu, potažmo ani územního plánování. Takových pozemků lze přitom nalézt na území obce celou řadu.

[19] Za určitých okolností by si snad podatelé byli schopni představit stanovení obdobného regulativu v zcela nových návrhových plochách, kde ještě nedošlo k rozdělení (parcelizaci) pozemků, v důsledku čehož je možné nově obdobné regulativy aplikovat. I tak ovšem podatelé nerozumí – a územní plán to ani dostatečně neodůvodňuje – proč byly zvoleny právě tyto šířky a takový regulativ vůbec.

[20] Ve vztahu k přiměřenosti a racionalitě přijatého řešení, které zásadním způsobem omezuje vlastnické právo podatelů, pak je vhodné doplnit, že návrh ani nikterak neřeší, proč je pro dvojdomky vyžadována menší šířka než pro individuální bydlení. Podatelům toto nepřijde rozumné ani odůvodněné legitimními (a tedy i legálními) důvody. Když už se rozhodl návrh stanovit obdobný regulativ, lze očekávat, že naopak – pro zachování onoho venkovského rázu obce Želešice – by měla být žádoucí výstavba individuálních rodinných domů než dvojdomků. Dvojdomky ostatně nejsou zcela typickým příkladem venkovského způsobu bydlení.

[21] Závěrem pak odkazujeme i na závěr Nejvyššího správního soudu ze dne 18. dubna 2019, č.j. 9 As 65/2019-29, podle něhož platí: „není pochyb, že pokud je konkrétní pozemek stávajícím územním plánem regulován jako zastavitelná plocha a novým územním plánem jako zemědělská plocha, jedná se o zásah do práv vlastníka dotčeného pozemku. Takový zásah by měl být zásadně činěn jen v nezbytné nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č.j. 1 Ao 4/2011 – 42).“

[22] Takový zásah musí být důsledně odůvodněn a nelze jej pouze zavést, aniž by bylo náležitě vysvětleno, jaký racionální a legitimní cíl zavedení takto striktního, rigidního a neměnného regulativu sleduje. Pokud by takový cíl nalezen nebyl, nebo byl nalezen pouze částečně, nepůjde o ústavně konformní zásah do vlastnického práva podatelů. Stejně tak je nutné si uvědomit, že podatelé se nedomáhají zlepšení využití svého pozemku, tedy o jeho zhodnocení (např. z nezastavitelného na zastavitelný), ale pouze zachování stávajícího stavu, jenž jim umožňuje umístit samostatný rodinný dům, do jehož přípravy investovali značné finanční prostředky.

[23] Ostatně určitou měrou kontinuity argumentuje i Nejvyšší správní soud, jenž ve svém rozsudku ze dne 29. ledna 2020, č.j. 9 As 171/2018-50, akcentoval: „Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny.“ Zároveň podatele není možné označit za spekulanty s pozemky apod., neboť se od nabytí vlastnického práva k těmto pozemkům snaží aktivně využívat svoje pozemky a umístit na nich stavební záměr, jenž je zcela v souladu s platným územním plánem obce Želešice.

[24] Z pohledu podatelů tedy není naplněn ani poslední krok předmětného algoritmu, tj. proporcionalita přijímaného řešení.

[25] Lze tedy uzavřít, že přijatý regulativ je – v kombinaci s dalšími –neproporcionální, neodůvodněný, lze jej tedy shledat i nepřezkoumatelným a nezákonným. Za těchto okolností podle názoru podatelů nemůže takový regulativ obstát, ostatně nenaplnuje přinejmenším jeden z pěti kroků testů, spíše však nesplňuje hned několik kroků tohoto soudem aplikovaného algoritmu pro posouzení zákonnosti opatření obecné povahy.

III Návrh podatelů

[26] Podatelé s ohledem na shora uvedené tedy tímto pořizovateli, potažmo obci Želešice, zdvořile navrhuji, aby

Varianta 1. byl regulativ uvedený u plochy SV (plochy smíšené obytné – venkovské): „minimální šířka parcely vůči ulici je pro řadovou výstavbu 6 m, pro výstavbu dvojdomků 12 m a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m“ zcela – jako celek – vypuštěn;

[Pro případ, že by nepanovala shoda na takovém řešení, neboť podatelé hodlají umístit v dané ploše samostatný rodinný dům – viz varianta 2.]

Varianta 2. byl regulativ uvedený u plochy SV (plochy smíšené obytné – venkovské): „minimální šířka parcely vůči ulici je pro řadovou výstavbu 6 m, pro výstavbu dvojdomků 12 m a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m“ vypuštěn ve slovech „a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m“, tedy tak, aby vůbec tato regulace nedopadala na samostatně stojící domy;

[Pro případ, že by byl snad regulativ legitimně a racionálně dodatečně odůvodněn, což si ovšem podatelé s ohledem na relevantní judikaturu a další navrhované regulativy dokáží pouze stěží představit – viz varianta 3.]

Varianta 3. byla stanovena minimální šířka pro výstavbu samostatně stojících domů stejná jako v případě dvojdomků, tedy minimálně 12 m;

[27] Podatelé jsou připraveni eventuálně akceptovat i jiné než navržené řešení, pokud tímto řešením bude umožněno umístění samostatného rodinného domu na parcelách, které mají šířku přes 13 m.

[28] Ve vztahu k umístění nezpevněné příjezdové komunikaci pak podatelé uvádí, že nechávají na úvaze pořizovatele, potažmo obce Želešice, zda budou do grafické části zahrnovat i umístěnou komunikaci, neboť je její umístění v souladu i s plochou smíšenou obytnou – venkovskou (SV).

[29] Závěrem pak podatelé chtějí zdůraznit, že rozhodně nejsou tvrdošijní odpůrci navrhovaného (nového) územního plánu obce Želešice, avšak po všech investicích by rádi konečně realizovali záměr, který se do daného území hodí a nehodlají se smířit s regulací, u níž postrádají racionální důvody, která by jim tento záměr znemožnila.

[30] Za laskavé uvážení této námitky a jejímu vyhovění podatelé předem děkují.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní plán je závazným podkladem pro navazující územní a stavební řízení; vzhledem k tomu, že předmětem řízení pro umístění stavby RD podatele námitky nebude rozdělení jeho pozemku na jednotlivé parcely, ale umístění stavby RD, podmínka min. šířek parcel se v jeho řízení neuplatňuje.

Nicméně podmínka bude vhodněji upřesněna následovně:

Minimální šířka parcely vůči ulici *při novém dělení pozemků pro parcelu jednoho RD* je pro řadovou výstavbu 6 m, pro výstavbu dvojdomků 12 m a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m.

Požadované šířky jsou průmětem typických šířek parcel v urbanistické struktuře obce, cílem je regulovat intenzitu zastavění při zachování kvality a pohody bydlení.

57

Spolek Želešice bez azbestu, z.s.

Text námitky:

Věc: Námitka ke zveřejněnému návrhu Územního plánu obce Želešice

Jménem spolku podávám námitku k návrhu nového územního plánu:

1. V lokalitě „starého lomu“ – parcelní číslo 1116/3 v katastrálním území Želešice, by na základě Smlouvy o spolupráci a úpravě vzájemných vztahů při dobývání a hospodárném využívání ložiska mezi těžební společností a obcí Želešice z 25.6.2008 měly být navrženy *pouze pozemky určené k rekultivaci (N19)*. Zákonná povinnost rekultivovat pozemek č. 1116/3 je podložena i rozhodnutím Obvodního báňského úřadu (č.j. SBS/02665/2013/OBÚ-01/1) z 11.2.2013, kde se výslovně uvádí, že „Sanace a rekultivace starého lomu musí být provedena do 31.12.2025“. Z tohoto důvodu by na pozemku č. 1116/3 *neměla* být těžba (TN) povolena.
2. V dokumentu „Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „ (SEA) se na s. 5 uvádí, že „Stávající dobývací prostor lomu Želešice“ je respektován vymezením stabilizovaných ploch těžby nerostů“, což není pravda s ohledem na to, že reálně dochází s novým územním plánem k výraznému rozšíření nových ploch těžby nerostů, které by měly být označeny jako plochy návrhové. *Starý územní plán obce Želešice z roku 2004 nemohl v žádném případě respektovat plán otvírky, přípravy a dobývání v dobývacím prostoru č. 70445 z roku 2008.*
3. Na pozemcích č. 1108/1, 1108/2, 1108/3, 1108/4, 1108/5, 1108/6, 1108/26, 1108/27, 1108/12, 1108/13, 1108/14, 1108/15, 1108/16, 1108/17, 1108/21, 1108/28, 1108/35, 1108/53, sice zčásti nebo zcela probíhá aktivní těžba v souladu s rozhodnutím Obvodního báňského úřadu v Brně pod č.j. 967-511/1968 – Ro a č.j.06614/2008/01/001 v rozsahu plánu otvírky, přípravy a dobývání, ale až novým územním plánem dojde ke skutečné změně výše uvedených pozemků na plochy těžby nerostů TN. Z tohoto důvodu by v novém územním plánu měla být zvláště vyznačena plocha stabilizovaná a návrhová.
4. Vyhodnocení SEA by mělo zahrnovat posouzení dopadu těžby na životní prostředí a zdraví obyvatel s ohledem na *prokázaný výskyt azbestových vláken aktinolitu v ovzduší obce*, způsobené rozšířenou těžbou od roku 2008 v dobývacím prostoru Želešice č. 70445.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

K bodu 1 konstatujeme, že asanační nebo rekultivační zásahy lze provádět, stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití rekultivační nebo asanační opatření umožňují, byť toto není výslovně v plochách uvedeno.

K bodu 2 konstatujeme, že rozsah dobývacího prostoru byl vymezen dle rozhodnutí Obvodního báňského úřadu v Brně č.j. 967-511/1968 – Ro a rozhodnutí Obvodního báňského úřadu v Brně č.j. 06614/2008/01/001. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí tato rozhodnutí respektuje a ve svém vyhodnocení zohledňuje.

K bodu 3 konstatujeme, že územní plán respektuje skutečné využití pozemků a z tohoto důvodu vymezuje stávající dobývací prostor jako stávající plochu.

K bodu 3 konstatujeme, že územní plán pouze zohledňuje stávající rozhodnutí, resp. již stávající dobývací prostor. Stejně tak vyhodnocení vlivů na životní prostředí zohledňuje již existující a řádně povolený dobývací prostor.

Text námitky:

J, nze podepsan majitelka uvedených pozemků a staveb uplatňuji tmto námitku k návrhu územního plánu Želešice, v rámci jeho veřejného projednání podle  52 stavebního zákona:

Námitka se týká pozemku parc.č. 299/11 v k.. Želešice, resp. jeho časti, na které se nachází doposud nezkolaudovan chodník. Tento pozemek je v návrhu územního plánu (dále také jen „NP“) označen jako stabilizovan plocha veřejného prostranství DM. Vzhledem ke skutečnosti, že tento pozemek je dle katastru nemovitostí druhem orná půda, namítám, že je nutné tento pozemek, či jeho ast, zařadit namísto do stabilizovan plochy DM do zastaviteln plochy DM, tedy do tzv. plochy zmnov.

Dle dostupných informc bylo na pedmtnm pozemku územním rozhodnutím umsteno obratste a chodník (na základě rozhodnutí o umsten stavby 35/2005 z 7.7.2005 pod č.j. S 1913/05/Ku a nsledn stavebního povolen č.j. S-4434/05/Ku z 6.2.2006) a tyto stavby byly také povoleny stavebn. Z těchto staveb nebyl dosud zkoulaudovan právě chodník a pilehl obratste umsten sten na pozemku p.. 299/11 a sten na ulici Meruňková (p.. 296/2), a proto je nutné zde nadále vymezit zastavitelnou plochu, neboť zemn rozhodnutí a stavebn povolen nebylo završeno kolauda chodníku. Tento chodník byl územním rozhodnutím umsten jako souast dopravní obsluhy okolního obytného území.

Jelikož se pedmtn pozemek nyní nachází v soukromm vlastnictví a vlastník pozemku chodník v rozporu se stavebním povolením oplotil, je vysoce nepravděpodobné, že tento vlastník poad o kolaudaci chodníku a obratste, aby tento mohl být veejn uivn tak, jak byl navržen a povolen. Z tohoto důvodu dle namítám, aby zde, kromě zastaviteln plochy, byla vymezena také veejn prospšn stavba chodníku a obratste, ve smyslu  43 odst. 1 stavebního zákona, a to s možností omezení vlastnického práva vyvlastněním.

Pěší propojení je zde důležitým prvkem veejn prospšn prostupnosti územím. Poadovan pěší propojení totiž zkracuje, resp. zcela vylučuje úsek, kter musí nyní chodci, zejména z ulice Meruňková, vykonat po vozovce v ulici Sádky, při časté chůzi k ulici 24. dubna (např. při cestě na autobusovou zastávku, nebo k občanské vybavenosti). Souasn absence pšho propojení tak zcela dvodn zvyšuje riziko dopravní nehody a úrazu chodců. Prostupnost území se v poadovan úrovni nachází v ostatních plochách zastavěného území a nejedná se tak o nepřimřen požadavek.

Poadovan vymezen plochy pro veejn prospěšnou stavbu je legitimním nástrojem územního plánování, k naplnění cílů a úkolů územního plánování, a má zajistit, aby v krajním případě bylo možno pozemek vyvlastnit a dokončit tak stavbu chodníku, u kter je zcela zjevn jeho veejn prospěšnost.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

zemn plán pozemek parc.č. 299/11 v k.. Želešice vymezuje jako plochu dopravní infrastrukturu – místní. Zařazením předmětného pozemku, resp. stávajícího chodníku do této plochy je tak zajištěno, že nemůže dojít k jeho zastavn či nezpřístupnění. Nn tedy dán důvod, aby byl pozemek, tedy záměr realizace chodníků, vymezovan jako veejn prospšn stavba. S ohledem na skuten využití, kdy byl chodník jíž realizovan, je pozemek zařazen mezi plochy stávající a nikoliv navrhovan, zastaviteln.

Text námítky:

Vážení,

jsem vlastníkem nemovitostí na území obce Želešice – konkrétně pozemků v k.ú. Želešice, p.č. 291/10 a 295/10, jehož součástí je stavba (č.p. 445). Budova a přilehlá zahrada tvoří funkční celek, a v návrhu územního plánu sousedí s plochou označenou jako plocha Z33a (řešenou v rámci územní studie Želešice – Sádky II – varianta B).

V souladu s ust. § 52 odst. 2 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „SZ“), uplatňuji písemné námítky k návrhu územního plánu obce Želešice, které odůvodňuji takto:

Celé území upravené výše uvedenou územní studií (ať již v původním či variantním řešení) je předimenzované a nevyhovující – sám zpracovatel nového územního plánu se v průběhu veřejného projednání vyjádřil nesouhlasně k dopadům studie i s jejím zpracováním, kdy má za to, že území je vyřešeno nevhodně. Zřejmě na pokyn pořizovatele NÚP přesto územní studii do NÚP (tj. návrhu územního plánu) bez výtek zapracoval.

Obecní úřad jako pořizovatel ve svém vyjádření z 4.1.2018 schvaluje možnost využití Územní studie Želešice – Sádky II – varianta B (není na úřední desce obce zveřejněna, ale slouží jako podklad ke zpracovanému NÚP a na několika místech NÚP je na studii odkazováno, přitom územní studie není s veřejností projednávána) a to i přesto, že Městský úřad Šlapanice nevyhověl návrhu na vložení dat o studii do evidence ÚPD (podání z 22.9.2017, č.j. OURSM-ČJ/155679-17/NOV, sp.zn.: OURSM/619372017/NOV), vytkl pořizovateli zásadní nedostatky a mj. konstatoval, že studie upřednostňuje zájmy hlavního developera, společnosti BEFANA, a.s. nad veřejné zájmy a zájmy ostatních vlastníků pozemků a jeví se jako budoucí zdroj střetů a problémů v území. Městský úřad Šlapanice konstatoval, že studii nelze využít jako podklad pro rozhodování o území Sádky. Obecní úřad přesto schválil možnost využití variantního řešení, které ovšem neodpovídá ani reálnému využití (postupnému rozsáhlému zastavění) území, ke kterému v současné době dochází. Studie počítala s propojením Sádky II se západní částí obce v jiných místech, než je navrhováno v NÚP.

Územní studie která byla zpracována pro využití území označených jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 (dále jako „oblast“) není závazným podkladem územního plánování – jde o návrh možného řešení využití území, nikoli závazný podklad, kterého musí zpracovatel či následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu využít a bez námitek převzít – je zřejmé, že po nevyhovění návrhu na schválení původní územní studie přistoupil obecní úřad ke schválení variantního řešení, k němuž však není známo stanovisko Městského úřadu Šlapanice, ani to, jakým způsobem se obecní úřad vypořádal s výtkami Měú Šlapanice.

Nedostačuje dopravní infrastruktura, navrhovaná cesta Z25, která by měla území označená jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 spojovat na severní straně s částí obce za učilištěm, je napadána peticí občanů, a při veřejném projednání bylo představiteli obce sděleno, že se s touto cestou nepočítá, do NÚP je však navržena a je tedy možné, že oblast Sádek (I či II) budou využívat i ti, kdo budou projíždět do oblasti Z21-Z24.

Odůvodnění návrhu územního plánu (v projednávané verzi), si za prioritu územního plánu klade zajištění prostupnosti zastavěného území i krajiny a vytváření podmínek pro její další zvyšování stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině nejsou dle odůvodnění NÚP navrhovány zastavitelné plochy, které by způsobily její fragmentaci. Je zohledněna organizace zemědělské půdy.

Další prioritou územního plánu má být vytváření podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením, u zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

Navrhovaný územní plán však pro shora uvedenou oblast nepočítá s odpovídajícím rozšířením kapacity občanského vybavení, když k rozšíření (MŠ, ZŠ, služby, rozvoj potřeb komunity, veřejná prostranství určená k odpočinku atd.) v návrhu nedochází a rozšíření kapacit není podmínkou pro zvýšení zastavěnosti území.

Dopravní infrastruktura v lokalitě Sádky je dlouhodobě přetížena, na ulici Sádky nejsou chodníky, avšak jsou zde vyznačena místa pro parkování vozidel, která bývají každodenně využívána. Již nyní je pohyb pěších příp. cyklistů v obytné zóně nebezpečným, provoz je v této oblasti velký. Návrh územního plánu počítá s vybudováním komunikace (neznámo jakého určení — zda místní či účelová komunikace, zda bude jednosměrná či obousměrná) v místě mezi územími Z33a a Z33b. Pro tak velké zastavěné území však nelze počítat s tím, že všichni obyvatelé území budou využívat právě tuto cestu, spíše je jisté, že budou alespoň částečně využívat i ulici Sádky, která jak uvedeno výše, je již nyní přetížena. Územní studie varianta B počítá s tím, že se v oblasti Sádky II bude reálně vyskytovat cca 113 vozidel (ať již v garážích, na pozemcích či přilehlých komunikacích a vyznačených parkovacích stáních). Na takový nárůst není oblast vůbec připravena.

Územní studie v území označeném jako plocha Z29 počítá s veřejnou zelení (jejíž přesné využití není určeno). Máme za to, že tato plocha je pro oblast nedostačující, že by měla být jako veřejná zeleň určena ještě alespoň plocha Z33a (či její část), jelikož celá oblast (ani oblast navazující) jinou veřejnou zeleň či veřejné prostranství (např. odpočinkovou zónu, oblast pro komunitní setkávání atd.) neobsahuje. Jelikož k využití území zastavěním dochází postupně, nový územní plán schválen nebyl a rozsah zastavění navržený územní studií není závazný, žádáme, aby byl rozsah veřejné zeleně rozšířen i o oblast Z33a, a to minimálně v její spodní části (zrcadlově s plochou Z29).

Rozsah zastavění výrazně překračuje návrh uvedený v územní studii, přičemž do rodinných domů lze umístit až tři bytové jednotky, a v rámci území tedy dochází k jeho přetížení a výraznému snížení kvality bydlení vlastníků sousedících nemovitostí. NÚP například v území ani nestanovuje minimální velikost stavebního pozemku, čímž by se přetížení území rovněž mohlo předejít.

Máme za to, že navržený rozsah zastavění oblasti nepředstavuje udržitelný rozvoj území, není vyvážený nerespektuje požadavky na rozsah zastavitelného území ve vztahu k urbanistickému rozvoji a požadavkům území,

Obec často na nesouhlas s rozsahem zastavění oblasti argumentuje, že na závěry územní studie nemá vliv a že s tím nic nenadělá, resp. Že variantním řešením již došlo ke snížení oproti původní verzi územní studie. To však není dostačujícím argumentem v okamžiku, kdy infrastruktura a občanské vybavení v obci není již v současné době dostačující. Povolit další masivní zastavění území obce, aniž by územní plán např. v rámci etapizace nárůst výstavby korigoval, případně podmiňoval rozšíření výstavby navýšením kapacit občanského vybavení a odpovídající dopravní infrastruktury, je rozhodně v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které musí pořizovatel a následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu ctít.

Co se týče konkrétně oblasti Z33a, vytýkáme územní studii i NÚP (který převzal územní studii jako podklad), že budovy umístované v této oblasti jsou v těsné blízkosti budov zástavby ulice Meruňková přičemž v lokalitě je běžné, že nemovitosti sousedí zahradami, nikoli domem v těsné blízkosti zahrad, čímž dojde k zastínění podstatné části zahrad, nezvyklé blízkosti domů (nového se starým), ztrátě soukromí a zvýšenému hluku způsobeným rezonancí běžného ruchu obyvatel obou domů, který bude vzájemnou blízkostí znásoben nad míru přiměřenou.

Zástavba řešená územní studií nepočítá s žádnou ochranou zástavby, není zde umístěn záchytný příkop, jako je tomu na severovýchodní části ulice Sádky. NÚP, stejně jako územní studie počítá pouze s doporučením opatření, nikoli jako nutností.

Žádáme, aby bylo námitkám vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení vyhověno aby byla oblast Z33a vyjmuta ze zastavitelného území a přeměněna na veřejné prostranství či veřejnou zeleň, ev. respektovat dosavadní „trend“ umísťovat stavby tak, aby sousedily zahrady, nikoli zahrady a domy; a tedy aby byly námitky zapracovány do změn projednávaného územního plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká námitek vztažených k územní studii Želešice — Sádky II — varianta B, nový územní plán tuto studii neřeší a taktéž není řešena ani jako součást procesu pořízení nového územního plánu. Domnívá-li se podatel námítky, že tato studie byla pořízena v rozporu s právními předpisy nebo v nesouladu s územním plánem obce Želešice, nelze toto řešit v rámci pořízení nového územního plánu. Předmětná územní studie je zapsána v evidenci územně plánovací činnosti, kdy dne 15.9.2017 pořizovatel územní studie, Obecní úřad Želešice, schválil možnost využití předmětné územní studie. Územní studie je tak sice nezávazným podkladem, nicméně pro rozhodování v území neopominutelným.

Co se týká požadavku na vyjmutí zastavitelné plochy Z33a, tato plocha je v územním plánu obce Želešice vymezována dlouhodobě. Tato plocha je Z33a je v územním plánu obce součástí zastavitelné plochy Bs/3 jejíž součástí je i pozemek, resp. stavba rodinného domu podatelů námítky. Při realizaci výstavby ze strany podatelů námítky jim muselo být zřejmé, že může dojít k realizaci výstavby v celé ploše Bs/3, resp. tedy i v ploše Z33a v novém územním plánu.

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Pro úplnost považujeme za vhodné doplnit, že celá lokalita byla upravena dle územní studie Sádky II, včetně vymezení plochy Z33a. Posouzení vlivu výstavby na dopravu a občanskou vybavenost ve vztahu k návrhu plochy Z33a a možné akceptování tohoto vlivu na vymezení zastavitelné plochy Z33a prokázala předmětná územní studie, která celé území řeší, včetně umístění staveb a velikosti pozemků, tj. intenzity využití a zátěže území navržené územní studií.

Zastavitelné plochy Z27, Z30, ..., ..., ... a Z33a v předmětné lokalitě mají celkovou výměru 3 ha, plocha veřejného prostranství Z29 má výměru 1660 m², což splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Minimální výměra stavebních pozemků v plochách BI je územním plánem stanovena (viz. podmínky prostorového uspořádání ploch BI) a jsou rovněž stanoveny obecně závazné podmínky pro umístění staveb (viz. kap. c.1.2);

Územní plán vytváří v souladu s cíli a úkoly územního plánování vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití podmínky pro rozvoj občanského vybavení, veřejných prostranství, zeleně, protihlukových/protipovodňových opatření a související dopravní i technické infrastruktury, a to jak v plochách BI, tak SV. Nastavené využití ploch tak realizaci takových záměrů nevylučuje, nýbrž je umožňuje jako přípustný způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umístění konkrétních staveb není předmětem řešení územního plánu, ale navazujících projektových dokumentací.

60

Nina Rosenbachová

Text námítky:

Vážení,

jsem vlastníkem nemovitostí na území obce Želešice – konkrétně pozemků v k.ú. Želešice, p.č. 291/5 a 295/5, jehož součástí je stavba (č.p. 450). Budova a přilehlá zahrada tvoří funkční celek, a v návrhu územního plánu sousedí s plochou označenou jako plocha Z33a (řešenou v rámci územní studie Želešice – Sádky II – varianta B).

V souladu s ust. § 52 odst. 2 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „SZ“), **uplatňujeme písemné námítky k návrhu územního plánu obce Želešice**, které odůvodňujeme takto:

Celé území upravené výše uvedenou územní studií (ať již v původním či variantním řešení) je předimenzované a nevyhovující – sám zpracovatel nového územního plánu se v průběhu veřejného projednání vyjádřil nesouhlasně k dopadům studie i s jejím zpracováním, kdy má za to, že území je vyřešeno nevhodně. Zřejmě na pokyn pořizovatele NÚP přesto územní studii do NÚP (tj. návrhu územního plánu) bez výtek zpracoval.

Obecní úřad jako pořizovatel ve svém vyjádření z 4.1.2018 schvaluje možnost využití Územní studie Želešice – Sádky II – varianta B (není na úřední desce obce zveřejněna, ale slouží jako podklad ke zpracovanému NÚP a na několika místech NÚP je na studii odkazováno, přitom územní studie není s veřejností projednávána) a to i přesto, že Městský úřad Šlapanice nevyhověl návrhu na vložení dat o studii do evidence ÚPD (podání z 22.9.2017, č.j. OURSM-ČJ/155679-17/NOV, sp.zn.: OURSM/61937-2017/NOV), vytkl pořizovateli zásadní nedostatky a mj. konstatoval, že studie upřednostňuje zájmy hlavního developera, společnosti BEFANA, a.s. nad veřejné zájmy a zájmy ostatních vlastníků pozemků a jeví se jako budoucí zdroj střetů a problémů v území. Městský úřad Šlapanice konstatoval, že studii nelze využít jako podklad pro rozhodování o území Sádky. Obecní úřad přesto schválil možnost využití variantního řešení, které ovšem neodpovídá ani reálnému využití (postupnému rozsáhlému zastavění) území, ke kterému v současné době dochází. Studie počítala s propojením Sádky II se západní částí obce v jiných místech, než je navrhováno v NÚP.

Územní studie, která byla zpracována pro využití území označených jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 (dále jako „oblast“) není závazným podkladem územního plánování – jde o návrh možného řešení využití území, nikoli závazný podklad, kterého musí zpracovatel či následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu využít a bez námitek převzít – je zřejmé, že po nevyhovění návrhu na schválení původní územní studie přistoupil obecní úřad ke schválení

variantního řešení, k němuž však není známo stanovisko Městského úřadu Šlapanice, ani to, jakým způsobem se obecní úřad vypořádá s výtkami MěÚ Šlapanice.

Nedostačuje dopravní infrastruktura, navrhovaná cesta Z25, která by měla území označená jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 spojovat na severní straně s částí obce za učilištěm, je napadána peticí občanů, a při veřejném projednání bylo představiteli obce sděleno, že se s touto cestou nepočítá, do NÚP je však navržena a je tedy možné, že oblast Sádek (I či II) budou využívat i ti, kdo budou projíždět do oblasti Z21-Z24.

Odůvodnění návrhu územního plánu (v projednávané verzi), si za prioritu územního plánu klade zajištění prostupnosti zastavěného území i krajiny a vytváření podmínek pro její další zvyšování stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině nejsou dle odůvodnění NÚP navrhovány zastavitelné plochy, které by způsobily její fragmentaci. Je zohledněna organizace zemědělské půdy.

Další prioritou územního plánu má být vytváření podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením, u zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

Navrhovaný územní plán však pro shora uvedenou oblast nepočítá s odpovídajícím rozšířením kapacity občanského vybavení, když k rozšíření (MŠ, ZŠ, služby, rozvoj potřeb komunity, veřejná prostranství určená k odpočinku atd.) v návrhu nedochází a rozšíření kapacit není podmínkou pro zvýšení zastavěnosti území.

Dopravní infrastruktura v lokalitě Sádky je dlouhodobě přetížená, na ulici Sádky nejsou chodníky, avšak jsou zde vyznačena místa pro parkování vozidel, která bývají každodenně využívána. Již nyní je pohyb pěších příp. cyklistů v obytné zóně nebezpečným, provoz je v této oblasti velký. Návrh územního plánu počítá s vybudováním komunikace (neznámo jakého určení – zda místní či účelová komunikace, zda bude jednosměrná či obousměrná) v místě mezi územími Z33a a Z33b. Pro tak velké zastavěné území však nelze počítat s tím, že všichni obyvatelé území budou využívat právě tuto cestu, spíše je jisté, že budou alespoň částečně využívat i ulici Sádky, která jak uvedeno výše, je již nyní přetížená. Územní studie varianta B počítá s tím, že se v oblasti Sádky II bude reálně vyskytovat cca 113 vozidel (ať již v garážích, na pozemcích či přilehlých komunikacích a vyznačených parkovacích stáních). Na takový nárůst není oblast vůbec připravena.

Územní studie v území označeném jako plocha Z29 počítá s veřejnou zelení (jejíž přesné využití není určeno). Máme za to, že tato plocha je pro oblast nedostačující, že by měla být jako veřejná zeleň určena ještě alespoň plocha Z33a (či její část), jelikož celá oblast (ani oblast navazující) jinou veřejnou zeleň či veřejné prostranství (např. odpočinkovou zónu, oblast pro komunitní setkávání atd.) neobsahuje. Jelikož k využití území zastavěním dochází postupně, nový územní plán schválen nebyl a rozsah zastavění navržený územní studií není závazný, žádáme, aby byl rozsah veřejné zeleně rozšířen i o oblast Z33a, a to minimálně v její spodní části (zrcadlově s plochou Z29).

Rozsah zastavění výrazně překračuje návrh uvedený v územní studii, přičemž do rodinných domů lze umístit až tři bytové jednotky, a v rámci území tedy dochází k jeho přetížení a výraznému snížení

kvality bydlení vlastníků sousedících nemovitostí. NÚP například v území ani nestanovuje minimální velikost stavebního pozemku, čímž by se přetížení území rovněž mohlo předejít.

Mám za to, že navržený rozsah zastavění oblasti nepředstavuje udržitelný rozvoj území, není vyvážený, nerespektuje požadavky na rozsah zastavitelného území ve vztahu k urbanistickému rozvoji a požadavkům území.

Obec často na nesouhlas s rozsahem zastavění oblasti argumentuje, že na závěry územní studie nemá vliv a že s tím nic nenadělá, resp. že variantním řešením již došlo ke snížení oproti původní verzi územní studie. To však není dostačujícím argumentem v okamžiku, kdy infrastruktura a občanské vybavení v obci není již v současné době dostačující. Povolit další masivní zastavění území obce, aniž by územní plán např. v rámci etapizace nárůst výstavby korigoval, případně podmiňoval rozšíření výstavby navýšením kapacit občanského vybavení a odpovídající dopravní infrastruktury, je rozhodně v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které musí pořizovatel a následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu ctít.

Co se týče konkrétně oblasti Z33a, vytýkáme územní studii i NÚP (který převzal územní studii jako podklad), že budovy umístované v této oblasti jsou v těsné blízkosti budov zástavby ulice Meruňková, přičemž v lokalitě je běžné, že nemovitosti sousedí zahradami, nikoli domem v těsné blízkosti zahrad, čímž dojde k zastínění podstatné části zahrad, nezvyklé blízkosti domů (nového se starým), ztrátě soukromí a zvýšenému hluku způsobeným rezonací běžného ruchu obyvatel obou domů, který bude vzájemnou blízkostí znásoben nad míru přiměřenou.

Zástavba řešená územní studií nepočítá s žádnou ochranou zástavby, není zde umístěn záchytný příkop, jako je tomu na severovýchodní části ulice Sádky. NÚP, stejně jako územní studie počítá pouze s doporučením opatření, nikoli jako nutností.

Žádám, aby bylo námitce vlastníka pozemků a staveb dotčeného návrhem řešení vyhověno, aby byla oblast Z33a vyjmuta ze zastavitelného území a přeměněna na veřejné prostranství či veřejnou zeleň, ev. aby byl respektován dosavadní „trend“ umísťovat stavby tak, aby sousedily zahrady, nikoli zahrady a domy; a tedy aby byly námitky zapracovány do změn projednávaného územního plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká námitek vztážených k územní studii Želešice — Sádky II — varianta B, nový územní plán tuto studii neřeší a taktéž není řešena ani jako součást procesu pořizení nového územního plánu. Domnívá-li se podatel námítka, že tato studie byla pořizena v rozporu s právními předpisy nebo v nesouladu s územním plánem obce Želešice, nelze toto řešit v rámci pořizení nového územního plánu. Předmětná územní studie je zapsána v evidenci územně plánovací činnosti, kdy dne 15.9.2017 pořizovatel územní studie, Obecní úřad Želešice, schválil možnost využití předmětné územní studie.

Územní studie je tak sice nezávazným podkladem, nicméně pro rozhodování v území neopominutelným.

Co se týká požadavku na vyjmutí zastavitelné plochy Z33a, tato plocha je v územním plánu obce Želešice vymezována dlouhodobě. Tato plocha je Z33a je v územním plánu obce součástí zastavitelné plochy Bs/3 jejíž součástí je i pozemek, resp. stavba rodinného domu podatelů námítky. Při realizaci výstavby ze strany podatelů námítky jim muselo být zřejmé, že může dojít k realizaci výstavby v celé ploše Bs/3, resp. tedy i v ploše Z33a v novém územním plánu.

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Pro úplnost považujeme za vhodné doplnit, že celá lokalita byla upravena dle územní studie Sádka II, včetně vymezení plochy Z33a. Posouzení vlivu výstavby na dopravu a občanskou vybavenost ve vztahu k návrhu plochy Z33a a možné akceptování tohoto vlivu na vymezení zastavitelné plochy Z33a prokázala předmětná územní studie, která celé území řeší, včetně umístění staveb a velikosti pozemků, tj. intenzity využití a zátěže území navržené územní studií.

Zastavitelné plochy Z27, Z30, ..., ..., ... a Z33a v předmětné lokalitě mají celkovou výměru 3 ha, plocha veřejného prostranství Z29 má výměru 1660 m², což splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Minimální výměra stavebních pozemků v plochách BI je územním plánem stanovena (viz. podmínky prostorového uspořádání ploch BI) a jsou rovněž stanoveny obecně závazné podmínky pro umístění staveb (viz. kap. c.1.2);

Územní plán vytváří v souladu s cíli a úkoly územního plánování vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití podmínky pro rozvoj občanského vybavení, veřejných prostranství, zeleně, protihlukových/protipovodňových opatření a související dopravní i technické infrastruktury, a to jak v plochách BI, tak SV. Nastavené využití ploch tak realizaci takových záměrů nevylučuje, nýbrž je umožňuje jako přípustný způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umístění konkrétních staveb není předmětem řešení územního plánu, ale navazujících projektových dokumentací.

61

Nina Rosenbachová

Text námítky:

My, níže podepsaní vlastníci uvedených pozemků a staveb uplatňujeme tímto námítku k návrhu Územního plánu Želešice, v rámci jeho veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona:

Námítka se týká pozemku parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice, resp. jeho části, na které se nachází dosud nezkolaudovaný chodník. Tento pozemek je v návrhu územního plánu (dále také jen „NÚP“) označen

jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství DM. Vzhledem ke skutečnosti, že tento pozemek je dle katastru nemovitostí druhem orná půda, namítáme, že je nutné tento pozemek, či jeho část, zařadit, namísto do stabilizované plochy DM, do zastavitelné plochy DM, tedy do tzv. plochy změnové.

Dle našich informací bylo na předmětném pozemku územním rozhodnutím umístěno obratiště a chodník (na základě rozhodnutí o umístění stavby 35/2005 z 7.7.2005 pod č.j. SÚ 1913/05/Ku a následně stavebního povolení č.j. SÚ-4434/05/Ku z 6.2.2006) a tyto stavby byly také povoleny stavebně. Z těchto staveb nebyl dosud zkoulaudován právě chodník a přilehlé obratiště umístěné částečně na pozemku p.č. 299/11 a částečně na ulici Meruňková (p.č. 296/2), a proto je nutné zde nadále vymezit zastavitelnou plochu, neboť územní rozhodnutí a stavební povolení nebylo završeno kolaudací chodníku. Tento chodník byl územním rozhodnutím umístěn jako součást dopravní obsluhy okolního obytného území.

Jelikož se předmětný pozemek nyní nachází v soukromém vlastnictví a vlastník pozemku chodník v rozporu se stavebním povolením částečně oplotil, je vysoce nepravděpodobné, že tento vlastník požádá o kolaudaci chodníku a obratiště, aby tento mohl být veřejně užíván tak, jak byl navržen a povolen. Z tohoto důvodu dále namítáme, aby zde, kromě zastavitelné plochy, byla vymezena také veřejně prospěšná stavba chodníku a obratiště, ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona, a to s možností omezení vlastnického práva vyvlastněním.

Pěší propojení je zde důležitým prvkem veřejně prospěšné prostupnosti územím. Požadované pěší propojení totiž zkracuje, resp. zcela vylučuje úsek, který musí nyní chodci, zejména z ulice Meruňková, vykonat po vozovce v ulici Sádky, při časté chůzi k ulici 24. dubna (např. při cestě na autobusovou zastávku, nebo k občanské vybavenosti). Současná absence pěšího propojení tak zcela důvodně zvyšuje riziko dopravní nehody. Prostupnost území se v požadované úrovni nachází v ostatních plochách zastavěného území a nejedná se tak o nepřiměřený požadavek.

Požadované vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu je legitimním nástrojem územního plánování, k naplnění cílů a úkolů územního plánování, a má zajistit, aby v krajním případě bylo možno pozemek vyvlastnit a dokončit tak stavbu chodníku, u které je zcela zjevná jeho veřejná prospěšnost.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní plán pozemek parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice vymezuje jako plochu dopravní infrastrukturu – místní. Zařazením předmětného pozemku, resp. stávajícího chodníku do této plochy je tak zajištěno, že nemůže dojít k jeho zastavění či nezpřístupnění. Není tedy dán důvod, aby byl pozemek, tedy záměr realizace chodníků, vymezován jako veřejně prospěšná stavba. S ohledem na skutečné využití, kdy byl chodník již realizován, je pozemek zařazen mezi plochy stávající a nikoliv navrhované, zastavitelné.

62

Miloš Korger

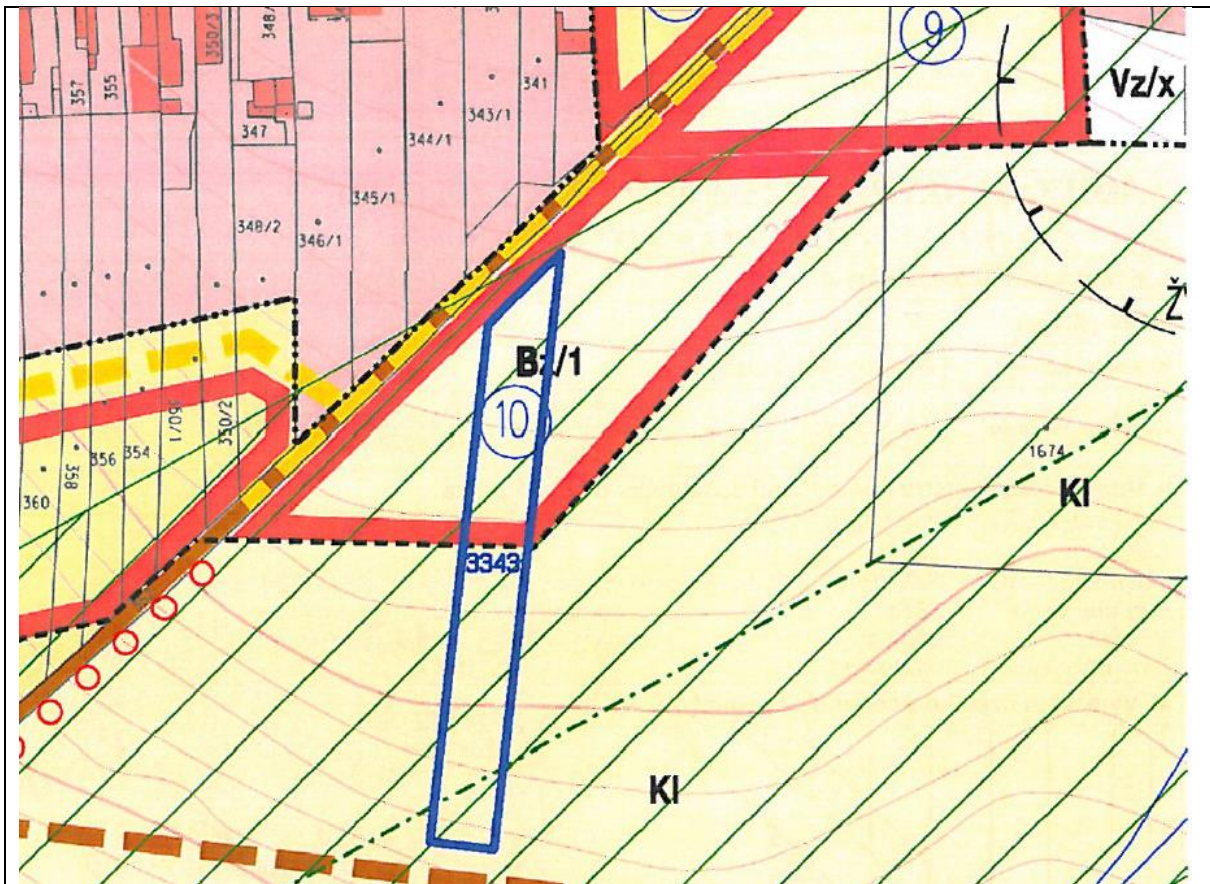
Text námítky:

Nesouhlasíme s navrhovanou změnou tvaru oblasti určené k zastavění v návrhu nového územního plánu. Požadujeme zachovat zastavitelnost pozemku v rozsahu daném současným platným územním plánem.



Území dotčené touto připomínkou je vymezeno parcelou p. č. 3343, která se nachází ve východní části řešeného území ÚP Želešice, v místech u polní cesty vedoucí od autobusové zastávky „Na kopci“ po ulici Šlechtitelská. Na obrázcích výše je pozemek zobrazen v katastrální mapě (vlevo) a na hlavním výkrese Návrhu ÚP Želešice (vpravo).

Stávající platný Územní plán obce Želešice vymezuje v severovýchodní a severní části předmětného pozemku zastavitelnou plochu se stanoveným funkčním využitím pro bydlení (Bz - individuální bydlení venkovského charakteru - smíšené území). Plocha je vymezena podél stávající účelové komunikace (polní cesty) v pásu širokém cca 55 m, přičemž na parcele č. 3343 je do zastavitelné plochy zařazena téměř polovina pozemku. Na obrázku výše je parcela č. 3343 vyznačena (modře) na výřezu hlavního výkresu platného ÚPO Želešice.



Jak je patrné z výřezu platného územního plánu v části V naší námítky a výřezu v návrhu územního plánu v části III, dochází v návrhu ke změně tvaru zastavitelné plochy z původního lichoběžníku na kosočtverec, přičemž tento tvar je na tak úzkém pozemku naprosto nevhodný a nevyužitelný k zastavění.

Vzhledem k výše uvedenému požadujeme u našeho pozemku pč.3343 úpravu do tvaru dle současného platného územního plánu.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká tvaru předmětné zastavitelné plochy, plocha umožňuje jednořadou zástavbu podél komunikace, což je požadovaný princip zástavby v předmětné zastavitelné ploše. Nastavený tvar dle názoru zpracovatele územního plánu vhodně doplňuje strukturu zástavby v širší lokalitě.

63

Marcela Balátová

Petr Balát

Text námítky:

My, níže podepsaní vlastníci uvedených pozemků a staveb uplatňujeme tímto námítku k návrhu Územního plánu Želešice, v rámci jeho veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona:

Námítka se týká pozemku parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice, resp. jeho části, na které se nachází dosud nezkolaudovaný chodník. Tento pozemek je v návrhu územního plánu (dále také jen „NÚP“) označen jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství DM. Vzhledem ke skutečnosti, že tento pozemek je

dle katastru nemovitostí druhem orná půda, namítáme, že je nutné tento pozemek, či jeho část, zařadit, namísto do stabilizované plochy DM, do zastavitelné plochy DM, tedy do tzv. plochy změnové.

Dle našich informací bylo na předmětném pozemku územním rozhodnutím umístěno obratiště a chodník (na základě rozhodnutí o umístění stavby 35/2005 z 7.7.2005 pod č.j. SÚ 1913/05/Ku a následně stavebního povolení č.j. SÚ-4434/05/Ku z 6.2.2006) a tyto stavby byly také povoleny stavebně. Z těchto staveb nebyl dosud zkoulaudován právě chodník a přilehlé obratiště umístěné částečně na pozemku p.č. 299/11 a částečně na ulici Meruňková (p.č. 296/2), a proto je nutné zde nadále vymezit zastavitelnou plochu, neboť územní rozhodnutí a stavební povolení nebylo završeno kolaudací chodníku. Tento chodník byl územním rozhodnutím umístěn jako součást dopravní obsluhy okolního obytného území.

Jelikož se předmětný pozemek nyní nachází v soukromém vlastnictví a vlastník pozemku chodník v rozporu se stavebním povolením částečně oplotil, je vysoce nepravděpodobné, že tento vlastník požádá o kolaudaci chodníku a obratiště, aby tento mohl být veřejně užíván tak, jak byl navržen a povolen. Z tohoto důvodu dále namítáme, aby zde, kromě zastavitelné plochy, byla vymezena také veřejně prospěšná stavba chodníku a obratiště, ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona, a to s možností omezení vlastnického práva vyvlastněním.

Pěší propojení je zde důležitým prvkem veřejně prospěšné prostupnosti územím. Požadované pěší propojení totiž zkracuje, resp. zcela vylučuje úsek, který musí nyní chodci, zejména z ulice Meruňková, vykonat po vozovce v ulici Sádky, při časté chůzi k ulici 24. dubna (např. při cestě na autobusovou zastávku, nebo k občanské vybavenosti). Současná absence pěšího propojení tak zcela důvodně zvyšuje riziko dopravní nehody. Prostupnost území se v požadované úrovni nachází v ostatních plochách zastavěného území a nejedná se tak o nepřiměřený požadavek.

Požadované vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu je legitimním nástrojem územního plánování, k naplnění cílů a úkolů územního plánování, a má zajistit, aby v krajním případě bylo možno pozemek vyvlastnit a dokončit tak stavbu chodníku, u které je zcela zjevná jeho veřejná prospěšnost.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní plán pozemek parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice vymezuje jako plochu dopravní infrastrukturu – místní. Zařazením předmětného pozemku, resp. stávajícího chodníku do této plochy je tak zajištěno, že nemůže dojít k jeho zastavění či nezpřístupnění. Není tedy dán důvod, aby byl pozemek, tedy záměr realizace chodníků, vymezován jako veřejně prospěšná stavba. S ohledem na skutečné využití, kdy byl chodník již realizován, je pozemek zařazen mezi plochy stávající a nikoliv navrhované, zastavitelné.

64

Jarmila Kreslíková

Ing. Jaroslav Kreslík

Text námítky:

My, níže podepsaní vlastníci uvedených pozemků a staveb uplatňujeme tímto námitku k návrhu Územního plánu Želešice, v rámci jeho veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona:

Námitka se týká pozemku parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice, resp. jeho části, na které se nachází dosud nezkolaudovaný chodník. Tento pozemek je v návrhu územního plánu (dále také jen „NÚP“) označen jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství DM. Vzhledem ke skutečnosti, že tento pozemek je

dle katastru nemovitostí druhem orná půda, namítáme, že je nutné tento pozemek, či jeho část, zařadit, namísto do stabilizované plochy DM, do zastavitelné plochy DM, tedy do tzv. plochy změnové.

Dle našich informací bylo na předmětném pozemku územním rozhodnutím umístěno obratiště a chodník (na základě rozhodnutí o umístění stavby 35/2005 z 7.7.2005 pod č.j. SÚ 1913/05/Ku a následně stavebního povolení č.j. SÚ-4434/05/Ku z 6.2.2006) a tyto stavby byly také povoleny stavebně. Z těchto staveb nebyl dosud zkoulaudován právě chodník a přilehlé obratiště umístěné částečně na pozemku p.č. 299/11 a částečně na ulici Meruňková (p.č. 296/2), a proto je nutné zde nadále vymezit zastavitelnou plochu, neboť územní rozhodnutí a stavební povolení nebylo završeno kolaudací chodníku. Tento chodník byl územním rozhodnutím umístěn jako součást dopravní obsluhy okolního obytného území.

Jelikož se předmětný pozemek nyní nachází v soukromém vlastnictví a vlastník pozemku chodník v rozporu se stavebním povolením částečně oplotil, je vysoce nepravděpodobné, že tento vlastník požádá o kolaudaci chodníku a obratiště, aby tento mohl být veřejně užíván tak, jak byl navržen a povolen. Z tohoto důvodu dále namítáme, aby zde, kromě zastavitelné plochy, byla vymezena také veřejně prospěšná stavba chodníku a obratiště, ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona, a to s možností omezení vlastnického práva vyvlastněním.

Pěší propojení je zde důležitým prvkem veřejně prospěšné prostupnosti územím. Požadované pěší propojení totiž zkracuje, resp. zcela vylučuje úsek, který musí nyní chodci, zejména z ulice Meruňková, vykonat po vozovce v ulici Sádky, při časté chůzi k ulici 24. dubna (např. při cestě na autobusovou zastávku, nebo k občanské vybavenosti). Současná absence pěšího propojení tak zcela důvodně zvyšuje riziko dopravní nehody. Prostupnost území se v požadované úrovni nachází v ostatních plochách zastavěného území a nejedná se tak o nepřiměřený požadavek.

Požadované vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu je legitimním nástrojem územního plánování, k naplnění cílů a úkolů územního plánování, a má zajistit, aby v krajním případě bylo možno pozemek vyvlastnit a dokončit tak stavbu chodníku, u které je zcela zjevná jeho veřejná prospěšnost.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Územní plán pozemek parc.č. 299/11 v k.ú. Želešice vymezuje jako plochu dopravní infrastrukturu – místní. Zařazením předmětného pozemku, resp. stávajícího chodníku do této plochy je tak zajištěno, že nemůže dojít k jeho zastavění či nezpřístupnění. Není tedy dán důvod, aby byl pozemek, tedy záměr realizace chodníků, vymezován jako veřejně prospěšná stavba. S ohledem na skutečné využití, kdy byl chodník již realizován, je pozemek zařazen mezi plochy stávající a nikoliv navrhované, zastavitelné.

65

Marcela Balátová

Petr Balát

Text námítky:

Vážení,

jsme vlastníky nemovitostí na území obce Želešice – konkrétně pozemků v k.ú. Želešice, p.č. 291/9 a 295/9, jehož součástí je stavba (č.p. 446). Budova a přilehlá zahrada tvoří funkční celek, a v návrhu

územního plánu sousedí s plochou označenou jako plocha Z33a (řešenou v rámci územní studie Želešice – Sádky II – varianta B).

V souladu s ust. § 52 odst. 2 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „SZ“), uplatňujeme písemné námítky k návrhu územního plánu obce Želešice, které odůvodňujeme takto:

Celé území upravené výše uvedenou územní studií (ať již v původním či variantním řešení) je předimenzované a nevyhovující – sám zpracovatel nového územního plánu se v průběhu veřejného projednání vyjádřil nesouhlasně k dopadům studie i s jejím zpracováním, kdy má za to, že území je vyřešeno nevhodně. Zřejmě na pokyn pořizovatele NÚP přesto územní studii do NÚP (tj. návrhu územního plánu) bez výtek zapracoval.

Obecní úřad jako pořizovatel ve svém vyjádření z 4.1.2018 schvaluje možnost využití Územní studie Želešice – Sádky II – varianta B (není na úřední desce obce zveřejněna, ale slouží jako podklad ke zpracovanému NÚP a na několika místech NÚP je na studii odkazováno, přitom územní studie není s veřejností projednávána) a to i přesto, že Městský úřad Šlapanice nevyhověl návrhu na vložení dat o studii do evidence ÚPD (podání z 22.9.2017, č.j. OURSM-ČJ/155679-17/NOV, sp.zn.: OURSM/61937-2017/NOV), vytkl pořizovateli zásadní nedostatky a mj. konstatoval, že studie upřednostňuje zájmy hlavního developera, společnosti BEFANA, a.s. nad veřejné zájmy a zájmy ostatních vlastníků pozemků a jeví se jako budoucí zdroj střetů a problémů v území. Městský úřad Šlapanice konstatoval, že studii nelze využít jako podklad pro rozhodování o území Sádky. Obecní úřad přesto schválil možnost využití variantního řešení, které ovšem neodpovídá ani reálnému využití (postupnému rozsáhlému zastavění) území, ke kterému v současné době dochází. Studie počítala s propojením Sádky II se západní částí obce v jiných místech, než je navrhováno v NÚP.

Územní studie, která byla zpracována pro využití území označených jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 (dále jako „oblast“) není závazným podkladem územního plánování – jde o návrh možného řešení využití území, nikoli závazný podklad, kterého musí zpracovatel či následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu využít a bez námitek převzít – je zřejmé, že po nevyhovění návrhu na schválení původní územní studie přistoupil obecní úřad ke schválení variantního řešení, k němuž však není známo stanovisko Městského úřadu Šlapanice, ani to, jakým způsobem se obecní úřad vypořádá s výtkami MěÚ Šlapanice.

Nedostačuje dopravní infrastruktura, navrhovaná cesta Z25, která by měla území označená jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 spojit na severní straně s částí obce za učilištěm, je napadána peticí občanů, a při veřejném projednání bylo představiteli obce sděleno, že se s touto cestou nepočítá, do NÚP je však navržena a je tedy možné, že oblast Sádek (I či II) budou využívat i ti, kdo budou projíždět do oblasti Z21-Z24.

Odůvodnění návrhu územního plánu (v projednávané verzi), si za prioritu územního plánu klade zajištění prostupnosti zastavěného území i krajiny a vytváření podmínek pro její další zvyšování stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině nejsou dle odůvodnění NÚP navrhovány zastavitelné plochy, které by způsobily její fragmentaci. Je zohledněna organizace zemědělské půdy.

Další prioritou územního plánu má být vytváření podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením, u zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

Navrhovaný územní plán však pro shora uvedenou oblast nepočítá s odpovídajícím rozšířením kapacity občanského vybavení, když k rozšíření (MŠ, ZŠ, služby, rozvoj potřeb komunity, veřejná prostranství určená k odpočinku atd.) v návrhu nedochází a rozšíření kapacit není podmínkou pro zvýšení zastavěnosti území.

Dopravní infrastruktura v lokalitě Sádky je dlouhodobě přetížená, na ulici Sádky nejsou chodníky, avšak jsou zde vyznačena místa pro parkování vozidel, která bývají každodenně využívána. Již nyní je pohyb pěších příp. cyklistů v obytné zóně nebezpečným, provoz je v této oblasti velký. Návrh územního plánu počítá s vybudováním komunikace (neznámo jakého určení – zda místní či účelová komunikace, zda bude jednosměrná či obousměrná) v místě mezi územími Z33a a Z33b. Pro tak velké zastavěné území však nelze počítat s tím, že všichni obyvatelé území budou využívat právě tuto cestu, spíše je jisté, že budou alespoň částečně využívat i ulici Sádky, která jak uvedeno výše, je již nyní přetížená. Územní studie varianta B počítá s tím, že se v oblasti Sádky II bude reálně vyskytovat cca 113 vozidel (ať již v garážích, na pozemcích či přilehlých komunikacích a vyznačených parkovacích stáních). Na takový nárůst není oblast vůbec připravena.

Územní studie v území označeném jako plocha Z29 počítá s veřejnou zelení (jejíž přesné využití není určeno). Máme za to, že tato plocha je pro oblast nedostačující, že by měla být jako veřejná zeleň určena ještě alespoň plocha Z33a (či její část), jelikož celá oblast (ani oblast navazující) jinou veřejnou zeleň či veřejné prostranství (např. odpočinkovou zónu, oblast pro komunitní setkávání atd.) neobsahuje. Jelikož k využití území zastavěním dochází postupně, nový územní plán schválen nebyl a rozsah zastavění navržený územní studií není závazný, žádáme, aby byl rozsah veřejné zeleně rozšířen i o oblast Z33a, a to minimálně v její spodní části (zrcadlově s plochou Z29).

Rozsah zastavění výrazně překračuje návrh uvedený v územní studii, přičemž do rodinných domů lze umístit až tři bytové jednotky, a v rámci území tedy dochází k jeho přetížení a výraznému snížení kvality bydlení vlastníků sousedících nemovitostí. NÚP například v území ani nestanovuje minimální velikost stavebního pozemku, čímž by se přetížení území rovněž mohlo předejít.

Mám za to, že navržený rozsah zastavění oblasti nepředstavuje udržitelný rozvoj území, není vyvážený, nerespektuje požadavky na rozsah zastavitelného území ve vztahu k urbanistickému rozvoji a požadavkům území.

Obec často na nesouhlas s rozsahem zastavění oblasti argumentuje, že na závěry územní studie nemá vliv a že s tím nic nenadělá, resp. že variantním řešením již došlo ke snížení oproti původní verzi územní studie. To však není dostačujícím argumentem v okamžiku, kdy infrastruktura a občanské vybavení v obci není již v současné době dostačující. Povolit další masivní zastavění území obce, aniž by územní plán např. v rámci etapizace nárůst výstavby korigoval, případně podmiňoval rozšíření výstavby navýšením kapacit občanského vybavení a odpovídající dopravní infrastruktury, je rozhodně v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které musí pořizovatel a následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu ctít.

Co se týče konkrétně oblasti Z33a, vytýkáme územní studii i NÚP (který převzal územní studii jako podklad), že budovy umístované v této oblasti jsou v těsné blízkosti budov zástavby ulice Meruňková, přičemž v lokalitě je běžné, že nemovitosti sousedí zahradami, nikoli domem v těsné blízkosti zahrad, čímž dojde k zastínění podstatné části zahrad, nezvyklé blízkosti domů (nového se starým), ztrátě soukromí a zvýšenému hluku způsobeným rezonací běžného ruchu obyvatel obou domů, který bude vzájemnou blízkostí znásoben nad míru přiměřenou.

Zástavba řešená územní studií nepočítá s žádnou ochranou zástavby, není zde umístěn záchytný příkop, jako je tomu na severovýchodní části ulice Sádky. NÚP, stejně jako územní studie počítá pouze s doporučením opatření, nikoli jako nutností.

Žádám, aby bylo námitce vlastníka pozemků a staveb dotčeného návrhem řešení vyhověno, aby byla oblast Z33a vyjmuta ze zastavitelného území a přeměněna na veřejné prostranství či veřejnou zeleň, ev. aby byl respektován dosavadní „trend“ umísťovat stavby tak, aby sousedily zahrady, nikoli zahrady a domy; a tedy aby byly námitky zapracovány do změn projednávaného územního plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká námitek vztažených k územní studii Želešice — Sádky II — varianta B, nový územní plán tuto studii neřeší a taktéž není řešena ani jako součást procesu pořízení nového územního plánu. Domnívá-li se podatel námítky, že tato studie byla pořízena v rozporu s právními předpisy nebo v nesouladu s územním plánem obce Želešice, nelze toto řešit v rámci pořízení nového územního plánu. Předmětná územní studie je zapsána v evidenci územně plánovací činnosti, kdy dne 15.9.2017 pořizovatel územní studie, Obecní úřad Želešice, schválil možnost využití předmětné územní studie. Územní studie je tak sice nezávazným podkladem, nicméně pro rozhodování v území neopominutelným.

Co se týká požadavku na vyjmutí zastavitelné plochy Z33a, tato plocha je v územním plánu obce Želešice vymezována dlouhodobě. Tato plocha je Z33a je v územním plánu obce součástí zastavitelné plochy Bs/3 jejíž součástí je i pozemek, resp. stavba rodinného domu podatelů námítky. Při realizaci výstavby ze strany podatelů námítky jim muselo být zřejmé, že může dojít k realizaci výstavby v celé ploše Bs/3, resp. tedy i v ploše Z33a v novém územním plánu.

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Pro úplnost považujeme za vhodné doplnit, že celá lokalita byla upravena dle územní studie Sádka II, včetně vymezení plochy Z33a. Posouzení vlivu výstavby na dopravu a občanskou vybavenost ve vztahu k návrhu plochy Z33a a možné akceptování tohoto vlivu na vymezení zastavitelné plochy Z33a prokázala předmětná územní studie, která celé území řeší, včetně umístění staveb a velikosti pozemků, tj. intenzity využití a zátěže území navržené územní studií.

Zastavitelné plochy Z27, Z30, ..., ..., ... a Z33a v předmětné lokalitě mají celkovou výměru 3 ha, plocha veřejného prostranství Z29 má výměru 1660 m², což splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Minimální výměra stavebních pozemků v plochách BI je územním plánem stanovena (viz. podmínky prostorového uspořádání ploch BI) a jsou rovněž stanoveny obecně závazné podmínky pro umístění staveb (viz. kap. c.1.2);

Územní plán vytváří v souladu s cíli a úkoly územního plánování vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití podmínky pro rozvoj občanského vybavení, veřejných prostranství, zeleně, protihlukových/protipovodňových opatření a související dopravní i technické infrastruktury, a to jak v plochách BI, tak SV. Nastavené využití ploch tak realizaci takových záměrů nevyklučuje, nýbrž je umožňuje jako přípustný způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umístění konkrétních staveb není předmětem řešení územního plánu, ale navazujících projektových dokumentací.

66

Jarmila Kreslíková

Ing. Jaroslav Kreslík

Text námítky:

Vážení,

jsme vlastníky nemovitostí na území obce Želešice — konkrétně pozemků v k.ú. Želešice. p.č. 291/6 a 295/6, jehož součástí je stavba (č.p. 449). Budova a přilehlá zahrada tvoří funkční celek, a v návrhu územního plánu sousedí s plochou označenou jako plocha Z33a (řešenou v rámci územní studie Želešice — Sádka II — varianta B).

V souladu s ust. § 52 odst. 2 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „SZ“), uplatňujeme písemné námítky k návrhu územního plánu obce Želešice, které odůvodňujeme takto:

Celé území upravené výše uvedenou územní studií (ať již v původním či variantním řešení) je předimenzované a nevyhovující – sám zpracovatel nového územního plánu se v průběhu veřejného projednání vyjádřil nesouhlasně k dopadům studie i s jejím zpracováním, kdy má za to, že území je vyřešeno nevhodně. Zřejmě na pokyn pořizovatele NÚP přesto územní studii do NÚP (tj. návrhu územního plánu) bez výtek zpracoval.

Obecní úřad jako pořizovatel ve svém vyjádření z 4.1.2018 schvaluje možnost využití Územní studie Želešice – Sádka II – varianta B (není na úřední desce obce zveřejněna, ale slouží jako podklad ke zpracovanému NÚP a na několika místech NÚP je na studii odkazováno, přitom územní studie není s veřejností projednávána) a to i přesto, že Městský úřad Šlapanice nevyhověl návrhu na vložení dat o studii do evidence ÚPD (podání z 22.9.2017, č.j. OURSM-ČJ/155679-17/NOV, sp.zn.:

OURSM/61937-2017/NOV), vytkl pořizovateli zásadní nedostatky a mj. konstatoval, že studie upřednostňuje zájmy hlavního developera, společnosti BEFANA, a.s. nad veřejné zájmy a zájmy ostatních vlastníků pozemků a jeví se jako budoucí zdroj střetů a problémů v území. Městský úřad Šlapanice konstatoval, že studii nelze využít jako podklad pro rozhodování o území Sádky. Obecní úřad přesto schválil možnost využití variantního řešení, které ovšem neodpovídá ani reálnému využití (postupnému rozsáhlému zastavění) území, ke kterému v současné době dochází. Studie počítala s propojením Sádky II se západní částí obce v jiných místech, než je navrhováno v NÚP.

Územní studie, která byla zpracována pro využití území označených jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 (dále jako „oblast“) není závazným podkladem územního plánování – jde o návrh možného řešení využití území, nikoli závazný podklad, kterého musí zpracovatel či následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu využít a bez námitek převzít – je zřejmé, že po nevyhovění návrhu na schválení původní územní studie přistoupil obecní úřad ke schválení variantního řešení, k němuž však není známo stanovisko Městského úřadu Šlapanice, ani to, jakým způsobem se obecní úřad vypořádal s výtkami Měú Šlapanice.

Nedostačuje dopravní infrastruktura, navrhovaná cesta Z25, která by měla území označená jako Z33a, Z33, Z31, Z30, Z32, Z32b, Z29, Z32a, Z27 spojit na severní straně s částí obce za učilištěm, je napadána peticí občanů, a při veřejném projednání bylo představiteli obce sděleno, že se s touto cestou nepočítá, do NÚP je však navržena a je tedy možné, že oblast Sádek (I či II) budou využívat i ti, kdo budou projíždět do oblasti Z21-Z24.

Odůvodnění návrhu územního plánu (v projednávané verzi), si za prioritu územního plánu klade zajištění prostupnosti zastavěného území i krajiny a vytváření podmínek pro její další zvyšování stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině nejsou dle odůvodnění NÚP navrhovány zastavitelné plochy, které by způsobily její fragmentaci. Je zohledněna organizace zemědělské půdy.

Další prioritou územního plánu má být vytváření podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením, u zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

Navrhovaný územní plán však pro shora uvedenou oblast nepočítá s odpovídajícím rozšířením kapacity občanského vybavení, když k rozšíření (MŠ, ZŠ, služby, rozvoj potřeb komunity, veřejná prostranství určená k odpočinku atd.) v návrhu nedochází a rozšíření kapacit není podmínkou pro zvýšení zastavěnosti území.

Dopravní infrastruktura v lokalitě Sádky je dlouhodobě přetížená, na ulici Sádky nejsou chodníky, avšak jsou zde vyznačena místa pro parkování vozidel, která bývají každodenně využívána. Již nyní je pohyb pěších příp. cyklistů v obytné zóně nebezpečným, provoz je v této oblasti velký. Návrh územního plánu počítá s vybudováním komunikace (neznámo jakého určení – zda místní či účelová komunikace, zda bude jednosměrná či obousměrná) v místě mezi územími Z33a a Z33b. Pro tak velké zastavěné území však nelze počítat s tím, že všichni obyvatelé území budou využívat právě tuto cestu, spíše je jisté, že budou alespoň částečně využívat i ulici Sádky, která jak uvedeno výše, je již nyní přetížená. Územní studie varianta B počítá s tím, že se v oblasti Sádky II bude reálně vyskytovat

cca 113 vozidel (ať již v garážích, na pozemcích či přilehlých komunikacích a vyznačených parkovacích stáních). Na takový nárůst není oblast vůbec připravena.

Územní studie v území označeném jako plocha Z29 počítá s veřejnou zelení (jejíž přesné využití není určeno). Máme za to, že tato plocha je pro oblast nedostačující, že by měla být jako veřejná zeleň určena ještě alespoň plocha Z33a (či její část), jelikož celá oblast (ani oblast navazující) jinou veřejnou zeleň či veřejné prostranství (např. odpočinkovou zónu, oblast pro komunitní setkávání atd.) neobsahuje. Jelikož k využití území zastavěním dochází postupně, nový územní plán schválen nebyl a rozsah zastavění navržený územní studií není závazný, žádáme, aby byl rozsah veřejné zeleně rozšířen i o oblast Z33a, a to minimálně v její spodní části (zrcadlově s plochou Z29).

Rozsah zastavění výrazně překračuje návrh uvedený v územní studii, přičemž do rodinných domů lze umístit až tři bytové jednotky, a v rámci území tedy dochází k jeho přetížení a výraznému snížení kvality bydlení vlastníků sousedících nemovitostí. NÚP například v území ani nestanovuje minimální velikost stavebního pozemku, čímž by se přetížení území rovněž mohlo předejít.

Mám za to, že navržený rozsah zastavění oblasti nepředstavuje udržitelný rozvoj území, není vyvážený, nerespektuje požadavky na rozsah zastavitelného území ve vztahu k urbanistickému rozvoji a požadavkům území.

Obec často na nesouhlas s rozsahem zastavění oblasti argumentuje, že na závěry územní studie nemá vliv a že s tím nic nenadělá, resp. že variantním řešením již došlo ke snížení oproti původní verzi územní studie. To však není dostačujícím argumentem v okamžiku, kdy infrastruktura a občanské vybavení v obci není již v současné době dostačující. Povolit další masivní zastavění území obce, aniž by územní plán např. v rámci etapizace nárůst výstavby korigoval, případně podmiňoval rozšíření výstavby navýšením kapacit občanského vybavení a odpovídající dopravní infrastruktury, je rozhodně v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které musí pořizovatel a následně zastupitelstvo v rámci schválení územního plánu ctít.

Co se týče konkrétně oblasti Z33a, vytýkáme územní studii i NÚP (který převzal územní studii jako podklad), že budovy umístěvané v této oblasti jsou v těsné blízkosti budov zástavby ulice Meruňková, přičemž v lokalitě je běžné, že nemovitosti sousedí zahradami, nikoli domem v těsné blízkosti zahrad, čímž dojde k zastínění podstatné části zahrad, nezvyklé blízkosti domů (nového se starým), ztrátě soukromí a zvýšenému hluku způsobeným rezonací běžného ruchu obyvatel obou domů, který bude vzájemnou blízkostí znásoben nad míru přiměřenou.

Zástavba řešená územní studií nepočítá s žádnou ochranou zástavby, není zde umístěn záchytný příkop, jako je tomu na severovýchodní části ulice Sádky. NÚP, stejně jako územní studie počítá pouze s doporučením opatření, nikoli jako nutností.

Žádám, aby bylo námitce vlastníka pozemků a staveb dotčeného návrhem řešení vyhověno, aby byla oblast Z33a vyjmuta ze zastavitelného území a přeměněna na veřejné prostranství či veřejnou zeleň, ev. aby byl respektován dosavadní „trend“ umísťovat stavby tak, aby sousedily zahrady, nikoli zahrady a domy; a tedy aby byly námitky zapracovány do změn projednávaného územního plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Co se týká námitek vztažených k územní studii Želešice — Sádky II — varianta B, nový územní plán tuto studii neřeší a taktéž není řešena ani jako součást procesu pořízení nového územního plánu. Domnívá-li se podatel námítky, že tato studie byla pořízena v rozporu s právními předpisy nebo v nesouladu s územním plánem obce Želešice, nelze toto řešit v rámci pořízení nového územního plánu. Předmětná územní studie je zapsána v evidenci územně plánovací činnosti, kdy dne 15.9.2017 pořizovatel územní studie, Obecní úřad Želešice, schválil možnost využití předmětné územní studie. Územní studie je tak sice nezávazným podkladem, nicméně pro rozhodování v území neopominutelným.

Co se týká požadavku na vyjmutí zastavitelné plochy Z33a, tato plocha je v územním plánu obce Želešice vymezena dlouhodobě. Tato plocha je Z33a je v územním plánu obce součástí zastavitelné plochy Bs/3 jejíž součástí je i pozemek, resp. stavba rodinného domu podatelů námítky. Při realizaci výstavby ze strany podatelů námítky jim muselo být zřejmé, že může dojít k realizaci výstavby v celé ploše Bs/3, resp. tedy i v ploše Z33a v novém územním plánu.

Návrh nového územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu úměrném rozvojovým možnostem obce Želešice, a to i s přihlédnutím ke stavu občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. V návrhu územního plánu jsou přednostně převzaty plochy zastavitelné ze stávajícího územního plánu obce Želešice s přihlédnutím ke kontinuitě územně plánovací činnosti, nicméně s přihlédnutím k nově nastavené koncepci rozvoje obce a urbanistické koncepci.

Taktéž jsou do ploch zastavitelných zařazeny ty pozemky, kde lze snáze realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu i s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Po společném jednání došlo na základě stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území k redukci vymezených zastavitelných ploch. Návrh územního plánu tedy obsahuje pouze ty zastavitelné plochy splňující výše uvedené požadavky/koncepci a respektující stanoviska dotčených orgánů.

Pro úplnost považujeme za vhodné doplnit, že celá lokalita byla upravena dle územní studie Sádky II, včetně vymezení plochy Z33a. Posouzení vlivu výstavby na dopravu a občanskou vybavenost ve vztahu k návrhu plochy Z33a a možné akceptování tohoto vlivu na vymezení zastavitelné plochy Z33a prokázala předmětná územní studie, která celé území řeší, včetně umístění staveb a velikosti pozemků, tj. intenzity využití a zátěže území navržené územní studií.

Zastavitelné plochy Z27, Z30, ..., ..., ... a Z33a v předmětné lokalitě mají celkovou výměru 3 ha, plocha veřejného prostranství Z29 má výměru 1660 m², což splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Minimální výměra stavebních pozemků v plochách BI je územním plánem stanovena (viz. podmínky prostorového uspořádání ploch BI) a jsou rovněž stanoveny obecně závazné podmínky pro umístění staveb (viz. kap. c.1.2);

Územní plán vytváří v souladu s cíli a úkoly územního plánování vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití podmínky pro rozvoj občanského vybavení, veřejných prostranství, zeleně, protihlukových/protipovodňových opatření a související dopravní i technické infrastruktury, a to jak v plochách BI, tak SV. Nastavené využití ploch tak realizaci takových

záměrů nevylučuje, nýbrž je umožňuje jako přípustný způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umístění konkrétních staveb není předmětem řešení územního plánu, ale navazujících projektových dokumentací.

67

Ing. Jarmila Janíková

Ing. Petr Janík

Text námítky:

Vymezení území dotčeného námitkou dle návrhu územního plánu:

Jedná se o parcelu č. 173, jejíž jižní část je dle návrhu nového územního plánu součástí zastavitelné plochy Z23 (SV — plochy smíšené obytné - venkovské) a severní část spadá do plochy smíšené nezastavěného území (NS).



Námitka č. 1:

Vznášíme námitku proti zredukované definici Plochy smíšené nezastavěného území (NS) a žádáme, aby přípustné využití tohoto území umožňovalo též výstavbu objektů a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu.

Odůvodnění:

Pozemek jsme zakoupili se vzrostlým sadem a je třeba, aby na této ploše byla umožněna výstavba objektu pro zemědělskou prvovýrobu, tj. v našem případě ke skladování zahradního náčiní, zpracování, sušení a dočasnému uskladnění ovoce a ostatních výpěstků, a to co nejbližší k obecní příjezdové cestě, která vede shora.

Ve stávajícím (platném) územním plánu je tato plocha označena jako KI, v jejíž definici je umožněna výstavba objektů pro zemědělskou prvovýrobu. Žádáme proto o opětovné zařazení tohoto využití plochy i do nového územního plánu

Námitka č. 2:

Vznášíme námitku proti lhůtě pro pořízení územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 4 roky ode dne nabytí účinnosti územního plánu a žádáme, aby tato lhůta činila 3 roky.

Odůvodnění:

U plochy Z23, kam námi vlastněná parcela spadá, je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US4. Lhůta 4 roky pro její pořízení je dle našeho názoru příliš dlouhá (jde o maximální zákonnou lhůtu) a neponechává dostatek času pro získání rozhodnutí o umístění stavby v rámci pětileté ochranné lhůty od nabytí účinnosti územního plánu, ve které vlastníkově pozemku náleží náhrada za případnou majetkovou újmu plynoucí z omezení práv k pozemku v důsledku další úpravy územního plánu

Lhůtu 3 roky pro pořízení územní studie považujeme za dostatečně dlouhou a věříme, že čím dříve se studie zpracuje, tím lépe to bude pro všechny zúčastněné.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

K bodu 1 konstatujeme, že plochy smíšené nezastavěného území požadované funkce umožňují realizovat.

K bodu 2 konstatujeme, že lhůta 4 let je přiměřené dlouhá. V souladu se stavebním zákonem se nejpozději do 4 let od nabytí účinnosti územní plánu a následně nejpozději každé 4 roky zpracovává zpráva o uplatňování územního plánu. Pokud by tedy z této zprávy vyplynula nutnost požadavek na územní studii změnit, případně z objektivních důvodů lhůtu prodloužit, je časová lhůta 3 let naopak krátká. Lhůta 4 let proto byla stanovena ve vazbě na lhůtu pro zpracování zprávy o uplatňování územního plánu.

68

CREATIVE BUILDINGS, s.r.o.

Text námítky:

Vážená paní starostko, vážený pane místostarosto,

vážené zastupitelky, vážení zastupitelé,

obracím se na Vás v zastoupení společnosti CREATIVE BUILDINGS, s.r.o., IČO: 29301793, se sídlem Ctiradova 187/25, Chrlice, 643 00 Brno, a to ve věci aktuálního návrhu (nového) územního plánu obce Želešice.

Obecní úřad Želešice veřejnou vyhláškou ze dne 17. května 2021, bez č.j., zveřejnil, v souladu s ust. § 52 stavebního zákona, návrh Územního plánu Želešice včetně vyhodnocení vlivů územního plánu Želešice na udržitelný rozvoj území. V rámci veřejné vyhlášky obecní úřad poukázal na zákonem předpokládanou možnost podání písemných připomínek a námitek ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání.

Po pečlivém seznámení s návrhem územního plánu, jenž považuje naše společnost v řadě částí za velmi zdařilý a reálně umožňující udržitelný rozvoj území obce Želešice, jsme dospěli k závěru, že ve vztahu (k dále uvedeným pozemkům) je žel přeci jen navrhované funkční využití nevhodné. Tímto tedy podáváme řádně a včas následující – pevně věříme, že racionální a konstruktivní –

námítky,

v rámci nichž blíže rozvádíme relevantní důvody, pro které by ještě mělo dojít ve vztahu k našim pozemkům k přehodnocení jejich funkčního zařazení.

Naše společnost je mj. vlastníkem pozemků parc.č. 3419 a parc.č. 3420, v kat. území Želešice, které bezprostředně sousedí s plochou VL (plochou výroby a skladování – průmyslové), která byla vymezena na sousedních pozemcích. Proti tomuto zařazení ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví pana Ing. B. Hauta nic nenamítáme a považujeme je za správné.

Nicméně v rámci procesu přípravy nového územního plánu nebylo reflektováno pravomocné rozhodnutí Městského úřadu Šlapanice, odboru výstavby, stavebního úřadu, ze dne 13. října 2020, č.j. OV-ČJ/15767-20/JAN, na základě kterého bylo naší společnosti vydáno společné povolení na umístění a provedení stavby nazvané „administrativně skladovací objekt“ na pozemcích parc.č. 3419

a parc.č. 3421, k.ú. Želešice. Součástí stavby je pak výstavba příslušných inženýrských sítí a napojení objektu sjezdem ze severní strany parcely k místní obslužné komunikaci.

Podle projednávaného návrhu územního plánu jsou naše pozemky parc.č. 3419 a parc.č. 3420, stejně jako pozemek parc.č. 3421, umístěny v plochách zemědělských (NZ), ačkoliv faktické využití je odlišné, a to mj. v návaznosti na vydané společné povolení.

Stávající územní plán přitom nastavil regulaci jako výrobní služby, sklady, zahradnictví a šlechtitelské stanice (VS), tedy sdílel osud vedlejší plochy výrobního areálu ve vlastnictví pana Ing. Hauta. Z tohoto důvodu se nám jeví v návaznosti na vydané společné povolení za racionální a souladné s cíli a úkoly územního plánování to, aby i tyto pozemky: parc.č. 3419, parc.č. 3420 a parc.č. 3421, byly zařazeny do stejné plochy jako je navržena u sousedícího areálu, tj. plochy výroby a skladování – průmyslové (VL).

Jedná se o část, kde byly v minulosti a v budoucnu s ohledem na přítomnou návrhovou plochu Z16 mají být podle všeho koncentrovány plochy výroby a skladování. Tato plocha žádným způsobem nenarušuje pohodu bydlení a kvalitu prostředí občanů obce. Stejně tak koncentrace průmyslových aktivit právě do jedné či několika málo oblastí na území obce, mimo plochy určené pro bydlení, je zcela smysluplná.

Naše společnost na předmětných plochách chce vybudovat své sídlo a skladovací prostory tak, jak jí bylo umožněno ze strany stavebního úřadu v souladu s aktuálně platným územním plánem (v návaznosti na kladné závazné stanovisko úřadu územního plánování). Stejně tak došlo – na základě legitimního očekávání naší společnosti – k využití jejich pozemků umístěním předmětné stavby.

V této souvislosti si dovoluujeme odkázat i na rozsudek Nejvyššího správního soudu, který se podrobně zabývá proporcionalitou přijímaných řešení. Konkrétně jde o rozsudek ze dne 18. dubna 2019, č.j. 9 As 65/2019-29, v němž je mj. akcentováno: „Proporcionalita v tomto smyslu představuje vážení přiměřenosti územní regulace vůči právům dotčených subjektů. Není pochyb, že pokud je konkrétní pozemek stávajícím územním plánem regulován jako zastavitelná plocha a novým územním plánem jako zemědělská plocha, jedná se o zásah do práv vlastníka dotčeného pozemku. Takový zásah by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 - 42).“

Z tohoto důvodu zdvořile žádáme o zařazení pozemků parc.č. 3419, parc.č. 3420 a parc.č. 3421 do ploch výroby a skladování – průmyslové (VL), neboť regulativy této plochy nejvíce odpovídají pravomocně umístěným stavbám a celkovému rázu předmětné plochy.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena v předmětném území zastavitelná plocha Z17. Na základě stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí byla plocha Z17 z návrhu územního plánu vypuštěna. Namísto ní byla vymezena plocha sídlení zeleně umožňující realizaci zahrad. Územní plán nelze vydat v rozporu se stanovisky dotčených orgánů, z tohoto důvodu bylo stanovisko dotčeného orgánu požadující vypuštění předmětné zastavitelné plochy respektováno. Důvodem pro vypuštění plochy Z17 bylo neprokázání veřejného zájmu pro zábor půd I. a II. třídy ochrany a značný rozsah záborů nejvyšší třídy ochrany.

SJM Martin Juchelka, Tereza Juchelková
SJM Martin Beneš, Alena Benešová
Hana Sýkorová
Tomáš Serba
SJM Marek Doušek, Jitka Doušková
Eva Šimková
Tomáš Bednařík
Petr Peňás,
Andriyso Mykhaylo
Jaromír Jersenský
SJM Petr Slimáček, Petra Slimáčková

Text námítky:

Doplnění dříve podaných námitek výše uvedených podatelů

- stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 100 m² zastavěné plochy

Odůvodnění velikosti zastavěné plochy:

V dané lokalitě se nacházejí stavby s větší zastavěnou plochou, než uvádí stávající regulativ územního plánu, ale i nově navrhovaný.



Jako další argument uvádíme, že plošná regulace zastavěné plochy by neměla být dána striktně, ale měla by se vázat k velikosti pozemků. To znamená, že i v rekreačních plochách by měla být stanovena například procentuálním výměrem (např. % zastavitelnosti pozemku).

To znamená, že stavba bude přizpůsobena velikosti pozemku a samozřejmě okolní zástavbě, což je z hlediska územního plánu zásadní.

Navrhovanou regulací dojde navíc ke znehodnocení pozemků, které mají dostatečnou rozlohu k realizaci staveb, větší než navrhovaných 50 m². Současný standart tuto plochu již dnes výrazně překračuje a plošná regulace pouhých staveb, bez ohledu na stávající výměru pozemku, je silně diskriminační a omezující vlastnická práva k pozemkům jejich současných majitelů a jejich dětí v budoucnu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Velikost staveb pro rodinnou rekreaci je v návrhu územního plánu stanovena s ohledem na stávající územní plán obce Želešice. Tento stanovuje maximální výměru na 30 m². Z důvodu umožnit částečné rozšíření těchto chat byla výměra navýšena na 50 m². Nicméně i takto stanovená velikost přihlíží k charakteru území, tj. území rekreačních chat a taktéž přihlíží ke katastru nemovitostí, a v něm zapsaných velikostí zastavěných ploch.

Návrh územního plánu tuto velikost vztahuje na nové stavby, nikoliv stavby stávající, které lze i nadále udržovat a využívat jako dosud. Nesmí však docházet k jejich rozšiřování nad stanovenou maximální velikost.

3. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	Město Modřice
<p><u>Text připomínky:</u></p> <p>Požadujeme, aby bylo důrazně vyžadováno opatření k nakládání s dešťovými vodami vyplývající z výrokové části návrhu Územního plánu Želešice, a to že budou preferována opatření, která zamezí nárustu maximálních průtoků v recipientech — tj. zasakování, odpařování, retence. To znamená, že do kanalizace města Želešice, která se napojuje se do kanalizace města Modřice, nebudou svedeny dešťové vody z nově vymezených zastavitelných ploch.</p> <p>Důvodem je přetížení kanalizace města Modřice za dešťových událostí, kdy dochází k zahlcení sítě a v minulosti došlo i k zaplavení sklepních prostor napojených nemovitostí.</p>	

d.2.2. čištění odpadních vod

System odvádění a čištění odpadních vod se územním plánem nemění.

V místech potřeby bude stávající kanalizační síť rozšiřována formou kanalizačních přípojek v rámci využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

Nové kanalizační přípojky, pátevní kanalizační řady a případně nová individuální zařízení na čištění nebo jímání odpadních vod budou v území prováděny v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jako stavby související technické infrastruktury.

Podmínky pro odkanalizování nových staveb

V místech založeného systému odkanalizování území a čištění odpadních vod budou nové stavby připojeny na veřejnou kanalizační síť. V ostatním území bude odvádění a čištění odpadních vod z nových i stávajících staveb prováděno v souladu s platnou legislativou.

Stávající čistící zařízení budou v případě stavebních úprav objektů, kde vznikají odpadní vody, kontrolována a doplněna, či jinak upravena tak, aby splňovala požadavky platné legislativy.

S dešťovými vodami bude nakládáno dle platné legislativy. Preferována budou opatření, která zamezí nárůstu maximálních průtoků v recipientech, tj. zasakování, odpařování, retence, řízené vypouštění nebo jejich vzájemná kombinace.

Při využití ploch občanského vybavení (OV), ploch dopravní infrastruktury (DS, DM), ploch výroby a skladování (VL, VM) a ploch veřejných prostranství (PV, PZ) budou na základě provedených výpočtů odtoku dešťových vod při realizaci konkrétních staveb provedena opatření na likvidaci přebytečných dešťových vod, a to dle výše uvedených možností, tj. zasakování, odpařování, retence, řízené vypouštění nebo jejich vzájemná kombinace.

Vypořádání připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vypořádání:

Požadavky města Modřice jsou v územním plánu Želešice respektovány, tj. požadavky jsou již v územním plánu zapracovány.