

ÚZEMNÍ PLÁN POHOŘELICE

[ÚZEMNÍ PLÁN S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU]

B.1. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

PŘÍLOHA Č. 1: STANOVISKA A PŘIPOMÍNKY

DOKUMENTACE PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Červen 2025

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU – STANOVISKA A PŘIPOMÍNKY	1
1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů	1
1.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu územního plánu uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb.	1
1.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu územního plánu uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu dle § 323 odst. 8 zákona č. 283/2021 Sb.	9
2 Vyhodnocení připomínek	10
2.1 Vyhodnocení písemných připomínek k návrhu územního plánu uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb.	10
2.1.1. Připomínky organizací k návrhu územního plánu uplatněné v rámci společného jednání o návrhu územního plánu	10
2.1.2. Ostatní připomínky k návrhu územního plánu uplatněné v rámci společného jednání o návrhu územního plánu	11
2.2 Vyhodnocení písemných připomínek k návrhu územního plánu uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu	17
2.2.1. Připomínky organizací k návrhu územního plánu uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu	17
2.2.2. Ostatní připomínky k návrhu územního plánu uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu	17
3 Vyhodnocení požadavků určeného zatupitele k návrhu územního plánu uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu	17

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU – STANOVISKA A PŘÍPOMÍNKY

1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů

1.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu územního plánu uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb.

a) Ministerstvo obrany, sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6

(stanovisko ze dne 25.06.2024, č.j. MO 512644/2024-1322)

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ)
Návrh Územního plánu Pohořelice - společné jednání
K č.j. OTRK/ORM/33107/2024/ALI

- Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

- Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

b) Městský úřad Otrokovice, odbor dopravě-správní, oddělení silničního hospodářství, nám. 3.května 1340, 765 02 Otrokovice

(stanovisko ze dne 26.06.2024, č.j. OTRK/DOP/33716/2024/BER)

Vyjádření k „Oznámení konání společného jednání o návrhu Územního plánu Pohořelice“, (dále jen ÚP Pohořelice)

- Městský úřad Otrokovice, odbor dopravně-správní, oddělení silničního hospodářství (dále jen DOP

MěÚ Otrokovice), věcně a místně příslušný správní orgán dle ust. § 10 a ust. § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zák. č. 500/2004 Sb.), a jako příslušný silniční správní úřad dle ust. § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zák. č. 13/1997 Sb.), sděluje následující: DOP MěÚ Otrokovice jakožto obecní úřad obce s rozšířenou působností, vykonává působnost silničního správního úřadu a speciálního stavebního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy a veřejně přístupných účelových komunikací s výjimkou věcí, o kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo krajský úřad, a působnost speciálního stavebního úřadu ve věcech místních komunikací na území ORP Otrokovice. K výše uvedenému návrhu ÚP Pohořelice Vám sdělujeme, že nemáme žádných námitek ani připomínek.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

- Upozorňujeme: Z hlediska zák. č. 13/1997 Sb. upozorňujeme při tvorbě návrhu ÚP na skutečnost, že dle ust. § 17 odst. 1 zákona jsou dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství a stavby související jsou veřejně prospěšné. Za související stavbu se pro tyto účely považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy. Avšak tyto koridory pro veřejně prospěšné stavby musí taktéž zaneseny a být součástí ÚP dané obce/města.

Dle ust. § 45 odst. 2 zák. č. 13/1997 Sb. platí, že pokud byla platná územně plánovací dokumentace schválena před 1. červencem 1992 a nebyly proto v její závazné části vymezeny stavby dálnice, silnice a rychlostní místní komunikace jako veřejně prospěšné stavby, jsou tyto stavby veřejně prospěšnými stavbami, pro jejichž uskutečnění lze vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim podle zvláštních předpisů.

DOP MěÚ Otrokovice upozorňuje, že při navrhování nových obytných ploch, tj. zástavba RD či bytová výstavba, je nutno navrhovat takové dopravní koridory, aby umožňovaly výstavu dopravní infrastruktury, která umožní řádné užívání daných oblastí, tj. komunikací silničních s min. š. 6.00 m + komunikací pěších v š. min. 1,5 + odstupové bezpečnostní vzdálenosti. DOP MěÚ Otrokovice tedy doporučuje navrhovat dopravní koridory v min. š. 10,00 m.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

c) Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

(stanovisko ze dne 19.06.2024; č.j.: MPO 56975/2024)

Stanovisko k návrhu Územního plánu Pohořelice – společné jednání.

Závazná část

- Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko. S návrhem výše uvedeného územního plánu souhlasíme.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

Odůvodnění

- Ve správní území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

d) Krajská hygienická stanice Zlínského kraje, se sídlem ve Zlíně, Havlíčkovo nábřeží 600, 760 01 Zlín

(stanovisko ze dne 15.07.2024, č.j. KHSZL 25489/2024)

Stanovisko k návrhu Územního plánu Pohořelice

Stanovisko

- Dne 19. 6. 2024 bylo Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručeno oznámení Městského úřadu Otrokovice, Odboru rozvoje města, Oddělení rozvoje a územního plánování, nám. 3. května 1340, 765 23 Otrokovice konání společného jednání návrhu Územního plánu Pohořelice.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví k vydání stanoviska a dotčený správní úřad při rozhodování ve věcech upravených zvláštními právními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví, a to podle § 82 odst. 1 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. j) a § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i podle § 334a odst. 1, 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů posoudila návrh Územního plánu Pohořelice.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně toto stanovisko: S návrhem Územního plánu Pohořelice se souhlasí.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

Odůvodnění

- Rozsah území řešeného Územním plánem Pohořelice je vymezen hranicí správního území obce Pohořelice, které je tvořeno jedním katastrálním územím Pohořelice u Napajedel. V řešeném území se k 15. 1. 2024 vymezuje 7 zastavěných území.

Územním plánem jsou stabilizovány jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití dle jejich převládajícího stávajícího nebo požadovaného způsobu využití.

Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z jednotné metodiky zpracování územních plánů na území Zlínského kraje (Standard jednotného zpracování datové části územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje – SZdÚP 2023).

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání.

Návrh územního plánu obsahuje prvky regulačního plánu

Územní plán Pohořelice navrhuje následující plochy změn:

Bydlení individuální (BI)

- Z.1 na severozápadním okraji obce, vně zastavěného území, k němuž na jihu bezprostředně přiléhá.
- Z.2 na severním okraji obce, vně zastavěného území, k němuž na západě, jihozápadě a jihovýchodě bezprostředně přiléhá.
- Z.3 na severovýchodním okraji obce, vně zastavěného území, k němuž na severozápadě a jihovýchodě bezprostředně přiléhá.

- Z.4 v jihozápadní části obce uvnitř zastavěného území.
- Z.5 na jihovýchodním okraji obce uvnitř zastavěného území.

Občanské vybavení – sport (OS)

- Z.10 pro rozšíření stávajícího sportovního areálu za severovýchodním okrajem obce vně zastavěného území, k němuž na severu a západě přiléhá.
- Z.11 pro umístění zázemí pro rekreační aktivity spojené se stávající vodní plochou za jihovýchodním okrajem obce vně zastavěného území, k němuž na severu a východě bezprostředně přiléhá.

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

- Z.12 pro zajištění dopravní a technické obsluhy stávající obytné zástavby na severozápadním okraji obce.
- Z.13 pro zajištění dopravní a technické obsluhy stávající obytné zástavby na severovýchodním okraji obce a navržené plochy Z.10.

Doprava jiná (DX)

- Z.14 za severozápadním okrajem řešeného území vně zastavěného území pro realizaci účelové komunikace. Jedná se o převzatý záměr z Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Pohořelice u Napajedel vydané rozhodnutím o schválení KPÚ dne 22. 2. 2013.
- Z.15 za severním okrajem obce vně zastavěného území pro realizaci účelové komunikace. Jedná se o převzatý záměr z Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Pohořelice u Napajedel vydané rozhodnutím o schválení KPÚ dne 22. 2. 2013.

Nakládání s odpady (TO)

- Z.16 pro rozšíření stávající skládky odpadů firmy Moravská skládková společnost a.s. situované a provozované na sousedním k.ú. Kvítkovice.

Výroba jiná (VX)

- Z.21 za východním okrajem obce pro realizaci fotovoltaické elektrárny. Jedná se o převzatý záměr z dosud platného Územního plánu Pohořelice.

Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)

- Z.22 a Z.40 na jižním okraji obce jsou vně zastavěného území pro vytvoření přechodového a izolačního prvku mezi stávající nově realizovanou obytnou zástavbou na severní straně a plochami velkovýrobně obhospodařovaného ZPF na straně jižní

Vodohospodářské (WH)

- Z.36 a Z.37 určené pro realizaci hrází záchytných poldrů. Jedná se o převzatý záměr z Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Pohořelice u Napajedel vydané rozhodnutím o schválení KPÚ dne 22. 2. 2013.

Vodní hospodářství (TW)

- Z.41 pro realizaci čerpací stanice odpadních vod. Veškeré splaškové odpadní vody z jižní části obce budou přečerpávány výtlačným potrubím napojeným do koncové šachty stávající kanalizace na jižní straně Napajedel. Kanalizace je vedena na ČOV Napajedla.

V řešeném území obce Pohořelice se vymezují 4 plochy územních rezerv, jimiž jsou plochy bydlení individuální (BI) R.6, R.7, R.8, R.9 určené pro individuální bydlení. Ve vymezených plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

Dopravní infrastruktura

Územní plán stabilizuje stávající plochy silniční dopravy.

Vodní hospodářství – zásobování vodou

Zastavěné území obce Pohořelice bude i nadále zásobováno pitnou a užitkovou vodou z veřejné rozvodné vodovodní sítě, která je součástí skupinového vodovodu Zlín. Stávající zástavba obce Pohořelice i navrhované plochy zástavby, které se nachází ve výškách 278,0 – 220,0 m n. m. budou zásobovány pitnou vodou ve dvou tlakových pásmech. Na rozvodné vodovodní síti bude ve výšce cca 235,0 m n.m. vybudována redukční šachta s redukčním ventilem, kterým budou upravovány tlakové poměry ve vodovodní síti I. tlakového pásma. Stávající redukční ventily, osazené na vodovodní síti v území lokality Na Dolině, budou zrušeny

Vodní hospodářství – likvidace odpadních vod

Obec Pohořelice bude odkanalizována kombinovaným kanalizačním systémem. Stávající kanalizační síť obce Pohořelice, která se nachází v povodí Pohořelického potoka, bude doplněna navrženými kanalizačními stokami. V jižní části řešeného území je navržena kanalizační stoka, která bude zaústěna do navrhované čerpací stanice ČS Pohořelice, z níž budou navrženým výtlačným kanalizačním řadem odváděny splaškové odpadní vody do kanalizačního systému města Napajedla, a tím do městské čistírny odpadních vod Napajedla. Srážkové vody budou v maximální míře jímány u jednotlivých nemovitostí a budou využívány k zalévání zahrad nebo zeleně.

Návrh Územního plánu Pohořelice není v požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně rozporu s veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

e) Krajský úřad Zlínského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti a rybářství, třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín

(koordinované stanovisko ze dne 17.07.2024, č.j. KUZL 64007/2024)

Koordinované stanovisko

Krajský úřad Zlínského kraje jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení o společném jednání o návrhu „Územního plánu Pohořelice“ vydává podle ust. § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko k ochraně veřejných zájmů podle jednotlivých zvláštních právních předpisů:

Žadatel: Městský úřad Otrokovice

Charakteristika návrhu:

Předmětem řešení Územního plánu Pohořelice je celé správní území obce Pohořelice vymezené katastrálním územím Pohořelice u Napajedel.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF podle ustanovení § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,

- k předloženému návrhu Územního plánu Pohořelice, podle ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

- **Odůvodnění:** Návrh nového Územního plánu Pohořelice obsahuje vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) a současně odůvodnění všech navrhovaných ploch, které se dotýkají pozemků náležících do ZPF. Nový ÚP Pohořelice obsahuje návrh ploch pro bydlení (BI), občanské vybavení – sport (OS), veřejná prostranství (PU), dopravu (DX), nakládání s odpady (TO), výrobu (VX), zeleň (ZP) a vodní hospodářství (TW). Všechny plochy byly jednotlivě popsány a vyhodnoceny v souladu s ust. § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. Zastavitelné plochy pro bydlení Z.1 – Z.5 byly vymezeny v přímé a logické vazbě na zastavěné území obce, je zřejmé, že oproti doposud platnému Územnímu Plánu Pohořelice z r. 2009 byla část nevyužitých ploch vyřazena, 4 plochy pro bydlení jsou v ÚP vymezeny formou územních rezerv. Odůvodnění navrhovaného řešení je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu včetně tabulkových příloh. Na základě výše uvedeného, uplatnil orgán ochrany ZPF kladné stanovisko, neboť je zřejmé, že nový ÚP Pohořelice byl navržen s ohledem k zásadám plošné ochrany zemědělského půdního fondu, které jsou dány ustanovením § 4 zákona o ochraně ZPF.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán na úseku ochrany přírody podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

k předloženému návrhu Územního plánu Pohořelice uplatňuje souhlasné stanovisko.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

- **Odůvodnění:** Dílčí změny hodnocené koncepce se svou lokalizací nachází v blízkosti evropsky významné lokality CZ0724091 Chřiby. Lze konstatovat, že koncepce svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany. U hodnocené koncepce lze proto vyloučit významný negativní vliv na prvky soustavy Natura 2000 ve smyslu § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Dále orgán ochrany přírody konstatuje, že mu nejsou známy žádné další zájmy ochrany přírody a krajiny, které by mohly být dotčeny touto koncepcí a k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“),

- k předloženému návrhu Územního plánu Pohořelice podle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší vydává souhlasné stanovisko.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

- **Odůvodnění:** Vzhledem k charakteru a umístění změn, nemůže dojít k významnému ovlivnění kvality ovzduší v předmětné oblasti. Krajský úřad nemá k předložené dokumentaci z hlediska ochrany ovzduší žádné připomínky.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství jako příslušný správní orgán na úseku dopravy podle ustanovení § 40 odst. 3 písmene f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,

- k předloženému návrhu Územního plánu Pohořelice, vydává souhlasné stanovisko.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

- **Odůvodnění:** Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě Ředitelství silnic Zlínského kraje, p. o., se sídlem K Majáku 5001, 761 01 Zlín, procházejí řešeným územím silnice č. III/4975 a č. III/4976. Silnice jsou návrhem ÚP respektovány. Nejsou navrhovány plochy, které by byly s uvedenými silnicemi ve střetu. Z hlediska dopravy,

silnic II. a III. třídy, nemáme k návrhu ÚP Pohořelice žádné připomínky.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

- Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému návrhu Územního plánu Pohořelice **souhlasné koordinované stanovisko**.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

f) Městský úřad Otrokovice, Odbor životního prostředí, nám. 3. května 1340, 765 02 Otrokovice

(stanovisko ze dne 30.07.2024, č.j. OTRK/OŽP/33715/2024/KSE)

Koordinované stanovisko

Městský úřad Otrokovice, jako věcně a místně příslušný dotčený orgán chránící veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů, obdržel dne 19.06.2024, pod č. j. OTRK/OŽP/33715/2024/KSE žádost o koordinované stanovisko k:

Návrhu: Oznámení konání společného jednání o návrhu Územního plánu Pohořelice

Pořizovatel: Městský úřad Otrokovice, Odbor rozvoje města, Nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice.

Určený zastupitel: Tomáš Hanáček, starosta obce.

Stupeň dokumentace: návrh územního plánu

Zpracovatel dokumentace, zak. č., datum: Vypracoval: Městský úřad Otrokovice, Odbor rozvoje města, Nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice

Žadatel: Městský úřad Otrokovice, Odbor rozvoje města, Nám. 3. května 1340, 76502 Otrokovice

K výše uvedenému návrhu vydává Městský úřad Otrokovice v souladu s ustanovením § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „dosavadní stavební zákon“) „), a to na základě ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, toto koordinované stanovisko zahrnující požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů, které hájí:

zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

- Městský úřad Otrokovice, odbor životního prostředí není příslušný k vydání stanoviska, příslušným orgánem ochrany ovzduší je Krajský úřad Zlínského kraje.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech:

- Městský úřad Otrokovice, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán státní správy podle § 146 odst. (1) písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech neuplatňuje žádné připomínky.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

- Městský úřad Otrokovice, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny ke společnému jednání o návrhu Územního plánu Pohořelice neuplatňuje žádné připomínky.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav

zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

- Městský úřad Otrokovice, odbor životního prostředí jako příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 106 odst. 2 vodního zákona, k „Oznámení konání společného jednání o návrhu Územního plánu Pohořelice“ neuplatňuje žádné připomínky.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav

zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

- Městský úřad Otrokovice, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán státní správy lesů ke společnému jednání o návrhu Územního plánu Pohořelice neuplatňuje žádné připomínky.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

Upozornění: Od 01.07.2024 je u všech staveb nacházejících se v ochranném pásmu lesa zmenšeno toto ochranné pásmo z 50 m na 30 m (příloha B1 - část 4.4.2. Požadavky na zábor PUPFL).

Řešení: Dokumentace bude upravena dle platné legislativy.

zákon 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

- Příslušným DOSS k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 je orgán ochrany ZPF Krajského úřadu Zlínského kraje, OŽPaZ

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů:

- VYJÁDŘENÍ k „Oznámení konání společného jednání o návrhu Územního plánu Pohořelice“, (dále jen ÚP Pohořelice)

Městský úřad Otrokovice, odbor dopravně-správní, oddělení silničního hospodářství (dále jen DOP MěÚ Otrokovice), věcně a místně příslušný správní orgán dle ust. § 10 a ust. § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zák. č. 500/2004 Sb.), a jako příslušný silniční správní úřad dle ust. § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zák. č. 13/1997 Sb.), sděluje následující: DOP MěÚ Otrokovice jakožto obecní úřad obce s rozšířenou působností, vykonává působnost silničního správního úřadu a speciálního stavebního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy a veřejně přístupných účelových komunikací s výjimkou věcí, o kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo krajský úřad, a působnost speciálního stavebního úřadu ve věcech místních komunikací na území ORP Otrokovice. K výše uvedenému návrhu ÚP Pohořelice Vám sdělujeme, že nemáme žádných námitek ani připomínek.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

- Upozorňujeme: Z hlediska zák. č. 13/1997 Sb. upozorňujeme při tvorbě návrhu ÚP na skutečnost, že dle ust. § 17 odst. 1 zákona jsou dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství a stavby související jsou veřejně prospěšné. Za související stavbu se pro tyto účely považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy. Avšak tyto koridory pro veřejně prospěšné stavby musí taktéž zaneseny a být součástí ÚP dané obce/města.

Dle ust. § 45 odst. 2 zák. č. 13/1997 Sb. platí, že pokud byla platná územně plánovací dokumentace schválena před 1. červencem 1992 a nebyly proto v její závazné části vymezeny stavby dálnice, silnice a rychlostní místní komunikace jako veřejně prospěšné stavby, jsou tyto stavby veřejně prospěšnými stavbami, pro jejichž uskutečnění lze vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim podle zvláštních předpisů.

DOP MěÚ Otrokovice upozorňuje, že při navrhování nových obytných ploch, tj. zástavba RD či bytová výstavba, je nutno navrhovat takové dopravní koridory, aby umožňovaly výstavu dopravní infrastruktury, která umožní řádné užívání daných oblastí, tj. komunikací silničních s min. š. 6.00

m + komunikací pěších v š. min. 1,5 + odstupové bezpečnostní vzdálenosti. DOP MěÚ Otrokovice tedy doporučuje navrhovat dopravní koridory v min. š. 10,00 m.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

- Městský úřad Otrokovice, odbor školství a kultury, jako věcně a místně příslušný správní orgán na úseku státní památkové péče neuplatňuje k „Návrhu ÚP Pohořelice“ žádné připomínky.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

- Odůvodnění: Návrh ÚP Pohořelice nenavrhuje takové změny ve vymezení ploch v řešeném území, které by se mohly dotknout resp. poškodit kulturně historické hodnoty, jmenovitě kulturních památek, které se na řešeném území nacházejí. Návrh územního plánu respektuje kulturní hodnoty území tak, jak jsou vymezeny v ÚAP.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

Toto koordinované stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.

Řešení: Na vědomí. Bez úprav.

1.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu územního plánu uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu dle § 323 odst. 8 zákona č. 283/2021 Sb.

Bude doplněno dle výsledků veřejného projednání návrhu Územního plánu Pohořelice.

2 Vyhodnocení připomínek

2.1 Vyhodnocení písemných připomínek k návrhu územního plánu uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb.

2.1.1. Připomínky organizací k návrhu územního plánu uplatněné v rámci společného jednání o návrhu územního plánu

a) Připomínka č. 1

(písemná připomínka ze dne ze dne 16.07.2024, č.j. 5003122759)

Připomínku uplatnil: GasNet, s.r.o. Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem

1. Text připomínky č. 1

- Věc: Návrh Územního plánu Pohořelice

K.ú. p.č.: Pohořelice u Napajedel

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu územního plánu obce Pohořelice.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko: K návrhu územního plánu nemáme žádné námitky.

Pozn.: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy pině zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku – 5003122759 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnetlcz/cs/kontaktni-system/>.

2. Způsob řešení připomínky č. 1

- Připomínka se bere na vědomí.

3. Odůvodnění

- Jedná se o souhlasnou připomínku.

b) Připomínka č. 2

(písemná připomínka ze dne ze dne 05.08.2024)

Připomínku uplatnili: Moravská skládková společnost a.s, Kvítkovice 343, 765 02 Otrokovice

1. Text připomínky č. 2

- Věc: Připomínka k návrhu územního plánu Pohořelice

Zasíláme tímto připomínku k návrhu Územního plánu Pohořelice zveřejněnému veřejnou vyhláškou ze dne 19.6.2024 pod č.j. OTRK/ORM/33780/2024/ALI.

Žádáme o doplnění možností přípustného využití pozemku parc. č. 2338 v k.ú. Pohořelice u Napajedel rovněž jako plochy pro nakládání s biologicky rozložitelnými odpady (např. větve k podrcení do kompostové zakládky) a také pro skladování hotového kompostu — organického hnojiva, vyrobeného na kompostovací ploše, kterou provozujeme v sousedním areálu Centra pro komplexní nakládání s odpady Kvítkovice. Toto organické hnojivo od nás odebírají zemědělci hospodařící na okolní zemědělské půdě. Dále pro účely zajištění přístupu na výše uvedený pozemek z/do areálu Centra pro komplexní nakládání s odpady Kvítkovice žádáme o doplnění návrhu územního plánu Pohořelice o umístění zpevněné účelové komunikace přes pozemek parc. č. 2339 v k.ú. Pohořelice u Napajedel.

V případě potřeby doplňujících informací a podkladů nás prosím kontaktujte na tel. 602 544 128 nebo 494 332 072, případné e-mailu radim.dostal@mariuspedersen.cz, kontaktní osoba: p. Radim Dostál.

2. Způsob řešení připomínky č. 2

- Připomínce se částečně vyhovuje.

3. Odůvodnění

- Pozemek parc. č. 2338 v k.ú. Pohořelice u Napajedel byl vymezen jako nová návrhová plocha s RZV *nakládání s odpady (TO) Z.52*.

Jihovýchodní část pozemku parc. č. 2339 byla vymezena jako návrhová plocha s RZV *doprava jiná (DX) Z.53*, určená pro vybudování účelové komunikace, zajišťující dopravní obsluhu navržených ploch s RZV *nakládání s odpady (TO) Z.52* a *Z.16*. Severozápadní část pozemku parc. č. 2339 zůstane i nadále vymezena jako stabilizovaná plocha s RZV *krajinná zeleň (ZK)* a v souladu se zapsanou pozemkovou úpravou bude plnit funkci vymezeného existujícího lokálního biokoridoru.

2.1.2. Ostatní připomínky k návrhu územního plánu uplatněné v rámci společného jednání o návrhu územního plánu

a) Připomínka č. 1

(písemná připomínka ze dne 29.07.2024, Ke sp. zn.: ORM/5368/2022/ALI, K č. j.: OTRK/ORM/33316/2024/ALI)

Připomínku uplatnili:

- 1) manželé František Řezáč, RČ: 420508/109 a Eva Řezáčová, RČ: 425225/442, oba trvale bytem Sadová 1030, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště
 - 2) JUDr. Robert Jehne, RČ: 670915/1977, trvale bytem Primátorská 128/24, Libeň, 18000 Praha 8
- všichni společně zastoupeni na základě plných mocí Mgr. Martinem Šmeralem, advokátem se sídlem Šumavská 525/33, 602 00 Brno, zapsaným v seznamu advokátů ČAK pod ev. č. 20826 (dále jen „Podatelé“)

1. Text připomínky č. 1

- PŘÍPOMÍNKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POHOŘELICE

A. Úvod

[1] Dne 19.6.2024 vydal nadepsaný správní orgán veřejnou vyhlášku č. j. OTRK/ORM/33316/2024/ALI, sp. zn. ORM/5368/2022/ALI, kterou doručoval v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový

stavební zákon“) návrh Územního plánu Pohořelice (dále jen „Návrh ÚP“). Současně nadepsaný správní orgán vyzval každého v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona k uplatnění připomínek k Návrhu ÚP, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky – tj. do 5.8.2024 včetně.

[2] Shora označení Podatelé, jakožto vlastníci či spoluvlastníci pozemků přímo dotčených Návrhem ÚP si tímto dovoluji níže zaslat v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona své připomínky k Návrhu ÚP, a to tak, jak je uvedeno dále v textu.

B. Odůvodnění připomínek k Návrhu ÚP

- [3] Podatelé v první řadě konstatují, že jsou vlastníky pozemků nacházejících se v k.ú. Pohořelice u Napajedel, konkrétně pak podatel 1) je vlastníkem mj. následujících pozemků – parc. č. 247/1, 247/4, 787/1, 787/4, 786/1, 786/4, 785/1, 785/5, 784/1, 784/5, 783/1, 783/5, 782/1 a 782/3, to vše zapsané v Katastru nemovitostí pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 809. Podatel 2) je poté mj. podílovým spoluvlastníkem následujících pozemků – parc. č. 247/2, 787/2, 786/2, 785/2, 784/2, 783/2, 782/2, to vše zapsané v Katastru nemovitostí pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 302 (dále jen „Dotčené pozemky“).

[4] Podatelé dále uvádí, že Dotčené pozemky jsou stávajícím územním plánem obce Pohořelice vedeny jako pozemky plochy individuálního bydlení (BI), určené k zástavbě především rodinnými domy.

[5] Podatelé konstatují, že Dotčené pozemky jsou Návrhem ÚP, tak jak je nyní nadepsaným správním orgánem předkládán, výrazně dotčeny, neboť se jedná o pozemky, které Návrh ÚP zařazuje do tzv. územní rezervy – R.6.

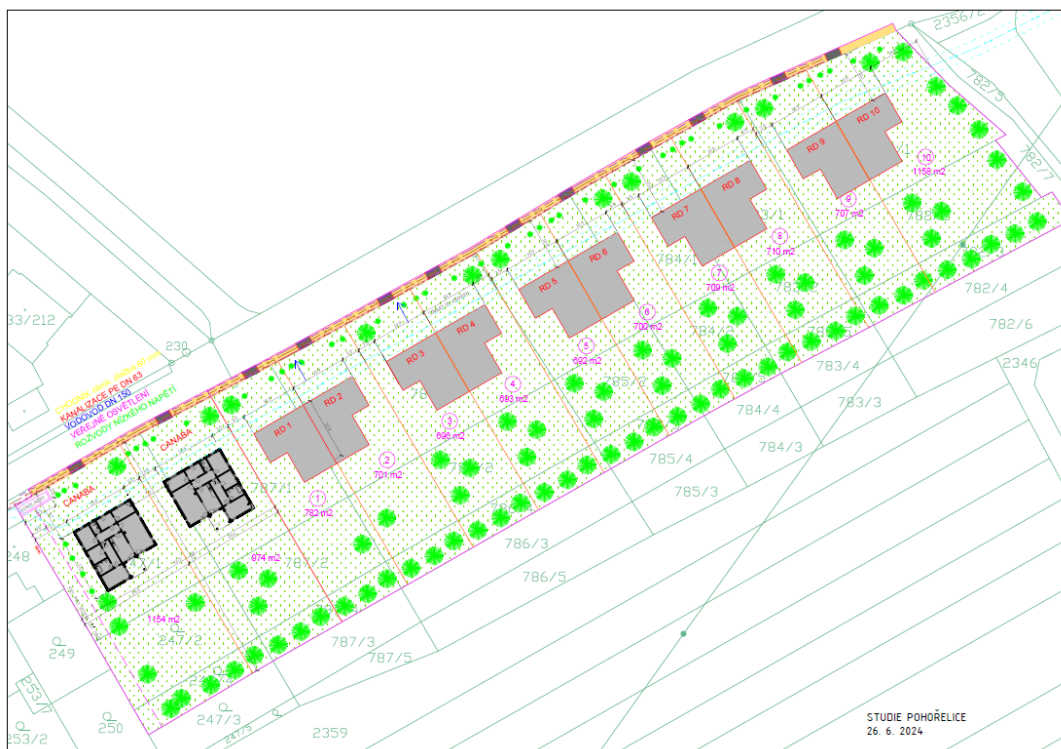
[6] Podatelé mají za to, že zařazením Dotčených pozemků do územní rezervy R.6, by došlo ke zcela excesivnímu omezení jejich vlastnického práva, které by představovalo kvalifikovaný zásah do jejich ústavním pořádkem garantovaných a nezadatelných práv.

[7] Na tomto místě je vhodné upozornit, že Návrh ÚP explicitně uvádí tyto podmínky pro využití ploch územních rezerv: „Ve vymezených plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Nejpozději ve zprávě o uplatňování územního plánu bude prověřena a posouzena opodstatněnost vymezení územních rezerv a bude stanoveno, zda budou vymezené záměry převedeny z územních rezerv do návrhu, nebo budou navrženy k vypuštění z řešení územního plánu, případně zda budou i nadále ponechány jako územní rezervy.“ V souladu s ustanovením § 55 odst. 1 stavebního zákona platí, že pořizovatel je povinen nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. S ohledem na popsání je zřejmé, že Návrhem ÚP je omezení vlastnického práva Podatelů v důsledku přesunu Dotčených pozemků do územní rezervy R.6 zamýšleno dlouhodobě, a to nejméně na následující 4 roky. Tato skutečnost poté bezesporu povede ke znehodnocení dosud provedených investic Podatelů a negativně se projeví v jejich majetkové sféře, přičemž není zřejmý pádný důvod, proč dosud nebylo území prověřeno, k tomu blíže rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014.

[8] Podatelé se dále důvodně domnívají, že zařazení Dotčených pozemků do územní rezervy R.6 je v rozporu s prioritami územního plánování tak, jak jsou vymezeny Návrhem ÚP, zejména pak s poukazem na Prioritu 4, tedy podporu polycentrického rozvoje sídelní struktury kraje. V tomto ohledu Podatelé podotýkají, že Návrh ÚP ve vztahu k Prioritě 4 navrhuje následující řešení: „Navrženým řešením jsou vytvořeny vhodné podmínky pro zvyšování atraktivity a konkurenceschopnosti venkovního prostoru. Řešení územního plánu neakceleroval negativní důsledky suburbanizace, neboť umísťuje zastavitelné plochy zejména na okraje obce a nevytváří samostatná izolovaná suburbia.“

[9] Podatelé v tomto ohledu konstatují, že na základě dlouhodobých probíhajících jednání s obcí Pohořelice byl konzultován a obcí Pohořelice rovněž předběžně schválen záměr výstavby rodinných domů v lokalitě Dotčených pozemků (dále jen „Záměr“). Záměrem je poté výstavba celkem 12 rodinných domů na Dotčených pozemcích, které přímo navazují na stávající obytnou

zástavbu. Podatelé konstatují, že Záměr jako takový zcela odpovídá a naplňuje premisy vyslovené v rámci Návrhu ÚP, zejména pak shora citované Priority 4.



[10] Podatelé tak s ohledem na vše shora uvedené mají za to, že převedení Dotčených pozemků do územní rezervy R.6, tak jak je Návrhem ÚP předvídáno, jednak není v souladu s účelem ani koncepcí předestřenou Návrhem ÚP, ale zejména je zcela v rozporu s platnými právními předpisy.

Omezení vlastnického práva Podatelů

[11] Návrh ÚP tak dle názoru Podatelů výrazně omezuje jejich vlastnická práva k Dotčeným pozemkům tím, že je přesouvá do rezervní plochy R.6, čímž se znemožňuje zamýšlená a obcí Pohořelice obecně přijímaná výstavba Záměru. Tento zásah omezuje možnost nakládání s majetkem Podatelů, což představuje porušení ústavně garantovaného práva vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

[12] Stavební zákon v ustanovení § 18 odst. 1 zdůrazňuje, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, což navrhovaná změna nenaplnuje. Podatelé v této souvislosti odkazují na nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 8/02, dle něhož platí, že jakýkoliv zásah do vlastnického práva musí být proporcionální a řádně odůvodněný. V případě Podatelů však nebyly splněny podmínky pro takový zásah, což představuje nezákonné omezení vlastnického práva.

[13] Podatelé v této souvislosti dále odkazují na závěry, které vyslovil Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 17.12.2020, č. j. 50 A 6/2016-192, dle něhož platí, že vymezení územní rezervy v lokalitě, kde bylo původně počítáno se zástavbou je třeba považovat za neproporcionální a diskriminační, když by obec mohla k obdobnému cíli dospět i jinými způsoby, nežli excesivním zásahem do vlastnického práva Podatelů. V této souvislosti dále Podatelé odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 1/2009-120, dle něhož bylo dovozeno, že v případě změny územního plánu je vždy třeba důsledně dbát na dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnických práv, které nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

[14] Podatelé se, s ohledem na vše shora uvedené, důvodně domnívají, že zařazení Dotčených pozemků do územní rezervy R.6 v rámci Návrhu ÚP je v rozporu s platnými právními předpisy. Stejně tak mají Podatelé za to, že je nutné, aby pořizovatel dbal na to, jak původně s plochou

územní rezervy hodlal naložit, přičemž tato odchylka od plánovaného funkčního využití není Návrhem ÚP jakkoli blíže odůvodněna.

Zhoršení možnosti výstavby na Dotčených pozemcích

[15] Podatelé dodávají, že přesun Dotčených pozemků do plochy územní rezervy R.6 fakticky, na nikoli krátkou dobu, znemožňuje budoucí rozvoj a plánovanou výstavbu. Tento krok přímo narušuje investiční plány Podatelů a snižuje atraktivitu Dotčených pozemků pro potenciální investory. Omezení možnosti výstavby na Dotčených pozemcích je v rovněž rozporu s dlouhodobými rozvojovými plány obce Pohořelice, které mají podporovat rozvoj a zvyšování kvality života obyvatel.

[16] Podatelé v této souvislosti dále odkazují na závěry plynoucí z rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 191/2014, který dovedl, že změny územního plánu, které bez dostatečného odůvodnění a kompenzace výrazně zhoršují možnosti výstavby na dotčených pozemcích, jsou nepřípustné.

Dopad na občanskou vybavenost

[17] Podatelé mají dále za to, že Návrh ÚP negativně ovlivní dostupnost a rozvoj občanské vybavenosti v dané lokalitě. Rezervní plocha bez možnosti výstavby omezí možnosti rozvoje potřebné infrastruktury. Tento krok je v rozporu s cílem zlepšovat životní podmínky obyvatel obce a může vést ke snížení kvality života v dané oblasti, k tomu blíže např. rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 9 As 88/2016, který zdůraznil, že územní plánování by mělo vždy brát v úvahu potřeby a zájmy místní komunity.

Kladné vyjádření obce Pohořelice

[18] Podatelé dodávají, že Záměr byl apriorně konzultován se zástupci obce Pohořelice a obdržel jejich kladné vyjádření. Na základě těchto konzultací byla studie přizpůsobena požadavkům obce, včetně zajištění pruhu pro inženýrské sítě a místa pro kontejnery.

[19] Konsenzus mezi obcí a investorem je klíčový pro úspěšný rozvoj území. Tento konsenzus byl dosažen na základě jasně definovaných podmínek a požadavků, které byly ze strany obce Pohořelice akceptovány. Nyní předkládaný Návrh ÚP by znamenala narušení tohoto konsenzu, což by mohlo vést k následné nedůvěře mezi obcí a investory a narušení dalšího rozvoje oblasti.

[20] Podatelé v této souvislosti rovněž poukazují na princip legitimního očekávání a právní jistoty, které by schválením Návrhu ÚP, tak jak je předkládán, tj. přesunem Dotčených pozemků do územní rezervy R.6, byly bezesporu porušeny.

C. Závěr a návrh řešení

[21] Podatelé se domnívají, že Návrh ÚP je, ve vztahu k Dotčeným pozemkům, viz shora, příkladem nepřiměřeného zásahu do vlastnických práv. Podle judikatury Ústavního soudu musí být každý zásah do vlastnického práva odůvodněný a přiměřený. V tomto případě však nebyly splněny základní požadavky na transparentnost a spravedlnost.

[22] Přesun pozemků do územní rezervy R.6 taktéž ignoruje aktuální stav území a existující infrastrukturu. Takové rozhodnutí může vést k degradaci životního prostředí a narušení urbanistické koncepce oblasti. Je nezbytné, aby jakékoliv změny územního plánu byly podloženy důkladnými analýzami a posouzením dopadů na životní prostředí, což v tomto případě rovněž nebylo provedeno.

[23] Záměr, který byl konzultován s obcí Pohořelice, byl investorem přizpůsoben tak, aby vyhověl všem požadavkům obce. Přesun pozemků do rezervní plochy bez jakéhokoli relevantního odůvodnění by pak byl v přímém rozporu s těmito dohodami.

[24] S ohledem na výše uvedené skutečnosti Podatelé žádají, aby předkládaný Návrh ÚP byl nadepsaným správním orgánem adekvátně přehodnocen a Dotčené pozemky byly ponechány v původní kategorii umožňující výstavbu dle Záměru – tj. plochy individuálního bydlení (BI).

Tento krok by zajistil respektování vlastnických práv, podporu rozvoje občanské vybavenosti a udržitelného rozvoje obce Pohořelice.

2. Způsob řešení připomínky č. 1

Připomínce se částečně vyhovuje.

3. Odůvodnění

- Podél silnice do Oldřichovic je na části pozemků parc. č. 247/1, 787/1, 786/1, 785/1, 784/1, 783/1, 782/1, 782/5 a 782/7 navržena plocha s RZV *veřejná prostranství všeobecná (PU)* Z.54, určená pro realizaci veřejného prostranství z něhož bude zajišťována dopravní a technická obsluha navržené plochy s RZV *bydlení individuální (BI)* Z.3. Vymezení plochy Z.54 respektuje a zohledňuje trasu vedení stávajícího vodovodního přívadče, který byl již v minulosti na těchto pozemcích vybudován. Zbývající části výše uvedených pozemků jsou vymezeny jako součást navržené plochy s RZV *bydlení individuální (BI)* Z.3.

b) Připomínka č. 2

(písemná připomínka ze dne 27.07.2024, č.j. OTRK/ORM/33726/2024/HAS)

Připomínku uplatnil: Městský úřad Otrokovice, odbor rozvoje města, nám. 3. května 1340, 765 02 Otrokovice)

1. Text připomínky č. 2

- Vyjádření města ke společnému jednání návrhu Územního plánu Pohořelice.
Město Otrokovice, zastoupené odborem rozvoje města, obdrželo dne 19.06.2024 pod Vaším č. j. OTRK/ORM/33107/2024/ALI oznámení o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Pohořelice. Sdělujeme Vám, že Rada města Otrokovice usnesením č. RMO/18/12/24 ze dne 17.07.2024 schválila vyjádření města k Návrhu Územního plánu Pohořelice, ve znění: město Otrokovice, jako sousední obec, neuplatňuje k Návrhu Územního plánu Pohořelice žádné připomínky.

2. Způsob řešení připomínky č. 2

- Připomínka se bere na vědomí.

3. Odůvodnění

- Jedná se o souhlasnou připomínku.

c) Připomínka č. 3

(písemná připomínka ze dne 05.08.2024)

Připomínku uplatnil: Štěpán Strnadel, č.p.: Náves 15, Pohořelice, 763 61

Katastrální území: Pohořelice u Napajedel (okres Zlín);724882

Pozemek dotčený připomínkou: 2113

Číslo LV: 1004

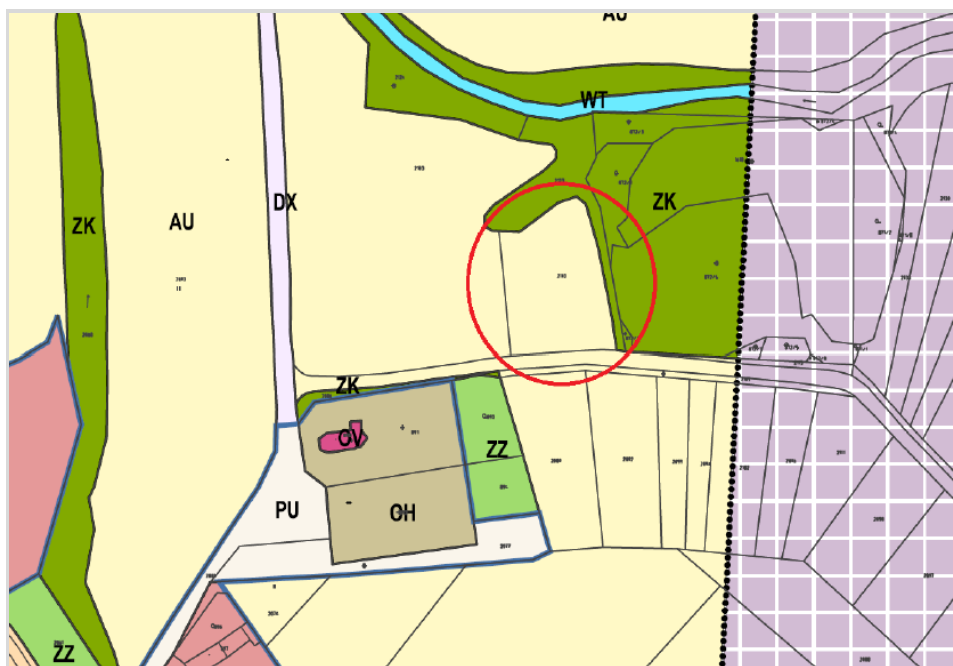
1.Text připomínky č. 3

- Text připomínky a odůvodnění
Pozemek č. 2113 je ve stávajícím návrhu Územního plánu obce Pohořelice evidován jako plocha „Zemědělská všeobecná“ (AU). Vzhledem k současnému i plánovanému využití pozemku jako zahrady a sadu prosím o zařazení pozemku do kategorie „Zeleň – zahrady a sady“ (ZZ). Pozemek

je majiteli extenzivně využíván pro drobnou zemědělskou a pěstitelskou činnost a samozásobitelství (ovocnářství a chov včel). Na pozemku v nedávné době proběhla výsadba cca 30 ovocných stromů (rozmanité místní odrůdy ovoce) a v blízké době je plánováno výsadbu rozšířit. Na pozemku se nachází nezbytná infrastruktura pro obhospodařování pozemku (kůlna pro uschování nářadí, včelín). Charakter extenzivního hospodaření na pozemku na rozdíl od intenzivního využití půdního fondu na velkoplošně obhospodařovaných plochách zemědělských podporuje ekologickou stabilitu území, biodiverzitu, omezuje erozi půdy a přispívá k retenci vody v krajině. Stávající i plánované aktivity využití pozemku plně respektují krajinný ráz, pomáhají rozvíjet drobnou krajinnou mozaiku a v souhrnu naplňují cíle rozvoje a prostorové zásady navrhovaného Územního plánu vytvářet „krajinu zemědělskou harmonickou“.

Přílohy:

- 1_Vymezení dotčeného území_Návrh ÚP
- 2_Vymezení dotčeného území_Katastr nemovitostí



2. Způsob řešení připomínky č. 3

- Připomínce se nevyhovuje.

3. Odůvodnění

- Dle katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 2113 evidován jako orná půda. Ve stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen plochy s RZV) *zemědělské všeobecné (AU)* je jako hlavní využití uvedeno „zemědělské plochy“ a v přípustném využití mj. „zemědělský půdní fond s převažujícím velkovýrobním charakterem obhospodařování“. Ve vymezení pojmů se zemědělskými plochami „plochy v nezastavěném území, zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů (orná půda, trvalé travní porosty, sady ad.), které jsou zpravidla zaměřeny na tržní produkci s převažujícím velkovýrobním způsobem zemědělského obhospodařování, včetně (souvisejících) polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras, terénních úprav, odvodňovacích kanálů apod.“

Z uvedeného vyplývá, že součástí ploch s RZV mohou být i plochy, které nejsou nebo nemusí být vždy jen velkovýrobně obhospodařovány, tzn., že mohou být využívány i malovýrobním způsobem. Stanovené podmínky v plochách s RZV *zemědělské všeobecné (AU)* umožňují naplňování cíle podatele připomínky, tj. extenzivní hospodaření na pozemku, podporování

ekologické stability území, biodiverzity, omezování eroze půdy i zvyšování retence vody v krajině, přičemž jsou vytvářeny podmínky i pro naplňování plánovaných aktivit využití pozemku se záměrem respektování krajinného rázu, rozvojem drobné krajinné mozaiky a tím rovněž naplňování cílů rozvoje a prostorových zásad při vytváření harmonické zemědělské krajiny.

2.2 Vyhodnocení písemných připomínek k návrhu územního plánu uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu

2.2.1. Připomínky organizací k návrhu územního plánu uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu

Bude doplněno dle výsledků veřejného projednání návrhu Územního plánu Pohořelice.

2.2.2. Ostatní připomínky k návrhu územního plánu uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu

Bude doplněno dle výsledků veřejného projednání návrhu Územního plánu Pohořelice.

3 Vyhodnocení požadavků určeného zástupitele k návrhu územního plánu uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu

a) Požadavek č. 1

(písemné požadavky ze dne 05.08.2024)

Požadavky uplatnil: Obecní úřad Pohořelice, Školní 35, 763 61 Napajedla, Tomáš Hanáček, starosta obce a určený zástupitel

1. Text požadavku č. 4/1_1

1) Fotovoltaika

- nechat možnost fotovoltaiky jen uvnitř obce (např. střechy RD) / pozemky vyčleněné pro fotovoltaiku zrušit

2. Způsob řešení požadavku č. 4/1_1

- Požadavku se vyhovuje.

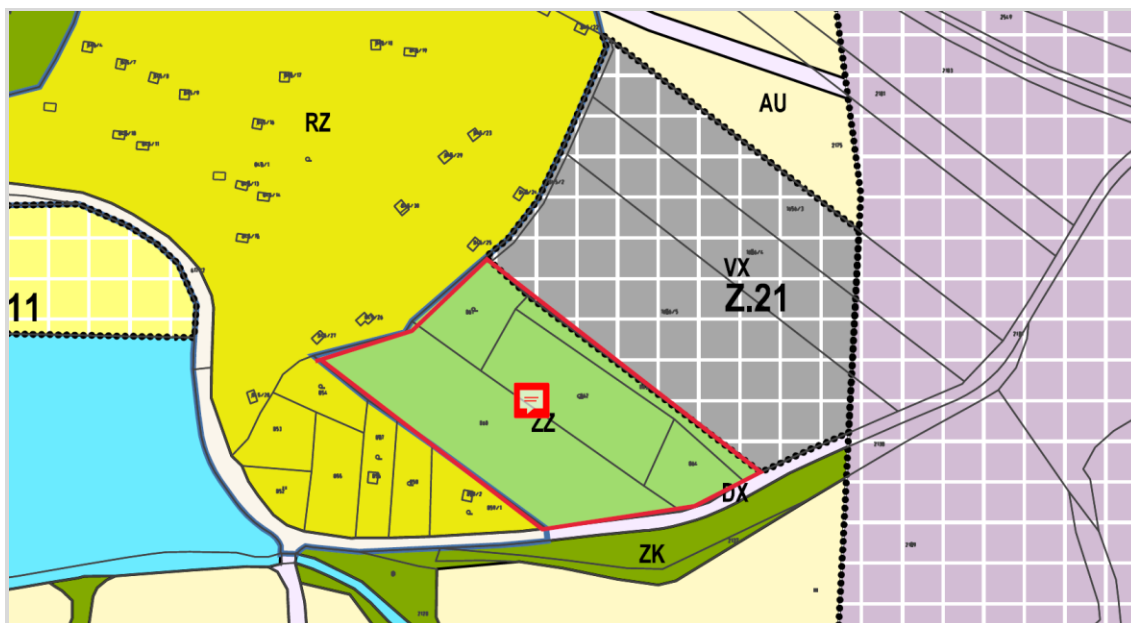
3. Odůvodnění

- Na základě požadavku podatele požadavku byla dokumentace upravena tak, že v nezastavěném území je vyloučeno umístování výroby energie s obnovitelných zdrojů s výjimkou navržených zastavitelných ploch s RZV *výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)*¹.

4. Text požadavku č. 4/1_2

- vedle pozemku na Vinohrádkách, kde je plánována fotovoltaika, je ještě jedno místo (ZZ), (ponecháme plochu ZZ)

¹ Označení plochy s RZV dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, platné od 1.7.2024. V dokumentaci pro společné jednání s jednalo o plochu s RZV *výroba jiná (VX)*.



5. Způsob řešení požadavku č. 4/1_2

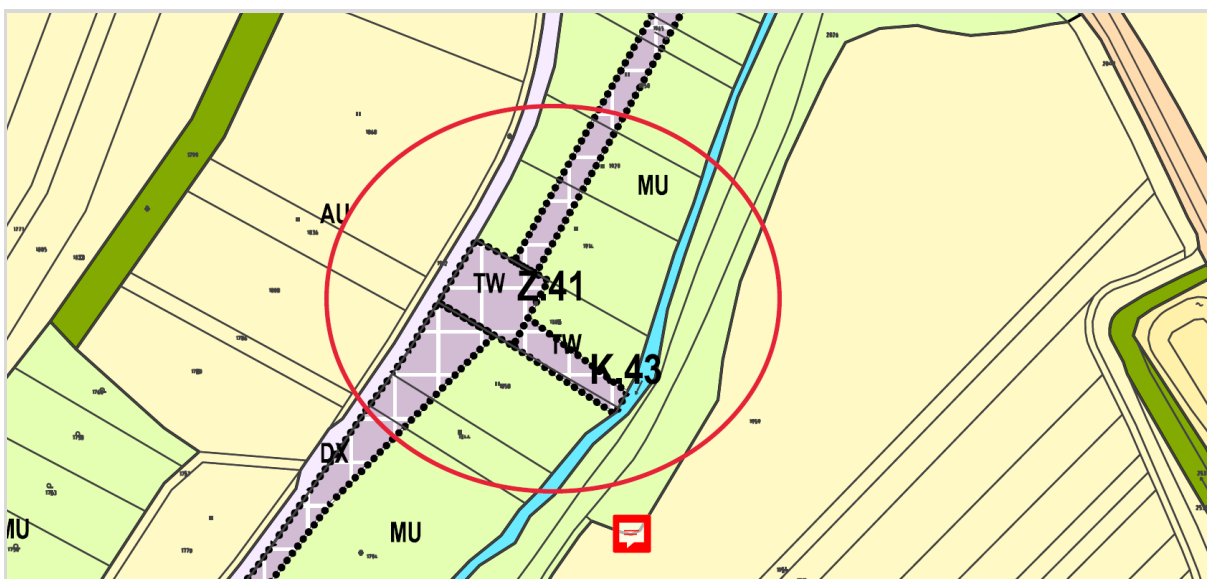
- Požadavku se vyhovuje.

6. Odůvodnění

Plochy navazující na SV okraji na navrženou zastavitelnou plochu s RZV *výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)*² Z.21 zůstávají vymezeny jako plochy s RZV *zeleň zahradní a sadová (ZZ)*³.

7. Text požadavku č. 4/1_3

- u přečerpávací stanice (na Bakoši) by mohlo být místo pro menší fotovoltaiku právě pro tuto přečerpávačku (zde bude plocha TO)



² Označení plochy s RZV dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, platné od 1.7.2024. V dokumentaci pro společné jednání s jednalo o plochu s RZV *výroba jiná (VX)*.

³ Označení plochy s RZV dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, platné od 1.7.2024. V dokumentaci pro společné jednání s jednalo o plochu s RZV *zeleň – zahrady a sady (ZZ)*.

8. Způsob řešení požadavku č. 4/1_3

- Požadavku se vyhovuje.

9. Odůvodnění

- V jihozápadní části řešeného území byly v dokumentaci pro společné jednání navrženy zastavitelná plocha s RZV *vodní hospodářství (TW)* Z.41, určená pro realizaci čerpací stanice odpadních vod a plocha změn v krajině plocha s RZV *vodní hospodářství (TW)* K.43, určená pro realizaci stoky jednotné kanalizace, která nebyla v souladu s úpravou platnou pro území Zlínského kraje vymezena jako zastavitelná plocha. Veškeré splaškové odpadní vody z jižní části obce budou přečerpávány výtlačným potrubím napojeným do koncové šachty stávající kanalizace na jižní straně Napajedel. Kanalizace je vedena na ČOV Napajedla. Ve smyslu požadavku Obce Pohořelice byla namísto původních dvou, na celém pozemku parc. č. 1885 vymezena jedna nová zastavitelná plocha s RZV *technická infrastruktura všeobecná (TU)* Z.41, která bude kromě staveb a zařízení zajišťujících odkanalizování současně využívána také pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie mj. také jako zdroj energie pro čerpací stanici.

10. Text požadavku č. 4/2-1

2) Oldřichovská ulice

- rezervu R.6 vrátit opět na plochu BI, tak jak bylo původně (měli by tam vzniknout domy)

11. Způsob řešení požadavku č. 4/2_1

- Požadavku se vyhovuje.

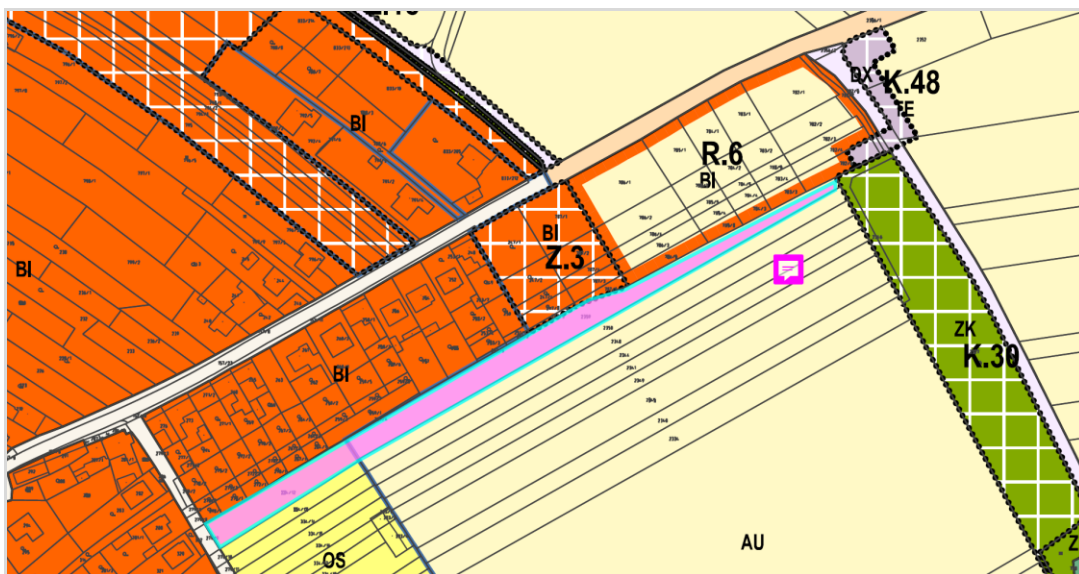
12. Odůvodnění

- Podél silnice do Oldřichovic je na části pozemků parc. č. 247/1, 787/1, 786/1, 785/1, 784/1, 783/1, 782/1, 782/5 a 782/7 navržena plocha s RZV *veřejná prostranství všeobecná (PU)* Z.54, určená pro realizaci veřejného prostranství, z něhož bude zajišťována dopravní a technická obsluha navržené plochy s RZV *bydlení individuální (BI)* Z.3. Vymezení plochy Z.54 respektuje a zohledňuje trasu vedení stávajícího vodovodního přívaděče, který byl již v minulosti na těchto pozemcích vybudován. Zbývající části výše uvedených pozemků a pozemky parc. č. 247/2-247/5, 787/2-787/5, 786/2-786/5, 785/2-785/5, 784/2-784/5, 783/2-783/5, 782/2-782/4 a části pozemků parc. č. 782/5-782/7 jsou vymezeny jako součást navržené zastavitelné plochy s RZV *bydlení individuální (BI)* Z.3. Původně vymezená územní rezerva R.6 byla z řešení územního plánu vypuštěna.

13. Text požadavku č. 4/2_2

2) Oldřichovská ulice

- v těchto místech ještě přidat pruh pro kanalizaci (za hřištěm směrem k Oldřichovicím - na parcele ve vlastnictví církve)



14. Způsob řešení požadavku č. 4/2_2

- Požadavku se vyhovuje.

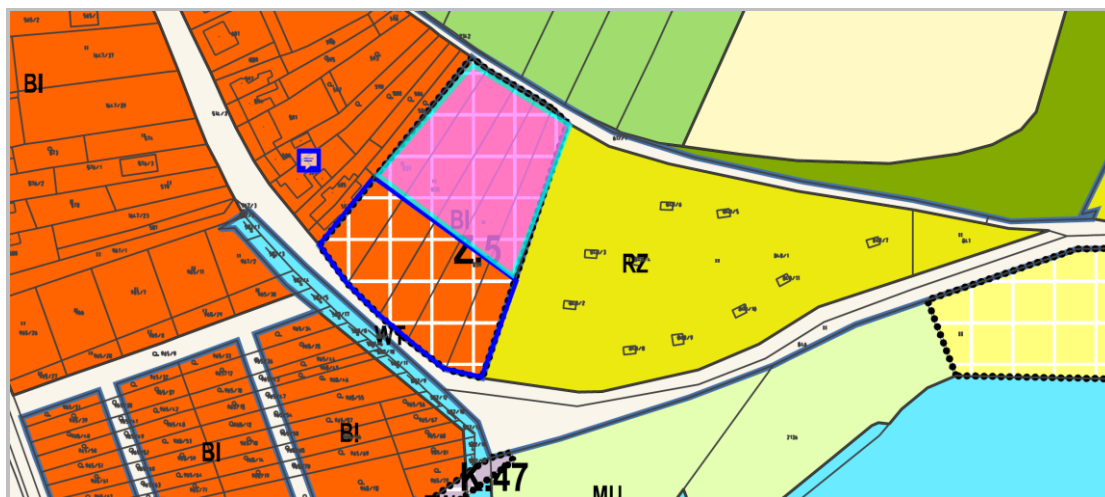
15. Odůvodnění

- Za SV okrajem řešeného území jsou navrženy plochy s RZV *vodní hospodářství (WT)* K.55 a Z.56 určené pro realizaci stoky jednotné kanalizace.

16. Text požadavku č. 4/3

3) Stavební pozemek ve vlastnictví obce

- spodní část od cesty se prodá/vymění a horní část zůstane / ta by se mohla převést na chatovou oblast (stejně jako Vinohrádky - viz příloha modře vyznačená plocha zůstane v BI, zbytek v RZ)



17. Způsob řešení požadavku č. 4/3

- Požadavku se vyhovuje.

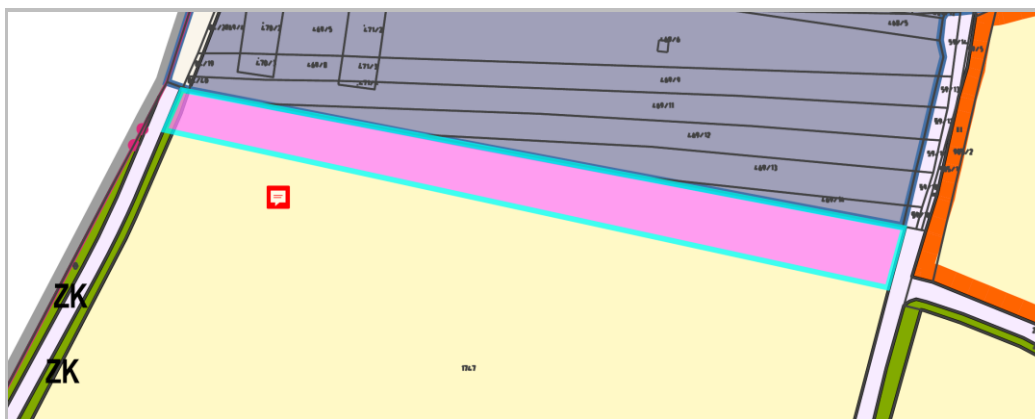
18. Odůvodnění

- Jihozápadní (spodní) část navržené plochy Z.5 zůstala vymezena jako návrhová plocha s RZV *bydlení individuální (BI) Z5*. Severovýchodní (horní) část původní plochy Z.5 byla v dokumentaci pro veřejné projednání navržena jako návrhová plocha s RZV *rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) Z.50*.

19. Text požadavku č. 4/4

4) Družstvo

- v horní části Obce za družstvem (za Fuglíkem) změnit užití cca 20 m pásu na orné půdě (tak aby zde mohl být např. sběrný dvůr, nebo deponie)



20. Způsob řešení požadavku č. 4/4

- Požadavku se vyhovuje.

21. Odůvodnění

- Podél jižní hranice výrobního areálu byla na části pozemku parc. č. 1747 navržena plocha s RZV *nakládání s odpady (TO) Z.51*, která je určena pro vybudování sběrného dvora a plochy pro dočasné deponování biologicky rozložitelných odpadů (bioodpady).

22. Text požadavku č. 4/5

5. Hospoda

- nyní je vedena jako pozemek SU (pro případnou rekonstrukci a získání dotací by možná bylo lepší mít toto místo takové, aby zde např. v 2. NP mohli vzniknout byty)

23. Způsob řešení požadavku č. 4/5

- Požadavek se bere na vědomí.

24. Odůvodnění

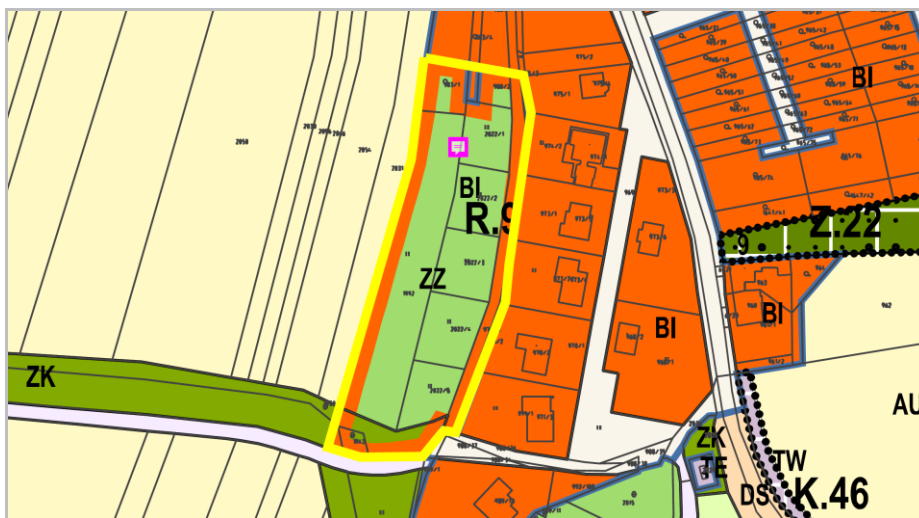
- Ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ploch s RZV *smíšené obytné všeobecné (SU)* je jako hlavní využití uvedeno „smíšené bydlení všeobecné“, které je ve vymezení pojmů definováno jako „koexistence (společný výskyt) individuálního a hromadného bydlení s občanským vybavením a službami při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení“. Plochy smíšené obytné všeobecné mohou zahrnovat pozemky staveb pro bydlení (individuální, hromadné), občanské vybavení, nezemědělskou výrobní činnost, pozemky veřejných

prostranství a dále pozemky nezbytné a související dopravní a technické infrastruktury, přičemž zde mohou být zastoupeny pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Shrnutí: v plochách smíšených obytných všeobecných lze umisťovat individuální i hromadné bydlení.

25. Text požadavku č. 4/6_1

6) ÚZEMNÍ REZERVA

- ve spodní části (u Ing. Mizery) je v rezervě plocha s takovým "výkusem" - to bychom mohli zarovnat



26. Způsob řešení požadavku č. 4/6_1

- Požadavku se částečně vyhovuje.

27. Odůvodnění

- Bylo aktualizováno vymezení hranice zastavěného území a zvětšení vymezení plochy územní rezervy R.9 o dílčí část pozemku parc. č. 983/4.

28. Text požadavku č. 4/6_2

6) ÚZEMNÍ REZERVA

- v popisu "územní rezerva" bychom celkově chtěli mít napsáno, že v případě změny je k této ploše nutno přihlížet a řešit ji jako celek (tak aby se nám nestalo, že tam budou vznikat různé domy a aby bylo nutné, pokud tam bude chtít někdo něco realizovat, tak aby to vždy musel řešit jako ucelené místo)

29. Způsob řešení požadavku č. 4/6_2

- Požadavku se nevyhovuje.

30. Odůvodnění

- Plochy územních rezerv nejsou vymezeny jako zastavitelné plochy, tzn. že v těchto plochách nelze realizovat výstavbu. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen změnou územně plánovací dokumentace.

Územní rezerva je plocha (nebo koridor), která je vymezena v místech, která mají být teprve prověřena za účelem určitého budoucího využití. Územní rezerva nepředstavuje stavební uzávěru. Územní rezerva představuje pouze dočasné opatření, které může trvat jen po dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Neomezuje vlastníky dotčených nemovitostí zcela, pouze se dotýká možnosti realizovat záměry, které by mohly znemožnit či podstatně ztížit budoucí využití území.

Nejpozději ve zprávě o uplatňování územního plánu budou prověřena a posouzena opodstatněnost vymezení územních rezerv a bude stanoveno, zda budou vymezené záměry převedeny z územních rezerv do návrhu, nebo budou navrženy k vypuštění z řešení územního plánu, případně zda budou i nadále ponechány jako územní rezervy.

Prověření uspořádání územní rezervy, např. formou územní studie, může být provedeno, aniž by tato povinnost byla stanovena ve výrokové části územního plánu.

Plochu územní rezervy lze případně vymezit také jako plochu podmíněnou uzavřením plánovací smlouvy, vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo zpracováním architektonické nebo urbanistické soutěže. Tyto požavky však nebyly ze strany Obec Pohořelice uplatněny.