

O d ů v o d n ě n í

Textová část zpracovaná pořizovatelem dle § 53 odst. 4 stavebního zákona:

1. Postup při pořízení územního plánu

Pořízení územního plánu Pozořice schválilo zastupitelstvo obce dne 20.12.2004. Pořizovatelem zadání byl MěÚ Šlapanice – ORR, od 1.11.2007 odbor výstavby – oddělení územního plánování a památkové péče. Projednání zadání ÚP Pozořice s dotčenými orgány státní správy bylo zahájeno 16.2. 2006. Projednání na obci proběhlo ve dnech od 27.2.2006 do 29.3.2006. Projednání s veřejností se uskutečnilo dne 29.3. 2006. Zadání bylo schváleno 21.12.2006.

Projednání návrhu ÚP Pozořice se sousedními obcemi, dotčenými orgány, organizacemi a správci sítí bylo zahájeno 19.2.2008, vlastní jednání s výkladem se uskutečnilo dne 13.3.2008. Projednání bylo ukončeno 28.7.2008. Návrh byl upraven na základě Zprávy o projednání návrhu ÚP Pozořice ze dne 28.7.2008 a stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje – OÚPSŘ, sp. zn. S-JMK 106273/2008/OÚPSŘ ze dne 5.9.2008.

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu ÚP s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s § 52 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce své i Městyse Pozořice (od 13.11.2008 do 7.1.2009) také způsobem umožňující dálkový přístup na adrese www.meuslapanice.cz. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 7.1.2009 v 17.00 hod. v sále Dělnického domu v Pozořicích.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel v souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Pozořice.

2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

ÚP Pozořice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu, pro udržitelný rozvoj území a zachování jeho hodnot, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Po přezkoumání konstatujeme, že ÚP Pozořice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Z předložené dokumentace a z vyhodnocených stanovisek dotčených orgánů k návrhu řešení vyplývá, že ÚP Pozořice je řešen v souladu s ostatními právními předpisy, zejména s požadavky předpisů týkajících se péče o životní prostředí a s požadavky předpisů zabezpečujících péči o zdraví lidu.

5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Ve stanovené lhůtě byly doručeny námitky a připomínky:

Zastupitelstvo městyse (ZM) Pozořice na svém jednání dne 29.1.2009 námitky a připomínky projednalo a rozhodlo o nich takto:

5.1. Vlastníci pozemků:

1673/1 – Dresslerová Ivanka

1674/1 – Sekvenc Oldřich, Sekvencová Marie

1675/1 – Gešvindrová Renata

1676/1 – Tománek Radek

1677, 1678/1 – Kousal Stanislav, Kousalová Věra

1681 – Brtníková Irena, Brtník Jaromír, Brtníková Eliška

1682/1, 1683 – Železný Zdeněk

Vlastníci pozemků 1673/1, 1674/1, 1675/1, 1676/1, 1677, 1678/1, 1681, 1682/1 a 1683 nesouhlasí se zamítavým stanoviskem - lok. Pod Poustkou. Žádáme o zařazení výše uvedených pozemků pro výstavbu rodinných domků do rozpracovaného ÚP Pozoříce, případně zapracování do nejbližší změny nového ÚP.

Rozhodnutí o námitce: Námitka se zamítá.

Stanovisko ZM: Požadavek opakovaně prověřován, nenastaly žádné nové skutečnosti. Základní urbanistická koncepce ÚP (současně platného i nového) chrání strategický prostor Poustky a jejího okolí jako rozvojovou plochu a strategickou rezervu pro rekreaci, sport, zázemí školy a společenské aktivity. Urbanizace záhumenní cesty za ul. Kovalovickou by výrazně zasáhlo do přijaté koncepce a vytvářelo by potenciální střety s rozvojovými záměry městyse.

Zastupitelstvo městyse neschvaluje zařazení pozemků mezi pozemky určené k výstavbě.

Odůvodnění: Vyhovět námitce by znamenalo popření dlouhodobě přijaté a držené koncepce. Při změně podmínek nebo záměrů vlastníků, které budou v souladu s urbanistickou koncepcí, je možné problematiku prověřit formou změny územního plánu.

5.2. Městys Pozoříce

a) Uspořádání v lok. K1 řešit územní studií, nikoli regulačním plánem. Městys Pozoříce je vlastníkem ploch, na kterých budou řešeny jeho zájmy.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Územní studie je dostatečným podkladem pro řešení zájmů městyse.

5.3. Ing. Milan Kisela – IMOS development, a.s., Gajdošova 7, 615 00 Brno

5.4. František Drápal, Šumická 356, 664 07 Pozoříce

Nesouhlasím s předloženým návrhem řešení v lokalitě F.

Text námítky je totožný s námitkou č. 6.3.

Nesouhlasíme s předloženým návrhem řešení v lokalitě F.

1. Nesouhlasíme s rozdělením předmětné lokality do funkčních ploch tak, jak je graficky vyznačeno na výkresu č.5 – detail hlavního výkresu – výřez.
2. Nesouhlasíme s tím, aby na tuto lokalitu „F“ bylo nutné zpracovat regulační plán tak, jak je uvedeno v knize A – územní plán opatření obecné povahy a dále v její příloze č. 1 – Zadání regulačního plánu plochy „F“.

Zdůvodnění:

Ad.1 Předložený návrh nezohlednil podmínky v území a není tedy v souladu s cíly územního plánování dle §18 odst. 2, zák. č. 183/2006 Sb. - nejsou zde zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Převážná část ploch označená fč. regulativem UR (užitková zeleň s možností umístění drobných staveb příslušenství) má stejné výchozí podmínky jako fč. plocha Bč/1+ určená pro bytovou zástavbu (jedná se o plochy, které již byly v minulosti zastavěny) a není zde tedy kategorický důvod, proč by neměly být začleněny v plochách Bč/1+ a nevyužít potenciálu, které toto místo přirozeně nabízí.

Ad.2 Požadavek na zpracování regulačního plánu v lok. „F“ v ÚP považujeme za neadekvátní (nadbytečný) vzhledem k daným skutečnostem v tomto území:

Pozemky v lokalitě jsou vlastnický homogenizovány a vlastníci těchto pozemků mají již v této době na tuto lokalitu zpracován návrh zastavění oblasti (viz příloha č. 1 a 2), která již svou koncepcí splňuje požadavky kvůli kterým zpracovatel navrhl zpracování regulačního plánu. Zástavba je navržena rozvolněná (pouze 14 RD) s pozemky pro jednotlivé RD o velikosti 755 m² až 2240 m² – tím je eliminována možnost maximálního zahuštění, kterou uvádí zpracovatel v odůvodnění územního plánu. Zástavbou severní části lokality v prostoru vytvořeném těžbou při respektování navrženého regulativu Bč/1+ nedojde k výraznému vystoupení zástavby nad stávající horizont zástavby sídla v této části (viz přílohy č.3 a č.4). Zástavba tak bude respektovat zájmy ochrany rázu sídla a krajiny.

Z návrhu zastavění oblasti a souvisejících podkladů je zřejmé, že je vněm respektováno také požadované klidové zázemí městyse v trati Kněží hora, dopravní napojení a inženýrské sítě od ul. Šumické a je také vyloučen výjezd z lokality směrem ke Kněží hoře a do prostoru zahrad.

Závěr:

Jsme přesvědčeni, že námi připravené podklady, které jsou součástí naší námítky, odstraňují pochybnosti zpracovatele návrhu územního plánu, jež ho v oprávněné nejistotě v době zpracování návrhu vedly k předloženému řešení předmětné lokality.

Zohledněním naší námítky nedojde k podstatné úpravě návrhu územního plánu (návrh řešení se zásadním způsobem nemění) a není tedy nutné s přihlédnutím k § 53, zák. č. 183/2006 Sb. opakované projednání.

1. Požadujeme proto upravit návrh územního plánu v souladu s naší námitkou ad.1 tak, jak je naznačeno v příloze č.5 tj., že vymezené části ploch UR a UZ budou převedeny do plochy Bč/1+.

2. Požadujeme, aby na lokalitu „F“ byl v územním plánu místo požadavku na zpracování regulačního plánu zapracován požadavek na zpracování územní studie tak, jak je tomu i u převážné části ostatních lokalit v návrhu územního plánu.

Rozhodnutí o námitce 5.3.1, 5.4.1: Námitce se zčásti vyhovuje s tím, že podmínky pro zpracování regulačního plánu, obsažené v jeho Zadání (je přílohou projednávaného návrhu ÚP), budou přiměřeně aplikovány do požadavků a cílů prověření územní studií společně s doložením výškových poměrů navrženého řešení - viz dále 5.3.2, 5.4.2.

Stanovisko ZM: 5.3.1-5.4.1: Z formulace vyplývá názor vlastníka, podstatný je však spíše nesouhlas s omezením rozsahu ploch pro obytné stavby. Po dohodách s vlastníkem a pořizovatelem byl proveden předběžný návrh úpravy regulací, který byl prověřen terénním šetřením s konečným návrhem uspořádání. Prioritou je ochrana neurbanizované zóny zahrad před expanzí ploch urbanizovaných (zázemí bydlení do zóny zahrad nad lokalitou F). Stezka Františka Neuzila bude odkloněna severně.

Odůvodnění: Na pracovním jednání s autorem námítky č. 5.3.1, 5.3.2 byly předloženy podklady se zaměřením průběhu oplocení, bylo dohodnuto uspořádání dílčích ploch tak, aby byly chráněny samosprávou sledované záměry a hodnoty sídla a krajiny, dne 22.01.2009 proběhlo terénní šetření za účasti pana Františka Drápala, pana starosty, pana místostarosty a projektanta ÚP, které návrhy dohod potvrdilo.

Rozhodnutí o námitce 5.3.2, 5.4.2: Námitce se vyhovuje – viz 5.3.1, 5.4.1.

Stanovisko ZM: Při stanovení podmínek dohodou - viz 5.3.1 - bude požadavek na regulační plán nahrazen podmínkou zpracování územní studie (US). Do podmínek pro využití lokality F budou přiměřeně zapracovány podmínky, které požadovalo prověřit v regulačním plánu jeho Zadání - tvoří přílohu návrhu ÚP Pozořice k projednání.

Odůvodnění: S ohledem na řešení námítky 5.3.1, 5.4.1 - viz výše - je podmínka pořízení regulačního plánu nahrazena podmínkou pořízení územní studie.

6. Vyhodnocení připomínek:

6.1 Ing. Lenka Holoubková, Ing. Jiří Holoubek, Vavřínecká 38, Brno

žádáme o zapracování našich připomínek

- 1) V tabulce „Přehled lokalit...(str. 9) u lok. P3 změnit návrh podrobnější dokumentace z „nařízena územní studie“ na „doporučena územní studie“ nebo na „ne“.
- 2) Podklad uvedený v základních použitých podkladech „Studie zástavby obytného souboru Pozořice – Za Myslivcem, VPÚ DECO Brno, 2005“ řeší lokalitu P1 jako „bydlení čisté ...“ odpovídající regulativu Bč podle tabulky T2 na str. 33 návrhu ÚP. Podle popisu podmínek zástavby jednotlivých lokalit na str. č. 11 mají lokality P2, P3, P4 respektovat prostorové poměry a harmonický vztah ke stávající i na ploše P1 navržené obytné zástavbě ... Z tohoto důvodu požadujeme změnit v lok. P1 - P4 regulativ z Ba na Bč (výkres 1b).
- 3) V kapitole 4.2 energetika je u TS7 podle tabulky na str. 19 navržena trafostanice kioskem a její přemístění o cca 100 m JV k okraji návrhové plochy P3 - má být patrně uvedeno „k okraji návrhové plochy P4“, aby to korespondovalo s výkresem 1be. Podobná nepřesnost je uvedena u nově navrhované trafostanice TS16. Tato je podle výkresu 1be navržena při návrhové ploše P2 a P4, nikoliv P2 a P3, jak je uvedeno v tabulce na str. 19.
- 4) V kap. 10 Vymezení ploch koridorůpro plochu P1 již studie schválena byla a je podkladem pro předkládaný návrh ÚP, pro plochu P3 požadujeme změnit lhůtu pro pořízení studie, pokud bude nařízena, na XII/2009.

Vyhodnocení připomínky 6.1.1

ZM připomínku zamítá. Nařízená územní studie (US) je nástroj, umožňující koordinaci a řízený rozvoj urbanizace daným směrem, včetně účelného a harmonického uspořádání. Pokud by US nebyla nařízena,

znamená to, že kterýkoliv vlastník části pozemku si může postavit bez širší koordinace cokoliv, co je v souladu s funkčním určením a základními regulativy ÚP. Nástroje, které má samotný ÚP, ovšem nedovolují prostor přeurčit (bylo by to neúčelné) tak, aby byly splněny veškeré požadavky na účelnost a harmonii. ÚP stanoví základní koncepci, US ji pak v čase před samotnou realizací doplňuje a řešení "usazuje" podle požadovaných parametrů na využití plochy v aktuálním čase.

Vyhodnocení připomínky 6.1.2:

ZM připomínku zamítá. Rozhodnutí o regulativu je věcí samosprávy a požadavků na charakter bydlení. Lze specificky jednoznačně určit právě územní studií. Samotná změna regulativu v matici systému regulativů nic neznamená, neboť v obytné zóně lze realizovat jak "Ba", tak "Bč".

Vyhodnocení připomínky 6.1.3: Nepřesnost je opravena. Připomínka je akceptována.

Vyhodnocení připomínky 6.1.4:

Územní studie může být pořízena kdykoliv před termínem uvedeným v návrhu ÚP - uvedený termín je považován za nejpozdější, při jeho nenaplnění podmínka pořízení US se stává neúčinnou (vyplývá ze znění vyhlášky č. 500/2006 Sb.).

6.1 Městys Pozořice

Dále podáváme připomínky:

b) V lok. N1 sjednotit hranici podrobných fč. regulativů s regulativem ploch obytné zóny bez staveb pro bydlení.

Odůvodnění městyse: oprava chyby čístopisu.

Vyhodnocení připomínky: připomínka je akceptována. Hranice je upravena dle aktuálního podkladu, odpovídá to koncepci využití prostoru.

c) Regulativy pro neurbanizované zóny (prvovýrobní, ochrany krajiny a zahrad) doplnit o podmínku: oplocení ploch je podmíněně přípustné opticky propustnou formou při respektování funkčních priorit zóny.

Odůvodnění městyse: regulace prorůstání urbanizovaných zón do neurbanizovaných, zachování hodnot neurbanizovaných ploch a charakteru krajiny.

Vyhodnocení připomínky: připomínka je akceptována Regulativy pro neurbanizované zóny (prvovýrobní, zahrad a ochrany krajiny) budou doplněny v definici regulativu úrovně A - neurbanizované zóny, nebo jejich části, přiléhající k urbanizovaným nelze funkčně přičleňovat např. formou zázemí bydlení se stavbami příslušenství k bydlení apod. Oplocení zahrad v neurbanizovaných zónách bude přípustné formou opticky propustnou, bez masivních stavebních prvků.

Poučení:

Proti ÚP Pozořice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
RNDr. Aleš Mikula
starosta městyse

.....
František Toužín
místostarosta městyse

Vyvěšeno na úřední desce:.....

Sejmuto:.....

Nabytí účinnosti: