

Městský úřad Uherské Hradiště
Odbor stavebního úřadu a životního prostředí
Oddělení územního plánování, stavebního řádu a památkové péče

**STANOVISKA A VYJÁDŘENÍ
DOTČENÝCH ORGÁNŮ, OPRÁVNĚNÝCH
INVESTORŮ A OSTATNÍCH ORGANIZACÍ,
NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
A NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU**

**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
ÚZEMNÍ PLÁN VÁŽANY**

**ke společnému jednání, k veřejnému projednání
a k opakovanému veřejnému projednání**

Příloha č. 3-2
návrhu opatření obecné povahy Územního plánu Vážany

Červenec 2023

POŘIZOVATEL: Městský úřad Uherské Hradiště
Odbor stavebního úřadu a životního prostředí
Odd. územního plánování, stavebního řádu
a památkové péče
RNDr. Jiří Dujka, Ing. Jaroslav Vávra

ZHOTOVITEL: Alfinvest Zlín, spol. s r.o.
IČO: 07058543
J. Staši 165, 763 02 Zlín-Malenovice
jednatel: Ing. arch. Vladimír Pokluda

PROJEKTANT: Ing. arch. Vladimír Pokluda,
číslo autorizace 02722

OBEC: Obec Vážany
Vážany 20, 687 37 Polešovice

URČENÝ ZASTUPITEL: Bc. Markéta Pavlíčková, starostka

Příloha č. 3-2 návrhu opatření obecné povahy Územní plán Vážany obsahuje náležitosti uvedené zejména v příloze 7 bodu (II) odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu územně plánovací činnosti, a následně s ust. § 172 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Příloha č. 3-2 je nedílnou součástí textové části Odůvodnění návrhu opatření obecné povahy Územní plán Vážany.

OBSAH

1.	Stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování	5
1.1	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v souladu s ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona	5
1.2	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování – potvrzení odstranění nedostatků uvedených ve stanovisku nadřízeného orgánu ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona	8
1.3	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování – potvrzení odstranění nedostatků uvedených ve stanovisku nadřízeného orgánu ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona	9
1.4	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu	10
1.5	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu	12
1.6	Stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování vydané k návrhům rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek (dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona)	13
2.	Stanoviska orgánu ochrany životního prostředí týkající se možných vlivů na území Natura 2000 a požadavků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 2	15
2.1	Stanovisko vydané k návrhu dokumentace pro opakované veřejné projednání	15
3.	Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací.....	17
3.1	Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací doručené v rámci společného jednání o územním plánu	17
3.2	Stanoviska, vyjádření a připomínky dotčených orgánů a dalších organizací doručené v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu.....	26
3.3	Stanoviska dotčených orgánů a dalších organizací doručené v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu	32
4	Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek.....	33
4.1	Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací doručené k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek po veřejném projednání návrhu	33
4.2	Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací doručené k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek po opakovaném veřejném projednání návrhu	34
5	Návrh řešení připomínek veřejnosti	35
5.1	Seznam doručených připomínek včetně návrhu jejich vyhodnocení.....	35
5.2	Připomínky veřejnosti doručené v rámci společného jednání o návrhu územního plánu	35
5.3	Připomínky veřejnosti doručené v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu	48
5.4	Připomínky veřejnosti doručené v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu	48
6	Návrh rozhodnutí o námitkách	49
6.1	Seznam doručených námitek včetně návrhu jejich vyhodnocení	49
6.2	Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu	49
6.3	Návrh rozhodnutí o námitkách doručených v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu	84
7	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	84

1. Stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování

1.1 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v souladu s ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydáno pod č.j. KUZL 60931/2021 ze dne 03.09.2021.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona

nesouhlasí

s návrhem ÚP Vážany z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil ÚP Vážany z těchto hledisek:

a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Z hlediska širších vztahů a koordinace území nemáme k návrhu ÚP Vážany zásadní připomínky.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01.09.2021 (dále jen PÚR ČR) pro řešené území vyplývá:

- republikové priority územního plánování - jsou uplatněny a vyhodnoceny
- OS11 Rozvojová osa Lipník nad Bečvou - Přerov - Uherské Hradiště - Břeclav - hranice ČR/Rakousko - po zpřesnění v ZÚR ZK není součástí řešeného území
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem – není uvedeno, není vyhodnoceno
- koridor dálnice SD11, vymezení: D55 úseky Olomouc-Přerov a dále Napajedla-Uherské Hradiště-Hodonín-D2- po zpřesnění v ZÚR ZK není součástí řešeného území.

Krajský úřad po posouzení požaduje, aby byly v návrhu ÚP Vážany zohledněny a zapracovány záležitosti, které pro řešené území vyplývají z PÚR ČR, ve znění závazném od 01.09.2021, viz výše.

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Úpravy se týkají pouze textové části Odůvodnění (příloha č. 3-1). Upravená dokumentace byla zaslána nadřízenému orgánu územního plánování se žádostí o potvrzení odstranění nedostatků dne 04.10.2020 pod č.j. MUUH-SŽP/80504/2021/DujJ. Nadřízený orgán územního plánování na základě této žádosti vydal potvrzení o odstranění nedostatků dne 27.10.2021 pod č.j. KUZL 75809/2021.

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území vyplývají ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 2, s nabytím účinnosti dne 27.11.2018, (dále jen ZÚR ZK) požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývající z následujícího vymezení:

- priority územního plánování - jsou uplatněny a vyhodnoceny
- ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území - je uplatněno a vyhodnoceno
- cílové kvality krajiny - krajinný celek Uherskohradištsko, krajinný prostor Stříbrnicko (krajina zemědělská harmonická) - je respektováno a vyhodnoceno.

Krajský úřad po posouzení konstatuje, že v návrhu ÚP Vážany jsou zohledněny a zapracovány záležitosti, které pro řešené území vyplývají ze ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 2. Návrh ÚP Vážany není v rozporu se ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 2.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Podle ust. § 50 odst. 8 stavebního zákona v případě, že krajský úřad upozorní ve stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v odst. 7 tohoto ustanovení, lze zahájit řízení o vydání územního plánu až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.

Vzhledem k nedostatkům uvedeným v Odůvodnění tohoto stanoviska požadujeme před zahájením řízení o územním plánu jejich odstranění a předložení návrhu ÚP Vážany krajskému úřadu k posouzení, zda uvedené nedostatky byly odstraněny.

Vyhodnocení: Dokumentace byla v potřebném rozsahu upravena (pouze textová část Odůvodnění ÚP, příloha č. 3-1) a zaslána nadřízenému orgánu územního plánování se žádostí o potvrzení odstranění nedostatků dne 04.10.2020 pod č.j. MUUH-SŽP/80504/2021/DujJ. Nadřízený orgán územního plánování na základě této žádosti vydal potvrzení o odstranění nedostatků dne 27.10.2021 pod č.j. KUZL 75809/2021.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh ÚP znovu přezkontrolovaný a před veřejným projednáním upravený;

- u plochy bydlení individuálního BI č. 1, která má výměru 2,29 ha doporučujeme v souladu s § 7 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vymezit související plochu veřejného prostranství o odpovídající výměře (nepostačí část předzahrádek v soukromém vlastnictví)

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena dle požadavku nadřízeného orgánu. Navržená plocha veřejného prostranství P* 8 byla dle požadavku určeného zastupitele a zpracovaného geometrického plánu rozšířena směrem do plochy BI 1, a plocha BI 1 byla o příslušnou výměru zmenšena. Rozšířená plocha P* 8 bude využita k vybudování kapacitní komunikace a dostatečných ploch veřejného prostranství s převahou nepevných ploch. Nová výměra navržené plochy BI 1 je 2,01 ha.

V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) došlo k uvedení dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění platném od 01.01.2023. Důsledkem toho došlo ke změně označení navržené plochy bydlení individuálního (BI) 1 na plochu s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI) Z.1 a navržené plochy veřejného prostranství (P*) 8 na plochu s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství všeobecná (PU) Z.8. Nová výměra navržené plochy Z.1 po aktualizaci mapového podkladu v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) činí 2,02 ha.

- i nadále doporučujeme všechny návrhové plochy ÚSES, i např. ve vlastnictví obce (územní plán neřeší majetkové poměry), uvádět jako VPO

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena dle požadavku nadřízeného orgánu. Všechny návrhové prvky ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

- upozorňujeme na § 43 odst. 3 stavebního zákona, kdy územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím - viz např. některé požadavky v kap. F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... v podrobnějších podmínkách prostorového uspořádání (např. řešení odstavování vozidel, definice regulace doplňkových staveb ke stavbě hlavního využití, aj.). Pro podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu doporučujeme využívat metodiku KÚ ZK viz <https://www.kr-zlinsky.cz/docs/clankv/dokumentv/891/vzorove-regulativv.zip>. Využití prvků regulačního plánu v územním plánu je možné od 1.1.2018 za předpokladu, že zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu toto stanoví a tuto skutečnost v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvede... Pokud se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu, námítky mohou uplatnit

i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona, zároveň by v odůvodnění změny měla být obsažena samostatná kapitola: „Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení" a *Výkres základního členění území* by měl mít vymezenou část územního plánu s prvky regulačního plánu

Vyhodnocení: Územní plán Vážany neobsahuje prvky regulačního plánu. Územní plán Vážany neřeší jednotlivé stavby, ale charakter zástavby prostřednictvím urbanistické zonace zástavby se stanovením pravidel pro jednotlivé zóny zástavby. Prvky prostorové regulace byly v dokumentaci pro veřejné projednání („březen 2022“) upraveny.

- upozorňujeme na dokument Generel dopravy Zlínského kraje, který byl usnesením č. 0608/R21/21 ze dne 23. 8. 2021 schválen Radou Zlínského kraje

Vyhodnocení: Na vědomí. Dokument je uveden a vyhodnocen v textové části Odůvodnění. Pro řešení ÚP Vážany z něj nevyplývají žádné požadavky na zpracování nebo zpřesnění.

- dát do souladu části dokumentace mezi sebou (např. viz níže). Nesoulad jednotlivých částí územního plánu může být důvodem ke zrušení územního plánu:

- v textové části návrhu v kap. *G. I Vymezení veřejně prospěšných staveb* je uvedeno odlišné označení veřejně prospěšných staveb (T2) oproti *Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací* (T2, T3, T4)u ploch č. 10, 11, 12, 13.

Vyhodnocení: Dokumentace upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu územního plánování. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) bylo označení veřejně prospěšných staveb uvedeno do souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění účinném od 01.01.2023. Navržená plocha T* č. 10 a s ní související plocha veřejně prospěšné stavby T2 byla z řešení ÚP pro opakované veřejné projednání vypuštěna z důvodu realizace záměru, pro niž byla vymezena.

- v textu odůvodnění v kap. *A.1.1 Politika územního rozvoje České republiky, ...* u vyhodnocení republikové priority čl. (14a) je uvedeno: „...se jedná o plochy krajinné zeleně K č. 20 – 23...“ Plocha č. 20 je plochou přírodní P; ve vyhodnocení priority č. (15) je uvedeno: „Řešením ÚP nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy bez přímé návaznosti na obec Vážany“. Věta je zavádějící („na obec Vážany“); u vyhodnocení priority čl. (17) je uvedeno: „Jsou vymezeny plochy pro výrobu v návaznosti na areál původní farmy zemědělské výroby na severozápadním okraji obce. Část zastavěného území na severovýchodním okraji sídla je vymezena jako plochy smíšené obytné, ...“. Uvedené se nezakládá na pravdě, takovéto plochy se na uvedených světových stranách nenacházejí; u priority čl. (20a) je uvedeno nesmyslné tvrzení: „ Historicky docházelo k postupnému srůstání sídel Vážany a Vážany...“

Vyhodnocení: Vyhodnocení priorit územního plánování bylo aktualizováno. Zjevné chyby byly opraveny. Oprava kategorizace plochy označené v dokumentaci „březen 2022“ jako **plocha přírodní (P) 20** byla provedena až v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“), a to na základě opětovného upozornění nadřízeného orgánu v jeho stanovisku k dokumentaci pro veřejné projednání. S ohledem na uvedení dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění platném od 01.01.2023 došlo ke změně označení navržených ploch v krajině. Navržená plocha v dokumentaci pro veřejné projednání („březen 2022“) označená **plocha přírodní (P) 20** je v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) označena jako plocha s rozdílným způsobem využití **přírodní všeobecná (NU) K.20**, a navržené **plochy krajinné zeleně (K) 21 až K.25** jsou nově označeny jako ploch s rozdílným způsobem využití **zeleň krajinná (ZK) K.21 až K.25**. Funkční využití těchto navržených ploch se nemění.

- v textu odůvodnění v kap. *A.1.2 Úplné znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje...* je např. na str. 14 uvedeno: „Nově navrhované zastavitelné plochy jsou v přímé návaznosti na zastavěné území.“ Doporučujeme toto tvrzení přeformulovat, je zavádějící. Např. plocha občanského vybavení O č. 6 není navržena v přímé návaznosti na zastavěné území. Upravit i v jiných částech dokumentace.

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

- v textu odůvodnění v kap. A.2 *Soulad s cíli a úkoly územního plánování...*, je v odst. dle §19 stavebního zákona, písm. h) uvedeno: „Podnikatelské aktivity nerušícího charakteru lze umístit v souladu s podmínkami i v plochách smíšených obytných vesnických.“ Plochy smíšené obytné vesnické nejsou v předložené dokumentaci zastoupeny.

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu, jedná se o zjevnou chybu.

- v textu odůvodnění v kap. A.3 *Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů* je u Polešovic a Stříbrnic popsáno respektování pohledového horizontu. V *Koordinačním výkrese* pohledové horizonty zakresleny nejsou. Obdobně potom u interakčních prvků (krajinná zeleň) - („zajištěna návaznost interakčních prvků“).

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

1.2 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování – potvrzení odstranění nedostatků uvedených ve stanovisku nadřízeného orgánu ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydáno pod č.j. KUZL 75809/2021 ze dne 27.10.2021.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor stavebního řádu a životního prostředí, jako nadřízený orgán územního plánování, obdržel dne 04.10.2021 Vaši žádost o opětovné posouzení návrhu Územního plánu Vážany (dále také ÚP) k vydání potvrzení o odstranění nedostatků podle ustanovení § 50 odst. 8 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor stavebního řádu a životního prostředí, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 50 odst. 8 stavebního zákona

potvrzuje

odstranění nedostatků z hlediska souladu s politikou územního rozvoje.

Odůvodnění

Ve stanovisku č.j. KUZL 60931/2021 vydaném dne 03.09.2021 krajský úřad upozornil pořizovatele na tyto nedostatky:

Soulad s politikou územního rozvoje

„Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1.9.2021 (dále jen PÚR ČR) pro řešené území vyplývá:

- republikové priority územního plánování – nejsou uvedeny a vyhodnoceny aktuální priority
- OS11 Rozvojová osa Lipník nad Bečvou – Přerov - Uherské Hradiště – Břeclav - hranice ČR/Rakousko – po zpřesnění v ZÚR ZK není součástí řešeného území
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – není uvedeno, není vyhodnoceno
- koridor dálnice SD11, vymezení: D55 úseky Olomouc–Přerov a dále Otrokovice-Napajedla-Uherské Hradiště–Hodonín-D2 – po zpřesnění v ZÚR ZK není součástí řešeného území.

Krajský úřad po posouzení požaduje, aby byly v návrhu ÚP Vážany zohledněny a zapracovány záležitosti, které pro řešené území vyplývají z PÚR ČR, ve znění závazném od 1.9.2021, viz výše.“

Nedostatky byly odstraněny, z hlediska souladu s politikou územního rozvoje nemáme k návrhu Územního plánu Vážany zásadní připomínky.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh ÚP znovu přezkontrolovaný:

- v textové části odůvodnění změny v kap. A.1.1 Politika územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 01.09.2021 (dále jen „PÚR ČR“) u vyhodnocení republikové priority čl. (20) neuvádět termín „cílové charakteristiky krajiny“, ale „cílové kvality krajiny“, tak jak je uvedené v citaci této priority

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Formulace byly uvedeny do souladu s PÚR ČR, v platném znění.

- citovat republikové priority přesně (např. prioritita čl. (22))

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Citace priority byly uvedeny do souladu s PÚR ČR, v platném znění.

- v textové části odůvodnění změny v kap. A.1.1 Politika územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 01.09.2021 (dále jen „PÚR ČR“) u vyhodnocení záměru koridoru dálnice SD11 - D55 neuvádět „záměr dopravní infrastruktury nadmístního významu“. PÚR ČR řeší záměry mezinárodního a republikového významu a takovéto označení je zároveň zavádějící ve vztahu k Zásadám územního rozvoje ZK (dále jen ZÚR ZK), kde jsou takto („nadmístní“) označovány záměry, které jsou obsahem ZÚR ZK, nikoliv PÚR ČR.

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

1.3 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování – potvrzení odstranění nedostatků uvedených ve stanovisku nadřízeného orgánu ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydáno na základě žádosti č.j. MUUH-SŽP/27049/2022/DujJ dne 29.03.2022 pod č.j. KUZL 30960/2022 dne 12.04.2022.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování obdržel dne 29.03.2022 Vaši žádost o posouzení návrhu Územního plánu Vážany (dále též ÚP) dle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 (dále také ZÚR ZK).

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor stavebního řádu a životního prostředí, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona

souhlasí

s návrhem ÚP Vážany z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění

Zastupitelstvo Zlínského kraje vydalo usnesením č. 0277/Z09/22 ze dne 28.2.2022 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje s nabytím účinnosti dne 22.3.2022.

Vzhledem k tomu, že stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu ÚP Vážany podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona bylo vydáno dne 3.9.2021, tj. před účinností Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, je z hlediska souladu se ZÚR ZK neaktuální. Krajský úřad tedy provedl toto posouzení návrhu ÚP Vážany dle Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4.

Pro řešené území vyplývají ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4, s nabytím účinnosti dne 22.3.2022, požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývající z následujícího vymezení;

- priority územního plánování - jsou uplatněny a vyhodnoceny
- ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území - je uplatněno a vyhodnoceno
- cílové kvality krajiny - krajinný celek Uherskohradištsko, krajinný prostor Stříbrnicko (krajina zemědělská harmonická) - je respektováno a vyhodnoceno.

Krajský úřad po posouzení konstatuje, že v návrhu ÚP Vážany jsou zohledněny a zapracovány záležitosti, které pro řešené území vyplývají ze ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 4. Návrh ÚP Vážany není v rozporu se ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 4.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

1.4 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydáno pod č.j. KUZL 43280/2022 ze dne 26.05.2022.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona

souhlasí

s návrhem Územního plánu Vážany, v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh Územního plánu Vážany v částech, které byly společného jednání změněny, z následujících hledisek:

a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Návrh ÚP Vážany je v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, řešen se zajištěním koordinace využívání území zejména s ohledem na širší vztahy.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh Územního plánu Vážany není v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR ČR). Na záměry či požadavky vyplývající z PÚR ČR nemají změny provedené po společném jednání vliv.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh Územního plánu Vážany není v částech řešení, které byly od společného jednání změněny, v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen ZÚR ZK). Na záměry či požadavky vyplývající ze ZÚR ZK nemají změny provedené po společném jednání vliv

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže), proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh ÚP znovu přezkontrolovaný a upravený:

- dát do souladu jednotlivé části dokumentace (např. v dokumentu *Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, oprávněných investorů a ostatních organizací...* je v kap. I. *Stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování* v podkap. 2.1 ve vyhodnocení nepřesností dle ust. 171 stavebního zákona uvedeno, že dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. V předložené dokumentaci však opraveno nebylo; v odůvodnění ÚP je na str. 54 je uvedeno: „Biologická prostupnost krajiny je podpořena návrhem ploch krajinné zeleně K č. 20 - 25 a stabilizací...“, plochu K č. 20 však předložený ÚP neobsahuje, plocha č. 20 je v předloženém ÚP plochou přírodní P)

Vyhodnocení: Dokumentace byla opětovně upravena dle požadavku nadřízeného orgánu. S ohledem na uvedení dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění platném od 01.01.2023 došlo ke změně označení navržených ploch v krajině. Navržená plocha v dokumentaci pro veřejné projednání („březen 2022“) označená **plocha přírodní (P) 20** je v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) označena jako plocha s rozdílným způsobem využití **přírodní všeobecná (NU) K.20**, a navržené **plochy krajinné zeleně (K) 21 až 25** jsou nově označeny jako ploch s rozdílným způsobem využití **zeleň krajinná (ZK) K.21 až K.25**. Funkční využití těchto navržených ploch se nemění.

- i nadále doporučujeme všechny návrhové plochy ÚSES, i např. ve vlastnictví obce (územní plán neřeší majetkové poměry), uvádět jako VPO

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena dle požadavku nadřízeného orgánu. Všechny návrhové prvky ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

- upozorňujeme na § 43 odst. 3 stavebního zákona, kdy územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím - viz např. některé požadavky v kap. F.1 *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...* v podrobnějších podmínkách prostorového uspořádání (např. řešení odstavování vozidel, definice regulace doplňkových staveb ke stavbě hlavního využití, aj.). Pro podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu doporučujeme využívat metodiku KÚ ZK viz <https://www.kr-zlinsky.cz/docs/clankv/dokumentv/891/vzorove-regulativv.zip>. Využití prvků regulačního plánu v územním plánu je možné od 1.1.2018 za předpokladu, že zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu toto stanoví a tuto skutečnost v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvede... Pokud se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu, námítky mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona, zároveň by v odůvodnění změny měla být obsažena samostatná kapitola: „Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení“ a *Výkres základního členění území* by měl mít vymezenou část územního plánu s prvky regulačního plánu

Vyhodnocení: Územní plán Vážany neobsahuje prvky regulačního plánu. Územní plán Vážany neřeší jednotlivé stavby, ale charakter zástavby prostřednictvím urbanistické zonace zástavby se stanovením pravidel pro jednotlivé zóny zástavby. Prvky prostorové regulace byly v dokumentaci pro veřejné projednání („březen 2022“) upraveny.

- upozorňujeme na dokument Generel dopravy Zlínského kraje, který byl usnesením č. 0608/R21/21 ze dne 23. 8. 2021 schválen Radou Zlínského kraje

Vyhodnocení: Na vědomí. Dokument je uveden a vyhodnocen v textové části Odůvodnění. Pro řešení ÚP Vážany z něj nevyplývají žádné požadavky na zpracování nebo zpřesnění.

- dát do souladu části dokumentace mezi sebou (např. viz níže). Nesoulad jednotlivých částí územního plánu může být důvodem ke zrušení územního plánu:
 - v textové části návrhu v kap. G.1 *Vymezení veřejně prospěšných staveb* je uvedeno odlišné označení veřejně prospěšných staveb (T2) oproti *Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací* (T2, T3, T4)u ploch č. 10, 11, 12, 13.

Vyhodnocení: Dokumentace upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu územního plánování.

- v textu odůvodnění v kap. A.1.1 *Politika územního rozvoje České republiky, ...* u vyhodnocení republikové priority čl. (14a) je uvedeno: „...se jedná o plochy krajinné zeleně K č. 20 – 23...“ Plocha č. 20 je plochou přírodní P; ve vyhodnocení priority č. (15) je uvedeno: „Řešením ÚP nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy bez přímé návaznosti na obec Vážany“. Věta je zavádějící („na obec Vážany“); u vyhodnocení priority čl. (17) je uvedeno: „Jsou vymezeny plochy pro výrobu v návaznosti na areál původní farmy zemědělské výroby na severozápadním okraji obce. Část zastavěného území na severovýchodním okraji sídla je vymezena jako plochy smíšené obytné, ...“. Uvedené se nezakládá na pravdě, takovéto plochy se na uvedených světových stranách nenacházejí; u priority čl. (20a) je uvedeno nesmyslné tvrzení: „Historicky docházelo k postupnému srůstání sídel Vážany a Vážany...“

Vyhodnocení: Vyhodnocení priorit územního plánování bylo aktualizováno. Zjevné chyby byly opraveny.

- v textu odůvodnění v kap. A.1.2 *Úplné znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje...* je např. na str. 14 uvedeno: „Nově navrhované zastavitelné plochy jsou v přímé návaznosti na zastavěné území.“ Doporučujeme toto tvrzení přeformulovat, je zavádějící. Např. plocha občanského vybavení O č. 6 není navržena v přímé návaznosti na zastavěné území. Upravit i v jiných částech dokumentace.

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

- v textu odůvodnění v kap. A.2 *Soulad s cíli a úkoly územního plánování...*, je v odst. dle §19 *stavebního zákona*, písm. h) uvedeno: „Podnikatelské aktivity nerušícího charakteru lze umístit v souladu s podmínkami i v plochách smíšených obytných vesnických.“ Plochy smíšené obytné vesnické nejsou v předložené dokumentaci zastoupeny.

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu, jedná se o zjevnou chybu.

- v textu odůvodnění v kap. A.3 *Vyhodnocení koordinace využívání územích z hlediska širších územních vztahů* je u Polešovic a Stříbrnic popsáno respektování pohledového horizontu. V *Koordinačním výkrese* pohledové horizonty zakresleny nejsou. Obdobně potom u interakčních prvků (krajinná zeleň) - („zajištěna návaznost interakčních prvků“).

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

1.5 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu

Bude doplněno dle dalšího postupu pořízení ÚP Vážany.

1.6 Stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování vydané k návrhům rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek (dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona)

1.6.1 Stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek po veřejném projednání návrhu územního plánu – vydáno pod č.j. KUZL 6547/2023 dne 16.01.2023

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona

souhlasí

s Návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Vážany z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Vážany:

a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Z hlediska širších vztahů se Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Vážany nedotýká zajištění koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Vážany nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1.9.2021.

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Vážany nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 s nabytím účinnosti 22.3.2022.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

1.6.2 Stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek po opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu

Bude doplněno dle dalšího postupu pořízení ÚP Vážany.

2. Stanoviska orgánu ochrany životního prostředí týkající se možných vlivů na území Natura 2000 a požadavků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 2

2.1 Stanovisko vydané k návrhu dokumentace pro opakované veřejné projednání

Stanovisko vydáno dne 25.07.2023 pod č.j. KUZL 66831/2023 na základě žádosti č.j. MUUH-SŽP/69559/2023/DujJ ze dne 12.07.2023..

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 a § 20 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (zákon o posuzování vlivů na ŽP), v platném znění, obdržel dne 12. července 2023 žádost o stanovisko k úpravám návrhu ÚP Vážany po posledním veřejném projednání.

Po veřejném projednání došlo pouze k následujícím úpravám dokumentace:

- územní plán byl přepracován do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu v souladu s § 20a SZ a souvisejících předpisů (zejm. příloha č. 19 – 22 vyhl. č. 500/2006 Sb.)
- plocha BI č. Z.4 (dříve č. 4) byla dle výsledků projednání zmenšena (upravena do podoby pro společné jednání)
- plocha BI č. Z.5 (dříve č. 5) byla z části zastavěna (realizace RD), celkově bylo aktualizováno zastavěné území k 1. 6. 2023, aktualizovány byly i mapové podklady (z RUIAN k 30. 04. 2023)
- mírně upraveny byly plochy BI č. Z.1 (dříve č. 1) a PU č. 8, (dříve P* č. 8), a to na základě aktuálního mapového podkladu
- pozemky parc. č. 2163 a 2868 vymezeny jako bydlení individuální (z veřejného prostranství) dle uplatněných námitek
- původní stabilizovaná plocha Z č. 30 včetně části redukované plochy BI č. 4 (nově plocha č. Z.4) je nově v rámci standardizace vymezena jako stabilizovaná plocha zemědělská jiná (AX). Do ploch AX je nově přidána i plocha mezi BI č. Z.2 (dříve č. 2) a silnicí III. tř. Ořechov – Vážany.
- vypuštěna je z důvodu realizace plocha T* č. 10 pro kanalizaci (přivaděč na ČOV Ořechov) včetně související VPS

Dále byly provedeny nepodstatné úpravy dokumentace a oprava zřejmých nesprávností.

Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody, příslušný na základě ustanovení § 77a odstavce 4 písmeno o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydává stanovisko, dle § 45i odstavce 1) výše uvedeného zákona, v tom smyslu, že **uvedená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.**

Při vydávání stanoviska vycházel orgán ochrany přírody z předložených podkladů (žádosti o stanovisko k dané koncepci dle § 45i odst. 1 výše uvedeného zákona), přihlédl k povaze, celkovému rozsahu úpravy dokumentace a konstatuje, že se v řešeném území, které tvoří katastrální území Vážany u Uherského Hradiště, ani v jeho blízkosti nenachází evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast (území soustavy Natura 2000). Změny, které jsou v rámci koncepce uplatňovány, jsou malého rozsahu a s ohledem na jejich charakter a umístění v předmětném území, tedy zcela mimo prvky soustavy Natura 2000, se významný vliv na tato území nepředpokládá. S ohledem na tyto skutečnosti bylo vydáno výše uvedené stanovisko.

Vyhodnocení: Na vědomí. ÚP Vážany pro opakované veřejné projednání **není nutno** posoudit z hlediska vlivu na území Natura 2000.

Stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí:

Krajský úřad jako příslušný úřad dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), v platném znění, sděluje, že výše uvedené **úpravy ÚP Vážany vzešlé z posledního veřejného projednání není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Odůvodnění:

Krajský úřad zhodnotil výše uvedené úpravy ÚP Vážany vzešlé z posledního veřejného projednání dle kritérií dle přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na ŽP. U těchto úprav nebyla neshledána žádná z charakteristik vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristika dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Přeshraniční vlivy jsou vyloučeny.

Dalším kritériem pro nepožadování SEA posouzení je výše stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody tedy Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku vyloučil vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy, podle zvláštních předpisů.

*Vyhodnocení: Na vědomí. ÚP Vážany **není nutno** posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí.*

3. Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací

3.1 Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací doručené v rámci společného jednání o územním plánu

3.1.1 Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení dopravního úřadu, Protzkarova 33, 686 01 Uherské Hradiště – stanovisko č.j. MUUH-SŽP/45801/2021/ZaplD ze dne 07.06.2021

Městský úřad Uh. Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení dopravního úřadu jako příslušný správní úřad pro uplatňování stanoviska k územním plánům dle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) obdržel dne 2.6.2021 Oznámení o společném jednání o návrhu Územního plánu Vážany.

K předloženému návrhu sdělujeme následující.

Podmínky uvedené ve vyjádření ze dne 21.5.2020 pod č.j. MUUH-SŽP/33201/2020/ZaplD, Spis/5564/2020 byly v návrhu zapracovány. Další připomínky k návrhu nemáme.

Odůvodnění:

Správní úřad podrobně prostudoval předložený návrh územního plánu a zjistil, že podmínky uvedené v dřívějším vyjádření, byly respektovány. Z tohoto důvodu vydal souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.1.2 Krajský úřad Zlínského kraje, Oddělení zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti a rybářství, tř. Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín – koordinované stanovisko vydáno pod č.j. KUZL 36570/2021 dne 11.06.2021

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 Vážany“ vydává podle ust. § 4 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění toto koordinované stanovisko k ochraně veřejných zájmů podle jednotlivých zvláštních právních předpisů:

žadatel: Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí

Katastrální území: Vážany u Uherského Hradiště

Plocha pro individuální bydlení BI -1, 2, 3, 4, 5

Plocha občanského vybavení O- 6

Plocha pro silniční dopravu DS - 7

Plocha veřejných prostranství P* - 8

Plochy technické infrastruktury T* - 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Plocha přírodní P- 20

Plocha krajinné zeleně K - 21, 22, 23, 24, 25

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 (dále jen zákon na ochranu ZPF),

posoudil předloženou dokumentaci pro společné jednání Územního plánu Vážany a podle ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k této předložené dokumentaci *souhlasné stanovisko*.

Odůvodnění:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 2. 6. 2021 oznámení o společném jednání Územního plánu Vážany. Předmětný územní plán projednává následující zastavitelné plochy: Plochy smíšené obytné vesnické SO.3 – 1,2,3,4,5,6, plochy veřejných prostranství P* – 7,8, plochy krajinné zeleně K- 9,10

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudil dokumentaci pro společné jednání o návrhu opatření obecné povahy Územního plánu Vážany. Dle „Rozboru udržitelného rozvoje území“ je potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení, na základě demografického vývoje obyvatel 468 (k 31. 12. 2020), je vypočtena potřeba zastavitelných ploch **3,83 ha - kalkulačka URBANKA** a obec navrhuje **3,75 ha** zastavitelných ploch pro bydlení, čímž nedochází k překročení daného limitu.

Zemědělské půdy v řešeném území jsou v převážně většině ve vyšších třídách ochrany, tj. I. a II. třídy ochrany ZPF a jejich záborům se tak nelze zcela vyhnout. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce tak, aby zásahy do organizace zemědělského půdního fondu byly co nejmenší, a aby nedošlo k narušení hydrologických a odtokových poměrů v území. Předmětná dokumentace vyhodnocuje důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, prokazuje nezbytnost zastavitelných ploch dle ust. § 4 zákona a zdůvodňuje toto řešení dle ust. § 5 odst. 1 zákona jako nejvýhodnější. V případě dotčení meliorací, budou meliorační systémy odborně odpojeny a zachována funkčnost stávajících.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný k uplatnění stanoviska ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, nemá připomínky ke společnému jednání návrhu ÚP Vážany a uplatňuje souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

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

k předložené dokumentaci pro společné jednání Územního plánu Vážany, kde je příslušným zdejší orgán ochrany přírody, *souhlasné stanovisko*.

Odůvodnění:

Zájmy ochrany přírody a krajiny, k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad, nejsou tímto návrhem dotčeny a nemá proto k návrhu změny připomínky.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ustanovení § 11 odst. 2 a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění,

k předložené dokumentaci pro společné jednání Územního plánu Vážany, podle ustanovení § 11 odst. 2 a) zákona o ochraně ovzduší vydává *souhlasné stanovisko*.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že navržené změny nemohou žádným zásadním způsobem negativně ovlivnit kvalitu ovzduší daného území oproti stávajícímu územnímu plánu, nemáme připomínky. Případné umístění nových nebo rozšíření stávajících vyjmenovaných stacionárních zdrojů Krajský úřad Zlínského kraje posuzuje vždy individuálně s ohledem na lokalizaci ve vztahu k okolní obytné zástavbě. Přesto upozorňujeme, že na stávajících plochách pro výrobu a skladování lze předpokládat provozování výroby. Pokud jsou navrhované plochy, v nichž je umožněna obytná zástavba (plocha Bl - 1, ev. Bl - 3), lokalizovány do její blízkosti, může pak docházet ke snížení kvality bydlení. Proto je vhodné takové plochy umísťovat co možná nejdále od ploch pro výrobu, příp. využít takové regulativy, které zajistí kvalitu bydlení na stejné úrovni, jaká je dosahována v plochách pro bydlení, jež jsou od výrobních ploch vzdáleny dostatečně.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

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,

vydává **souhlasné stanovisko k návrhu ÚP Vážany (SJ)**

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě příspěvkové organizace Ředitelství silnic Zlínského kraje, se sídlem K Majáku 5001, 761 01 Zlín, prochází řešeným územím silnice č. III/4275 a silnice č. III/4276. Silnice jsou v území i v ÚP stabilizovány, nejsou navrhovány nové plochy, které by byly s nimi ve střetu.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

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

3.1.3 Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 – vydáno pod č.j. MPO 503255/2021 dne 07.06.2021

Závazná část:

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 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.**

Odůvodnění:

Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno v rámci společného jednání o návrhu změny územního plánu stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.1.4 Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 – vydáno pod č.j. SpMO 1048-914/2021-1150

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, **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.

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.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.1.5 Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace, oddělení majtkové správy, Jarošov 514, 686 11 Uherské Hradiště – vydáno pod č.j. ŘSZKU 07076/21-236 dne 22.06.2021

Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace (dále jen ŘSZK) se sídlem ve Zlíně, K Majáku 5001, oprávněné k hospodaření se svěřeným majetkem silnic II. a III. třídy ve vlastnictví Zlínského kraje včetně jejich součástí a příslušenství vyplývající z práv a povinností stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a prováděcí vyhláškou č. 104/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, obdrželo dne 2. 6. 2021 oznámení o projednání návrhu Územního plánu Vážany. Předmětem návrhu je nový územní plán Vážany.

ŘSZK k předloženému návrhu sděluje následující:

1. Změny, které se týkají silnic III/4275 a III/4276 a budou případně uplatňovány při zpracování nového územního plánu, je nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem těchto silnic, tj. Zlínským krajem a organizací, která je oprávněna hospodařit s těmito silnicemi, tj. ŘSZK.
2. Dopravní obslužnost u návrhu nových ploch např. pro individuální bydlení, které se nachází u silnic III/4275 a III/4276 preferujeme řešit jedním napojením.
3. U návrhu nových obytných zón u výše uvedených silnic požadujeme provést výpočet hluku ze silniční dopravy v návaznosti na případnou novou obytnou zástavbu..

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.1.6 Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, Havlíčkovo nábřeží 600, 760 01 Zlín – vydáno pod č.j. KHSZL 15956/2021 dne 09.07.2021

Dne 2. 6. 2021 bylo Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručeno oznámení Odboru stavebního úřadu a životního prostředí Městského úřadu Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště, č.j.: MUUH-SŽP/45451/2021/DujJ ze dne 2. 6. 2021, o společném jednání o návrhu územního plánu Vážany.

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. i) a § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i podle § 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 Vážany**.

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 Vážany se souhlasí

Odůvodnění:

Urbanistická koncepce územního plánu vychází ze základního rámce daného polohou sídla a jeho urbanistickou strukturou a dále ze základních předpokladů, které byly stanoveny v zadání územního plánu.

Jsou stabilizovány jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití a je vymezeno zastavěné území k datu 1.12. 2020.

Územním plánem jsou vymezeny dle převládajícího způsobu využití následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- stabilizované plochy
 - plochy zastavěného území
 - plochy nezastavěného území
- zastavitelné plochy
- plochy změn v krajině;

vše ve funkčním členění

- plochy bydlení individuálního - BI
- plochy smíšené obytné - SO
- plochy občanského vybavení - O
- plochy občanského vybavení specifické - OX
- plochy pro tělovýchovu a sport - OS
- plochy pro veřejná pohřebiště a související služby - OH
- plochy veřejných prostranství - P*
- plochy silniční dopravy - DS
- plochy technické infrastruktury - T*
- plochy pro výrobu a skladování - V
- vodní plochy a toky - WT
- plochy sídelní zeleně - Z*
- plochy krajinné zeleně - K
- plochy přírodní - P
- plochy zemědělské - Z
- plochy lesní - L
- plochy smíšené nezastavěného území - S*.

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch.

Územním plánem jsou stabilizovány jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití dle jejich převládajícího využití. Je vymezeno zastavěné území a rozvoj obce směřován v návaznosti na ně. Smyslem je dotvořit sídlo a navrhnout jeho rozvoj v souladu s principy udržitelného rozvoje území a za předpokladu zhodnocení přírodních, kulturních i civilizačních charakteristik území včetně architektonických a urbanistických ukazatelů. Jsou navrženy plochy BI č. 1 - 5, O č. 6, DS č. 7, P* č. 8, T* č. 9-16, Kč. 21 -25aPč. 20.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy bydlení individuálního BI č. 1 - 5, plochu občanského vybavení O č. 6, plochu pro silniční dopravu DS č. 7, plochu veřejných prostranství P* č. 8, plochy technické infrastruktury T* č. 9 - 16. Plochy bydlení individuálního č. 1 - 5 a související veřejná prostranství P* č. 8 - obytná funkce je navrhována především v území, kde lze zajistit slučitelnost bydlení s ostatními funkcemi. Plochy jsou navrhovány tak, aby bylo zajištěno jejich napojení na veřejnou infrastrukturu (dopravní i technickou). Tyto lokality byly navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území a plochy se shodnou funkcí s možností napojení na veřejnou infrastrukturu. Všechny plochy jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Dopravní infrastruktura:

Silniční doprava: Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi III/4275, III/4276 a místními a účelovými komunikacemi (např. polní cesty). V zastavěném území obce jsou silnice územně stabilizovány a zajišťují přímou obsluhu přilehlých objektů. Dopravní infrastruktura je přípustná ve všech funkčních plochách, čímž lze v budoucnu docílit úprav komunikací na požadované parametry, vybudování výhyben.

Ke všem navrženým plochám je zajištěn přístup a příjezd. Nově navržené zastavitelné i stávající plochy bydlení budou dopravně obsluhovány ze stávající sítě pozemních komunikací, bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu nebo nově navrženým veřejným prostranstvím P* č. 8 pro plochu BI č. 1.

Ochranné pásmo silnic III. třídy, které je 15 m od osy vozovky mimo souvisle zastavěné území, nezasahuje do nově navrhovaných zastavitelných ploch s výjimkou ploch č. 3, 4 a 9, což bude zohledněno v navazujících řízeních.

Doprava v klidu: Územním plánem jsou respektovány stávající plochy dopravy v klidu, a to jak plochy pro odstavování, tak plochy pro parkování. Ty jsou součástí ploch s označením P* a DS nebo je tato funkce přípustná v jiných plochách s rozdílným způsobem využití (např. plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy bydlení individuálního a další). V navrhovaných zastavitelných plochách musí být požadavky na dopravu v klidu řešeny v rámci těchto ploch bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu. Návrhem plochy DS č. 7 jsou vytvořeny podmínky pro parkování v docházkové vzdálenosti od volnočasového areálu s vodní nádrží Sady - Loučky.

Cyklistická a pěší doprava: Cyklistická doprava je řešena s využitím stávající sítě pozemních komunikací, zejména ploch pro silniční dopravu DS a ploch veřejných prostranství P*. Z hlediska pěší dopravy nejsou nové nároky na plochy pro silniční dopravu. Slučitelná dopravní infrastruktura je obecně přípustná ve všech funkčních plochách - viz kap. F. Návrhu. Tato funkce je zajištěna i v nově navržené ploše veřejných prostranství P* č. 8.

Hromadná doprava: Návrh stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy ve stávajících plochách veřejných prostranství P* a plochách DS. Hromadná doprava je zajišťována autobusovými linkami.

Technická infrastruktura

Stávající plochy technické infrastruktury jsou územním plánem stabilizovány (např. sběrný dvůr) a technická infrastruktura je také přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Vodní hospodářství - zásobování vodou: Obec je zásobována z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu Polešovice - Tučapy s hlavním zdrojem Polešovice. Vodovod je provozován SVK, a.s. Uherské Hradiště. Z vodojemu Polešovice II je voda systémem skupinového vodovodu dopravována do vodojemu Tučapy, odkud je zásobována část obce Vážany. Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. Zásobování vodou v plochách zastavěného území je ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a v rámci zastavitelných ploch z nově navržených prodloužení zásobovacích vodovodních řadů pro veřejnou potřebu, napojených na stávající vodárenskou soustavu. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury. Pro napojení nových lokalit výstavby budou sítě vodovodu vedeny převážně v návrhových plochách veřejných prostranství či v ostatních typech stávajících i návrhových ploch, které to svými podmínkami využití umožňují.

U ploch mimo dosah technické infrastruktury, lze řešit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem (domovní studny).

Vodní hospodářství - likvidace odpadních vod: Územní plán navrhuje odkanalizování obce Vážany v souladu s dokumentací *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje*. Odkanalizování je řešeno s využitím jednotné kanalizace (nově doplněné plochy T* č. 10, 11) a odpadní vody jsou likvidovány na navržené společné ČOV pro obce Vážany a Ořechov, situované v jižní části katastru Ořechová. Územní plán zakládá možnost pro vybudování veřejné technické infrastruktury, a z tohoto důvodu lze akceptovat likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pouze ve zdůvodněných ojedinělých případech, kde nelze z technických a provozních důvodů zajistit likvidaci odpadních vod na společné ČOV. Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající a navrhovaný kanalizační systém v rámci jednotlivých ploch bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury.

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

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.1.7 Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení územního plánování, stavebního řádu a památkové péče, Protzkarova 33, 686 01 Uherské Hradiště – stanovisko č.j. MUUH-SŽP/61041/2021/BoR ze dne 27.07.2021

Odboru stavebního úřadu a životního prostředí, odd. územního plánování, stavebního řádu a památkové péče (orgánu státní památkové péče) byl předložen návrh územního plánu Vážany - zpracovatel Alfinvest Zlín, spol. s r.o., Ing. arch. Vladimír Pokluda, J. Staši 165, 763 02 Zlín-Malenovice, datum duben 2021

K předloženému „návrhu“ nemáme námitek.

Dokumentace obsahuje výčet kulturních památek a památek místního významu, jak v textové, tak i grafické podobě. Návrh funkčního využití ploch respektuje jejich kulturně historickou hodnotu. Dokumentace taktéž uvádí upozornění na skutečnost, že celé řešení území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.1.8 Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí, Protzkarova 33, 686 01 Uherské Hradiště – stanovisko č.j. MUUH-SŽP/46063/2021/HavH ze dne 21.07.2021

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního

úřadu a životního prostředí jako příslušný dotčený orgán státní správy vydává **k návrhu územního plánu Vážany** ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, po společném jednání konaném dne 22. 6. 2021 toto stanovisko k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:

- **zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**, ve znění pozdějších předpisů, (dále zákon OPK), § 77 odst. 1 písm. q) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g)

K návrhu územního plánu Vážany Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný orgán ochrany přírody vydává **toto stanovisko**:

- Doplnit LBK 3 do výkresu Veřejně prospěšných staveb a opatření a dále do textu.

Vyhodnocení: Dokumentace upravena ve smyslu požadavku dotčeného orgánu. LBK 3 je veřejně prospěšným opatřením s možností vyvlastnění.

- V plochách V doplnit v regulativech potřebu izolační zeleně po obvodu areálu ze strany volné krajiny. Podíl zeleně 20% se jeví jako dost nízký, splnění podmínky nesmí být odbyto plochami trávníku uvnitř areálu, musí umožňovat výsadbu vzrůstných dřevin. Doporučují upravit požadavky na zeleň, či vymezit samostatnou plochou.

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena zčásti ve smyslu požadavku dotčeného orgánu. Podíl zeleně v plochách výroby (zóna V – zastavba výroby a skladování) byl v dokumentaci pro veřejné projednání („březen 2022“) upraven na min. 25 % s podrobnější specifikací „min. 25 % z ploch dotčených záměrem investora“. Pro vytvoření prostoru pro výsadbu izolační zeleně vzhledem k plochám s obytnou funkcí je vymezena stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z) jižně od areálu výroby, která je převzata z původního územního plánu. Územní plán vzhledem ke své podrobnosti nemůže podrobněji vymezovat plochy určené pro výsadbu vzrostlých dřevin, také vzhledem k faktu, že různé dřeviny mohou mít různé požadavky na prostor.*

S ohledem na uvedení dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění platném od 01.01.2023 došlo v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) ke změně označení uvedené plochy Z na plochu s rozdílným způsobem využití **zeleň sídelní ostatní (ZS)**. Funkční využití těchto navržených ploch se nemění.*

- **zákona č. 254/2001 Sb., o vodách** a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 106 odst. 1

K návrhu územního plánu Vážany Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný vodoprávní úřad (dále jen „vodoprávní úřad“) vydává **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Vodoprávní úřad přezkoumal předložený návrh územního plánu Vážany a dospěl k závěru, že je v souladu se zájmy chráněnými vodním zákonem, proto vodoprávní úřad vydal souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

- **zákona č. 289/1995 Sb., o lesích** a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 48 odst. 2 písm. b)

K návrhu územního plánu Vážany Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný orgán státní správy lesů (dále jen „OSSL“) vydává toto vyjádření:

- 1) V souladu s § 14 odst. 1 lesního zákona neumísťovat nové zastavitelné plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

- 2) V souladu s § 14 odst. 2 lesního zákona požadujeme zohlednit v urbanistické koncepci umístění nové zástavby minimálně ve vzdálenosti jedné porostní výšky dle absolutní výškové bonity (dále jen AVB) od hranice lesa (zastavěné území, zastavitelné plochy).*)
- 3) V souladu s § 14 odst. 2 lesního zákona požadujeme zohlednit v koncepci uspořádání krajiny umístění nové zástavby včetně §18 odst. 5 zák. 183/2006 Sb. (stavební zákon) minimálně ve vzdálenosti jedné porostní výšky od hranice lesa. *)
- 4) V souladu s § 32 odst. 8 lesního zákona je zakázáno oplocovat les z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa.
- 5) V souladu s § 3 odst. 4 a § 12 odst. 3 lesního zákona nevytvářet lesní plochy s výměrou menší než 0,2 ha, nebo o šíři menší než 20 m.

*) porostní výšku je možné zjistit na „státní správě lesů“ (MěÚ Uherské Hradiště).

Odůvodnění:

Toto vyjádření má za účel naplnit ust. § 1 lesního zákona. Zde často dochází ke sporným situacím, kdy se střetává veřejný zájem o zachování lesa se zájmem stavebníka. Problém bývá především u trvalých staveb, kdy si často stavebník neuvědomí, že lesní porost bude do budoucna přirůstat na výšce i objemu jednotlivých stromů. Z toho vyplývá, že OSSL nemůže posuzovat stávající situaci, nýbrž musí předvídat budoucí vývoj v řádu desítek let.

Aby se předešlo sporům stavebníka s OSSL zastupujícím veřejný zájem na zachování lesa, vydává OSSL požadavek 1).

Nové stavby je nutno umisťovat v dostatečné vzdálenosti, aby nedošlo k poškození lesních porostů stavbou (např. poškození kořenového systému existencí vlastní stavby) nebo se zabránilo ohrožení stavby existencí lesa, viz § 22 lesního zákona. Zde je uvedeno v odst. 2, že z důvodu zajištění ochrany osob a majetku může dojít mimo jiné i k omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa. Aby se dalo této situaci předejít, je nutno stanovit minimální vzdálenost staveb od lesního porostu. Není vhodné však stanovit tuto hodnotu paušálně, protože by tím došlo ke zbytečnému omezení stavebníka. OSSL zvolil formu absolutní výškové bonity (AVB), na kterou je odkazováno i v rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 2/2018 - 37 ze dne 31.7.2018. Z tohoto důvodu vydává OSSL požadavky 2) a 3).

Dále OSSL upozorňuje na zákaz oplocování lesa z důvodů vlastnických nebo za účelem omezování obecního užívání lesa dle požadavku 4).

Aby nedocházelo k neúčelnému vytváření nových nesouvislých lesních porostů, OSSL vydává požadavek č. 5).

Odůvodnění:

Orgán státní správy lesů přezkoumal předložený upravený návrh územního plánu Tučapy a dospěl k závěru, že části řešení, které byly změněny od společného jednání, jsou v souladu se zájmy chráněnými zákonem o lesích, proto vydal souhlasné stanovisko..

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku dotčeného orgánu. Stanovisko dotčeného orgánu se vztahuje výhradně na navrženou zastavitelnou **plochu občanského vybavení (O) 6**, která je zčásti přebírána z původního územního plánu (tam plocha občanského vybavení O, zčásti stav, zčásti návrhová plocha 74) a která slouží k narovnání skutečného stavu v území. Navržená plocha O 6 je okrajově dotčena pásmem 50 m od hranice lesního pozemku. avšak vzhledem k místním podmínkám v území (zejména terénním) nelze předpokládat, že by došlo ke konfliktu se zájmy chráněnými lesním zákonem a uvedenými v tomto stanovisku.*

*S ohledem na uvedení dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění platném od 01.01.2023 došlo v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) ke změně označení uvedené navržené plochy občanského vybavení (O) č. 6 na navrženou plochu s rozdílným způsobem využití **občanské vybavení všeobecné (OU) Z.6**. Funkční využití těchto navržených ploch se nemění.*

- **zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů**, ve znění pozdějších předpisů, § 146 odst. 1 písm. e)

K návrhu územního plánu Vážany Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný orgán odpadového hospodářství vydává **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu Vážany je v souladu s legislativou na úseku odpadového hospodářství.

Vyhodnocení: *Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

3.1.9 Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, Územní odbor Uherské Hradiště, Boženy Němcové 834, 686 01 Uherské Hradiště – vydáno pod č.j. HSZL-3045-2/UH-2021 dne 05.08.2021

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje jako dotčený orgán dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“), a dle ustanovení §10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 2.6.2021 a k této vydává v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO a dále dle ustanovení § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů

souhlasné závazné stanovisko.

Odůvodnění

Předložená dokumentace splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Poučení

Proti obsahu závazného stanoviska nelze podat samostatné odvolání. Odvolání lze podat prostřednictvím správního orgánu, který vydal rozhodnutí ve věci, která je předmětem řízení, a to ve lhůtě stanovené v příslušném rozhodnutí.

Vyhodnocení: *Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

3.2 Stanoviska, vyjádření a připomínky dotčených orgánů a dalších organizací doručené v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu

3.2.1 Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, Územní odbor Uherské Hradiště, Boženy Němcové 834, 686 01 Uherské Hradiště – vydáno pod č.j. HSZL-1575-2/UH-2022 dne 05.05.2022

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje jako dotčený orgán dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“), a dle ustanovení §10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 29. 4. 2022 a k této vydává v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO a dále dle ustanovení § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů

souhlasné závazné stanovisko.

Odůvodnění

Předložená dokumentace splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Poučení

Proti obsahu závazného stanoviska nelze podat samostatné odvolání. Odvolání lze podat prostřednictvím správního orgánu, který vydal rozhodnutí ve věci, která je předmětem řízení, a to ve lhůtě stanovené v příslušném rozhodnutí.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.2.2 Krajský úřad Zlínského kraje, Oddělení zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti a rybářství, tř. Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín – koordinované stanovisko vydáno pod č.j. KUZL 44325/2022 dne 31.05.2022

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 konání veřejného projednání o návrhu Územního plánu Vážany“ vydává podle ust. § 4 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění toto koordinované stanovisko k ochraně veřejných zájmů podle jednotlivých zvláštních právních předpisů:

žadatel: Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí

Na základě výsledku společného jednání byly provedeny následující úpravy dokumentace:

- upravena plocha BI č. 1 (zmenšena) a P* č. 8 (zvětšena) na základě podkladů obce – promítá se napříč dokumentací
- upravena- rozšířena plocha BI č. 4 dle připomínky
- stávající plocha zemědělská (Z) u hřiště byla označena č. 30 a jsou pro ni nastaveny individuální podmínky jejího využití
- vypuštěna plocha T* č. 11 určená pro kanalizaci včetně veřejné prospěšnosti a práva vyvlastnění (již v realizaci). V návaznosti na provedenou úpravu byla upravena - zvětšena plocha BI č. 2
- pro LBK3 – v ploše krajinné zeleně K č. 23 doplněna veřejná prospěšnost (VPO) a právo vyvlastnění
- sjednoceno označení veřejně prospěšných staveb v tabulce výkresu a v textu
- upravena stavová plocha DS v blízkosti plochy BI č. 4 (výkres. část)
- v textové části odůvodnění upraveny formulace týkající se vymezení ploch v návaznosti na zastavěné území
- v textové části odůvodnění týkající se souladu s cíli a úkoly územního plánování byl nahrazen nesprávný údaj o „ploše smíšené obytné vesnické“, která není v ÚP použita
- v odůvodnění, v kap. A.3, upraveno odůvodnění z hlediska širších územních vztahů
- v zóně „V – Zástavba výroby a skladování“ upraven podíl zeleně na min. 25% na základě požadavku dotčeného orgánu
- bylo doplněno vyhodnocení souladu dokumentace s Aktualizací č. 4 ZUR ZK a PUR ČR ve znění závazném od 1.9.2021
- bylo aktualizováno vyhodnocení ve vztahu ke krajským koncepcím – Generel dopravy (srpen 2021) a RURU 2020
- v odůvodnění bylo aktualizováno vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF
- byly opraveny zřejmě nesprávnosti písemného vyhotovení a zajištěn soulad mezi textovou a výkresovou částí a návrhem a odůvodněním navzájem.
- byly upraveny podmínky využití jednotlivých zón tak, aby neobsahovaly prvky regulačního plánu. Výšková hladina pro jednotlivé funkční plochy je definovaná pouze v jednotlivých zónách.

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 (dále jen zákon na ochranu ZPF),

posoudil předloženou dokumentaci pro veřejné projednání Územního plánu Vážany a podle ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k této předložené dokumentaci **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 28. 4. 2022 oznámení o konání veřejného projednání Územního plánu Vážany. Po společném jednání dochází k výše uvedeným úpravám v textové části odůvodnění a grafické části územního plánu Vážany. Předmětná dokumentace vyhodnocuje důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, prokazuje nezbytnost zastavitelných ploch dle ust. § 4 zákona a zdůvodňuje toto řešení dle ust. § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. **Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný k uplatnění stanoviska ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu ÚP Vážany a uplatňuje souhlasné stanovisko.**

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

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

k předložené dokumentaci pro veřejné projednání Územního plánu Vážany, kde je příslušným zdejší orgán ochrany přírody, uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody, příslušný na základě ustanovení § 77a odstavce 4 písmeno o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydává stanovisko, dle § 45i odstavce 1) výše uvedeného zákona, v tom smyslu, že uvedená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Při vydávání stanoviska vycházel orgán ochrany přírody z předložených podkladů (návrhu Územního plánu Vážany – VP) a přihlédl k povaze, celkovému rozsahu změny a konstatuje, že v řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast (území Natura 2000). Nejbližšími evropsky významnými lokalitami (EVL) jsou EVL CZ0724091 Chříby a EVL CZ0724107 Nedakonický les. EVL Chříby je navržena pro ochranu přírodních nebo přírodě blízkých lesních i nelesních společenstev a předmětných evropsky významných druhů: ohniváček černočárny (*Lycaena dispar*), tesařík alpský (*Rosalia alpina*), vrkoč útlý (*Vertigo angustior*) a páskovec velký (*Cordulegaster heros*). Jde o výraznou vrchovinu mezi městy Kroměříž, Uherské Hradiště a Koryčany. EVL Nedakonický les tvoří především lesní komplex mezi městy Uherské Hradiště a Uherský Ostroh. Předmětem ochrany výše uvedené EVL jsou přírodě blízká lesní společenstva a evropsky významný druh ryby - hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*). Změny, které jsou v rámci koncepce uplatňovány, jsou však malého rozsahu a s ohledem na jejich charakter a umístění v předmětném území se významný vliv na území soustavy Natura 2000 nepředpokládá. Rovněž situování EVL Chříby a EVL Nedakonický les v daném území předurčuje, že s největší pravděpodobností nebudou v budoucnu ovlivňovány územním rozvojem obce Vážany.

Současně orgán ochrany přírody konstatuje, že mu nejsou známy další zájmy ochrany přírody a krajiny, které by mohly být dotčeny tímto návrhem a k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ustanovení § 11 odst. 2 a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění,

k předložené dokumentaci pro veřejné projednání Územního plánu Vážany, podle ustanovení § 11 odst. 2 a) zákona o ochraně ovzduší vydává **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že navržené změny nemohou žádným zásadním způsobem negativně ovlivnit kvalitu ovzduší daného území oproti stávajícímu územnímu plánu, nemáme připomínky. Případné umístění nových nebo rozšíření stávajících vyjmenovaných stacionárních zdrojů Krajský úřad Zlínského kraje posuzuje vždy individuálně s ohledem na lokalizaci ve vztahu k okolní obytné zástavbě. Přesto upozorňujeme, že na stávajících plochách pro výrobu a skladování lze předpokládat provozování výroby. Pokud jsou navrhované plochy, v nichž je umožněna obytná zástavba, lokalizovány do její blízkosti, může pak docházet ke snížení kvality bydlení. Proto je vhodné takové plochy umísťovat co možná nejdále od ploch pro výrobu, příp. využít takové regulativy, které zajistí kvalitu bydlení na stejné úrovni, jaká je dosahována v plochách pro bydlení, jež jsou od výrobních ploch vzdáleny dostatečně

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

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,

vydává **souhlasné stanovisko k návrhu ÚP Vážany (VP)**

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě příspěvkové organizace Ředitelství silnic Zlínského kraje, se sídlem K Majáku 5001, 761 01 Zlín, prochází řešeným územím silnice č. III/4275 a silnice č. III/4276. Úpravy navržené změnou ÚP nejsou s nimi ve střetu.

Z hlediska dopravy nemáme k návrhu změně ÚP Vážany žádné připomínky.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému návrhu ÚP Vážany (VP) **souhlasné koordinované stanovisko.**

3.2.3 Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, Havlíčkovo nábřeží 600, 760 01 Zlín – vydáno pod č.j. KHSZL 11041/2022 dne 01.06.2022

Dne 28. 4. 2022 bylo Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručeno oznámení Odboru stavebního úřadu a životního prostředí Městského úřadu Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště, č.j.: MUUH-SŽP/36449/2022/DujJ, o konání veřejného projednání posouzeného a upraveného Územního plánu Vážany.

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. i) a § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i podle § 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 Vážany.**

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 Vážany
se souhlasí**

Odůvodnění:

V návrhu Územního plánu Vážany pro veřejné projednání jsou řešeny následující úpravy:

- upravena plocha BI č. 1 (zmenšena) a P* č. 8 (zvětšena) na základě podkladů obce – promítá se napříč dokumentací
- upravena- rozšířena plocha BI č. 4 dle připomínky
- stávající plocha zemědělská (Z) u hřiště byla označena č. 30 a jsou pro ni nastaveny individuální podmínky jejího využití
- vypuštěna plocha T* č. 11 určená pro kanalizaci včetně veřejné prospěšnosti a práva vyvlastnění (již v realizaci). V návaznosti na provedenou úpravu byla upravena - zvětšena plocha BI č. 2
- pro LBK3 – v ploše krajinné zeleně K č. 23 doplněna veřejná prospěšnost (VPO) a právo vyvlastnění
- sjednoceno označení veřejně prospěšných staveb v tabulce výkresu a v textu
- upravena stavová plocha DS v blízkosti plochy BI č. 4 (výkres. část)
- v textové části odůvodnění upraveny formulace týkající se vymezení ploch v návaznosti na zastavěné území
- v textové části odůvodnění týkající se souladu s cíli a úkoly územního plánování byl nahrazen nesprávný údaj o „ploše smíšené obytné vesnické“, která není v ÚP použita
- v odůvodnění, v kap. A.3, upraveno odůvodnění z hlediska širších územních vztahů
- Upravené části návrhu Územního plánu Vážany pro veřejné projednání nejsou v rozporu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- v zóně „V – Zástavba výroby a skladování“ upraven podíl zeleně na min. 25% na základě požadavku dotčeného orgánu
- bylo doplněno vyhodnocení souladu dokumentace s Aktualizací č. 4 ZUR ZK a PUR ČR ve znění závazném od 1.9.2021
- bylo aktualizováno vyhodnocení ve vztahu ke krajským koncepcím – Generel dopravy (srpen 2021) a RURU 2020
- v odůvodnění bylo aktualizováno vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF
- byly opraveny zřejmé nesprávnosti písemného vyhotovení a zajištěn soulad mezi textovou a výkresovou částí a návrhem a odůvodněním navzájem.
- byly upraveny podmínky využití jednotlivých zón tak, aby neobsahovaly prvky regulačního plánu. Výšková hladina pro jednotlivé funkční plochy je definovaná pouze v jednotlivých zónách.

Upravené části návrhu Územního plánu Vážany pro veřejné projednání nejsou v rozporu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.2.4 Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení územního plánování, stavebního řádu a památkové péče, Protzkarova 33, 686 01 Uherské Hradiště – stanovisko č.j. MUUH-SŽP/49166/2022/BoR ze dne 08.06.2022

Odboru stavebního úřadu a životního prostředí, odd. územního plánování, stavebního řádu a památkové péče (orgánu státní památkové péče) byl předložen k vyjádření upravený a posouzený návrh opatření obecné povahy Územní plán Vážany, okr. Uherské Hradiště, kraj Zlínský – zpracovatel Alfinvest Zlín, spol. s r.o., Ing. arch. Vladimír Pokluda, J. Staši 165, 763 02 Zlín-Malenovice, datum březen 2022.

K předloženému upravenému a posouzenému návrhu **nemáme námitek**.

Dokumentace obsahuje výčet kulturních památek a památek místního významu. Návrh funkčního využití ploch respektuje jejich kulturně historickou hodnotu.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.2.5 Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí, Protzkarova 33, 686 01 Uherské Hradiště – stanovisko č.j. MUUH-SŽP/36518/2022/HavH ze dne 09.06.2022

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný dotčený orgán státní správy vydává k **upravenému a posouzenému návrhu opatření obecné povahy Územního plánu Vážany** podle ustanovení § 52 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:

- **zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**, ve znění pozdějších předpisů, (dále zákon OPK), § 77 odst. 1 písm. q) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g)

K upravenému a posouzenému návrhu opatření obecné povahy Územního plánu Vážany Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný orgán ochrany přírody vydává **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Připomínky OOP byly zapracovány do ÚP. Předložený návrh ÚP je v souladu se zájmy chráněnými zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

- **zákona č. 254/2001 Sb., o vodách** a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 106 odst. 1

K upravenému a posouzenému návrhu opatření obecné povahy Územního plánu Vážany Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný vodoprávní úřad (dále jen „vodoprávní úřad“) vydává **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Vodoprávní úřad přezkoumal předložený návrh územního plánu Vážany a dospěl k závěru, že je v souladu se zájmy chráněnými vodním zákonem, proto vodoprávní úřad vydal souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

- **zákona č. 289/1995 Sb., o lesích** a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 48 odst. 2 písm. b)

K upravenému a posouzenému návrhu opatření obecné povahy Územního plánu Vážany Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný orgán státní správy lesů (dále jen „OSSL“) vydává toto vyjádření:

- 1) V textové části upravit formulaci ploch L (str. 18) a S* (str. 19). V přípustném způsobu využití jsou uvedeny stavby pro lesnictví. Současně však u nepřípustného využití jsou též uvedeny stavby pro lesnictví s výjimkou přípustného využití.
- 2) Kromě bodu č. 1) vydává OSSL souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Bod č. 1) – OSSL chápe, jak zhotovitel plánu myslel přípustné či podmíněně přípustné využití staveb (odkazuje se na definici použitých pojmů, kde definuje „Stavby pro lesnictví – stavby související a sloužící k obhospodařování PUPFL a stavby pro výkon myslivosti o ploše menší než 30 m² zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5m“). V kontextu s nepřípustným

využitím, kde se tento termín opět objevuje, může dojít k nepochopení, jak to bylo míněno. Proto je požadováno jasnější formulace.

Bod č. 2) OSSL souhlasí s návrhem územního plánu, včetně návrhu plochy občanského vybavení (O) 6, kde dle názoru OSSL nedojde ke střetu se zájmy chráněnými zákonem o lesích.

Vyhodnocení: V rozsahu bodu 1) byla dokumentace opravena ve smyslu požadavku dotčeného orgánu. V rozsahu bodu 2) je vzato na vědomí.

S ohledem na uvedení dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění platném od 01.01.2023 došlo v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) ke změně označení ploch L (plochy lesní) a S* (plochy smíšené nezastavěného území) na plochy s rozdílným způsobem využití **lesní všeobecné (LU) a smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)**. Funkční využití těchto navržených ploch se zásadně nemění.

- **zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů**, ve znění pozdějších předpisů, § 146 odst. 1 písm. e)

K upravenému a posouzenému návrhu opatření obecné povahy Územního plánu Vážany Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný orgán odpadového hospodářství vydává **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu Vážany je v souladu s legislativou na úseku odpadového hospodářství.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

3.3 Stanoviska dotčených orgánů a dalších organizací doručené v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu

Bude doplněno dle dalšího postupu porízení ÚP Vážany.

4 Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek

4.1 Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací doručené k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek po veřejném projednání návrhu

Žádost o uplatnění stanoviska dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění, po veřejném projednání návrhu Územního plánu Vážany byla rozeslána dne 04.01.2023 pod č.j. MUUH-SŽP/1536/2023/DuJ.

4.1.1 Krajská hygienická stanice se sídlem ve Zlíně, Havlíčkovo nábřeží 600, 760 01 Zlín – vydáno pod č.j. KHSZL 00330/2023 dne 06.01.2023

Dne 4. 1. 2023 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena výzva Městského úřadu Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště, č.j.: MUUH-SŽP/1536/2023/DuJ ze dne 4. 1. 2023, k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Vážany, který byl zpracován dle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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. i) a § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudila **návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Vážany.**

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 rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Vážany se souhlasí.

Odůvodnění:

Dne 4. 1. 2023 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena výzva Městského úřadu Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště, č.j.: MUUH-SŽP/1536/2023/DuJ ze dne 4. 1. 2023, k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Vážany.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně nemá k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Vážany připomínky.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

4.1.2 Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, Územní odbor Uherské Hradiště, Boženy Němcové 834, 686 01 Uherské Hradiště – vydáno pod č.j. HSZL-207-2/UH-2022 dne 18.01.2023

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje jako dotčený orgán dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“), a dle ustanovení §10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 5.1.2023 a k této vydává v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO a dále dle ustanovení § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů

souhlasné závazné stanovisko.

Odůvodnění

Předložená dokumentace splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Poučení

Proti obsahu závazného stanoviska nelze podat samostatné odvolání. Odvolání lze podat prostřednictvím správního orgánu, který vydal rozhodnutí ve věci, která je předmětem řízení, a to ve lhůtě stanovené v příslušném rozhodnutí.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

4.1.3 Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj, pobočka Uherské Hradiště, Protzkarova 1180, 686 01 Uherské Hradiště – stanovisko č.j. SPU 044528/2023 ze dne 03.02.2023

Z hlediska orgánu příslušného k řízení o pozemkových úpravách Vám sdělujeme, že k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu Územního plánu Vážany nemáme připomínek.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

4.2 Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací doručené k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek po opakovaném veřejném projednání návrhu

Bude doplněno dle dalšího postupu pořízení ÚP Vážany.

5 Návrh řešení připomínek veřejnosti

5.1 Seznam doručených připomínek včetně návrhu jejich vyhodnocení

1. Připomínka č. 1: Jana Jordánová, Jitka Uhlířová a Vít Uhlíř – *připomínce se nevyhovuje*
2. Připomínka č. 2: Antonín Měšťánek – *připomínce se nevyhovuje*
3. Připomínka č. 3: Ing. Robert Staufčík, MBA – *připomínce se částečně vyhovuje*
4. Připomínka č. 4: Helena Magdálková – *připomínce se nevyhovuje*
5. Připomínka č. 5: František Bartoš
 - Připomínka č. 5/1 – *připomínce se nevyhovuje*
 - Připomínka č. 5/2 – *připomínce se nevyhovuje*
6. Připomínka č. 6: Jarmila Koplíková – *připomínce se nevyhovuje*
7. Připomínka č. 7: Miroslav Schneider – *připomínce se nevyhovuje*

5.2 Připomínky veřejnosti doručené v rámci společného jednání o návrhu územního plánu

1. **Připomínka č. 1: Jana Jordánová, bytem Vážany 153, 687 37 Polešovice, a Jitka Uhlířová a Vít Uhlíř, oba bytem Vážany 174, 687 37 Polešovice – přijato dne 22.06.2021 pod č.j. MUUH-SŽP/51506/2021/DujJ)**

Z důvodu zpracování nového územního plánu pro obec Vážany žádáme o zařazení pozemků p.č. 2859, 2860, 2861, 2862 v katastrálním území Vážany u Uherského Hradiště do kategorie pozemků určených k zástavbě.

Způsob řešení připomínky :
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plánování ve veřejném zájmu zajišťuje, aby docházelo k hospodárnému využití zastavěného území a výstavba probíhala primárně v plochách, které jsou pro to nejvhodnější, a aby bylo co nejvíce chráněno území nezastavěné (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území tam, kde je to nejvhodnější. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území obce za předpokladu udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Územní plánování ve veřejném zájmu chrání krajinu a zajišťuje ochranu nezastavěného území, další rozšiřování zastavěného území do volné krajiny je v rozporu s § 18 stavebního zákona. Výše uvedené principy předložený záměr nerespektuje. Dle rozsudku NSS č. 1 Ao 2/2011 – 17 nemá vlastník pozemku individuální subjektivní právo na schválení konkrétní úpravy územního plánu dle jeho požadavku a současně neexistuje nárok na změnu funkčního využití pozemku (rozsudek NSS ze dne 26. 5. 2010, č. j. 8 Ao 1/2007 – 94).

Jedná se o požadavek na vymezení nových ploch pro obytnou funkci nad rámec daný projednávaným i současně platným územním plánem. Uplatněný požadavek byl prověřen a byl vyloučen s ohledem na navrženou urbanistickou koncepci, která vychází z charakteru sídla. Jedná se o plochy malovýrobně obhospodařovaného zemědělského půdního fondu, které navazují na sídlo a dodnes tvoří zahrady a převážně neoplocené záhumenky k domům v jižní uliční frontě podél silnice Polešovice – Ořechov. V tomto prostoru je v současné době uvažován pouze rozvoj podél stávající komunikace od domu s pečovatelskou službou ke sportovnímu areálu a ke hřbitovu, zde se však de facto jedná o doplnění druhé uliční fronty v ulici s dosud jednostrannou zástavbou. Další zastavování lokality „Doubky“ není uvažováno především s ohledem na zajištění prostupnosti krajiny a zabránění srůstání sídel, což ukládá zejména republiková priorita územního plánování č. 20a („*Vytvářet územní podmínky pro zajištění*

migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.“ Převzato z PÚR ČR, v planém znění).

Celková potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení do roku 2026 vyplývající z Rozborů udržitelného rozvoje území zpracovaných nad aktuálními daty územně analytických podkladů ORP Uherské Hradiště pro území obce Vážany k datu 31. 12. 2014 představuje **3,83 ha**, Jedná se o údaj z územně analytických podkladů, který byl vypočten s využitím nástroje Urbanka (Institut regionálního rozvoje Brno). Zastavitelné plochy pro bydlení dle současně platného ÚP Vážany reprezentují plochy o výměře cca **4,41 ha** z toho je zastavěno cca **0,26 ha**, tj. cca 5,9 % (dle Zprávy o uplatňování Územního plánu Vážany v uplynulém období 2014-2020). K zastavění zbývá cca **4,15 ha**. Koncepce rozvoje obce je přehodnocena a plochy ze současně platného územního plánu byly upraveny, redukovány nebo nahrazeny jinými, vše při dodržení podmínek urbanistické koncepce a ochrany krajinného rázu. Pro rozvoj obce jsou vymezeny plochy navazující na stávající zastavěné území a stávající plochy veřejných prostranství vč. technické infrastruktury. Jsou navrženy plochy individuálního bydlení BI č. 1 až 5 o celkové výměře **3,80 ha**, což odpovídá reálným potřebám území obce.

Vzhledem k výše uvedenému není odůvodnitelné navrhovat další obytné plochy, navíc v poloze, která je v rozporu s urbanistickou koncepcí, a proto nebylo připomínce vyhověno.

V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) došlo ke změně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití z **ploch zemědělských (Z)** na plochy **zemědělské specifické (AX)**. Důvodem změny je úprava koncepce vymezení ploch v jižní části obce, která znamená zachování podmínek využití území obdobných jako v ÚP Vážany (2014), kdy byly tyto pozemky vymezeny jako „plochy zemědělské specifické (Z.1)“.

2. Přípomínka č. 2: Antonín Měšťánek, bytem Vážany 57, 687 37 Polešovice – přijato dne 07.07.2021 pod č.j. MUUH-SŽP/55631/2021/DujJ)

Z důvodu zpracování nového územního plánu pro obec Vážany žádáme o zařazení pozemku p.č. 2529 v katastrálním území Vážany u Uherského Hradiště do kategorie pozemků určených k zástavbě.

Poznámka pořizovatele: *Z uvedeného znění jasně nevyplývá, jaký měl být účel vymezené zastavitelné plochy. Osobní konzultací s žadatelem dne 01.11.2021 na Městském úřadě Uherské Hradiště, úřad územního plánování, bylo zprávněno, že zastavitelná plocha má umožnit realizaci autoservisu, funkce bydlení není uvažována.*

Způsob řešení připomínky :
Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plánování ve veřejném zájmu zajišťuje, aby docházelo k hospodárnému využití zastavěného území a výstavba probíhala primárně v plochách, které jsou pro to nejvhodnější, a aby bylo co nejvíce chráněno území nezastavěné (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území tam, kde je to nejvhodnější. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území obce za předpokladu udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Územní plánování ve veřejném zájmu chrání krajinu a zajišťuje ochranu nezastavěného území, další rozšiřování zastavěného území do volné krajiny je v rozporu s § 18 stavebního zákona. Výše uvedené principy předložený záměr nerespektuje. Dle rozsudku NSS č. 1 Ao 2/2011 – 17 nemá vlastník pozemku individuální subjektivní právo na schválení konkrétní úpravy územního plánu dle jeho požadavku a současně neexistuje nárok na změnu funkčního využití pozemku (rozsudek NSS ze dne 26. 5. 2010, č. j. 8 Ao 1/2007 – 94).

Požadovaná funkce, tedy autoservis, představuje nevýrobní či částečně nevýrobní službu rušícího či částečně rušícího charakteru. Z toho vyplývá, že jako taková by měla být umístována do míst, v nichž existují nebo jsou uvažovány urbanistické funkce obdobného charakteru. Primárně by se mělo jednat o plochy s určitým podílem výroby, skladování nebo občanského vybavení, ve kterém je zvýšená úroveň provozu a emisí vyplývajících z těchto činností obvyklá. Vzhledem k urbanistické koncepci nového Územního plánu Vážany a charakteru sídla se jedná výhradně o areál bývalé farmy zemědělské výroby (V) na severním okraji obce. Tento stabilizovaný areál je vymezen na ploše cca **4,58 ha** (měřicí nástroj měření plochy v Nahlížení do Katastru nemovitostí ČÚZK), z čehož je jako zastavěná plocha a nádvoří dle katastru nemovitostí klasifikována výměra cca **0,81 ha**. Do této výměry zastavěných ploch nejsou započítány pozemky zbořeníšť a plochy, které jsou fakticky zastavěny, ale nejsou zapsány v katastru nemovitostí, nicméně i s nimi činí výměra zastavěných ploch cca **1,00 až 1,20 ha**. Převážná většina nezastavěných pozemků v tomto areálu je již vedena jako ostatní plochy, tedy plochy již vyňaté z ploch zemědělského půdního fondu. Areál není využíván a vlastněn jedním subjektem, ale jedná se fakticky o malou průmyslovou zónu s několika hospodáři a uživateli.

Pozemek uvedený v připomínce je dosud nezastavěný pozemek orné půdy, zařazený do II. třídy ochrany BPEJ. Jedná se tedy o zvláště chráněné půdy, jejichž ochrana je mimo jiné deklarována v prioritách územního plánování PÚR ČR, v platném znění (*„Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“* – priorita č. 14a) i ZÚR ZK, v platném znění (*„Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, mini-malizují nároky na jeho trvalé zábery, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.“* – priorita č. 10). Se zástavbou na tomto pozemku nebylo uvažováno ani v ÚP Vážany z roku 2014. V bezprostředním jižním sousedství pozemku se nachází plocha bydlení, rodinný dům č.p. 181 na pozemcích parc. č. st. 268 a 2531). Pozemek je dále dotčen sítěmi technické infrastruktury (řady vodovodu a STL plynovodu a sdělovací kabel podél silnice do Tučap, vedení VTL plynovodu a vedení VN 22 kV dále v pozemku).

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že dotčený pozemek není vhodný k zastavění bez ohledu na jeho funkci. ÚP Vážany z roku 2014 uvažoval o rozvoji smíšené funkce obytné a hospodářské v podobě navržené zastavitelné plochy smíšené obytné (SO) 45 v prostoru mezi domy č.p. 6 a 181, mělo se jednat o vznik druhé uliční fronty naproti průmyslovému areálu (již v tomto ÚP byla bývalá farma vymezena jako plocha výroby a skladování s obdobnými podmínkami využití). Změnou koncepce rozvoje obce dochází k vypuštění zastavitelné plochy SO 45 a směřování rozvoje převážně obytných funkcí obce do vhodnějších lokalit. Objekt č.p. 181 a jeho zastavěný stavební pozemek jsou vymezeny jako stávající plochy BI, v zastavěném území, což odpovídá skutečnému stavu v území i katastru nemovitostí. Bylo by proto nekoncepční vymezit v sousedství plochy individuálního bydlení plochu umožňující jiné činnosti než rušícího a neobtěžujícího charakteru. Obec, projektant i pořizovatel si jsou vědomi, že by bylo možné uzpůsobit technickými opatřeními provoz autoservisu tak, aby nedocházelo ke snížení kvality bydlení v domě č.p. 181, ovšem znamenalo by to zvýšené nároky na technické řešení objektu a tím na investora, což nepředstavuje účelné řešení.

Připomínce by bylo možno vyhovět v případě, že by byla prokázána nemožnost umístění záměru jinde než na pozemku uvedeném v připomínce. Z důvodů uvedených výše je však patrné, že se jedná o záměr, jehož umístění je možné i na jiných pozemcích v obci, případně na pozemcích v obcích okolních. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu, ochraně kvality bydlení ve stávající ploše individuálního bydlení a respektování dalších limitů a jejich ochranných pásem (dopravní a technická infrastruktura) zde převažují nad soukromým zájmem realizace autoservisu, a proto nebylo připomínce vyhověno.

V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) došlo ke změně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití z **ploch zemědělských (Z)** na plochy **zemědělské všeobecné (AU)**. Změna představuje pouze uvedení dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně

analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023. Touto změnou se mění pouze označení plochy s rozdílným způsobem využití, ale nedochází ke změně podmínek využití území.

3. Přípomínka č. 3: Ing. Robert Staufčík, MBA, bytem Sées 1988, 686 03 Staré Město – přijato dne 15.07.2021 pod č.j. MUUH-SŽP/58205/2021/DujJ)

Tímto reaguji na Oznámení o projednání návrhu Územního plánu Vážany č. j. MUUH-SŽP/45413/2021/DujJ.

Jakožto vlastník pozemků parcela číslo 362/11 o výměře 1 362 m² (orná půda), parcela číslo 362/12 o výměře 573 m² (orná půda), parcela č. 362/29 o výměře 1 905 m² (orná půda), zapsaných na listu vlastnictví číslo 699, pro obec Vážany a katastrální území Vážany u Uherského Hradiště, žádám o zařazení těchto pozemků jako plochy určené pro bydlení (4 BI) a do zastavitelného území po celé délce panelové komunikace, tedy v úseku od státní silnice až po hřiště.

V souvislosti se zjištěním, že obec Vážany pořizuje nový územní plán, jsem obci Vážany dne 19.10.2020 zaslal e-mailem žádost o změnu funkčního využití pozemků (jako plochy určené pro bydlení (BI)) a o zařazení pozemků do zastavitelného území.

Z návrhu nového Územního plánu Vážany jsem zjistil, že v návrhu je zařazena pod označením „BI plocha č. 4“ asi jen 1/3 plochy těchto pozemků jako plochy určené pro bydlení (BI) a do zastavitelného území. Právě Vámi navržená 1/3 pozemků určených pro bydlení je z technických důvodů velmi nešťastná, a to vzhledem k výškovým poměrům a nepřívětivému dopravnímu napojení. Jsem však přesvědčen, že mé žádosti o zařazení výše uvedených pozemků jako ploch určených pro bydlení (BI) a do zastavitelného území po celé délce panelové komunikace, tedy v úseku od státní silnice až po hřiště, by z technických důvodů nemělo nic bránit.

V odůvodnění textové části návrhu Územního plánu Vážany (dále již jen „návrhu územního plánu“) je v části A.2 v čl. B.5.3 - Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice mimo jiné uvedeno, že se jedná „o nový záměr na základě konkrétního požadavku“. Konkrétním požadavkem však bylo, „*pozemky parcela číslo 362/11 o výměře 1362 m², parcela číslo 362/12 o výměře 573 m² a parcela č. 362/29 o výměře 1 905 m² prosím zařadit do zastavitelného území o jako plochy určené pro bydlení*“ - viz žádost obci Vážany ze dne 19.10.2020, nikoliv jen cca 1/3 pozemků.

Dále se v návrhu územního plánu v části A.2, v čl. B.7 Vyhodnocení splnění požadavků zadání, A.I., bod 10 - Další požadavky na řešení ÚPD - Požadavky určeného zastupitele uvádí následující: „*prověřit vymezení nové plochy pro bydlení východně od stávající plochy pro tělovýchovu - nad „K 59“ (pozemky par. č. 362/11, 362/12, o 362/29) v této lokalitě musí být vymezeno dostatečné veřejné prostranství - zohledněno pouze v rozsahu plochy pro jeden RD - BI č. 4“*. **S návrhem dodatečného požadavku určeného zastupitele však nesouhlasím.**

Bližší specifikace toho, co se daným „dostatečným veřejným prostranstvím“ rozumí, však v odůvodnění není uvedena.

Na základě telefonického hovoru uskutečněného dne 25. 6. 2021 mi bylo paní starostkou Bc. Markétou Pavlíčkovou sděleno, že by se mělo jednat o plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, aby tam mohla být umístěna nezbytná technická infrastruktura. Dovoluji si znovu citovat text obsažený v textové části návrhu územního plánu: „*prověřit vymezení nové plochy pro bydlení východně od stávající plochy pro tělovýchovu - nad „K 59“ (pozemky par. č. 362/11, 362/12 a 362/29) v této lokalitě musí být vymezeno dostatečné veřejné prostranství - zohledněno pouze v rozsahu plochy pro jeden RD - BI č. 4“*. Tímto odůvodněním si vysvětluji, že plocha pro jeden RD - BI č. 4 by měla zůstat zachována pouze v takovém rozsahu, jako je uvedeno v návrhu územního plánu, a zbylou plochu je možné v rámci nového územního plánu vymežit jako tzv. „dostatečné veřejné prostranství“. Pro úplnost uvádím, že „ona“ zbylá plocha má obdélníkový tvar, což rozhodně nenasvědčuje tomu, aby na takové ploše o dané výměře byla umístěna pouze nezbytná infrastruktura. V případě, kdy by se mělo jednat o pouhé vymezení **nezbytných ploch pro**

infrastrukturu podél panelové komunikace a mých pozemků, jednalo by se pouze o zábor **pozemků, a to parc. č. 362/29 a 362/13** v pruhu cca 1,5 m (u hlavní silnice) až 3 m (u hřiště), nikoliv tak, jak je uvedeno v textové části odůvodnění, tedy všech 3 pozemků parc. č. 362/11, 362/12, a 362/29.

Z logiky věci tedy vyplývá, že obec Vážany uvažuje vymezit na mých pozemcích veřejné prostranství dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích kdy se veřejným prostranstvím rozumí: „*všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu no vlastnictví k tomuto prostoru*“.

S tímto návrhem nemohu souhlasit a zároveň jsem přesvědčen, že na základě označení pozemku v územním plánu nemůže veřejné prostranství platně vzniknout. Svá tvrzení si dovoluji podložit odbornou právní literaturou, kde se uvádí, že „*Úkolem územního plánu je mimo jiné především stanovení koncepce územního rozvoje obce o vymezení zastavěného a zastavitelného území, nicméně žádný právní předpis neumožňuje, aby na základě územního plánu mohlo konstitutivně vzniknout veřejné prostranství. Územní plán je pouze deklarací současného stavu a koncepcí rozvoje území obce do budoucna, kdy tímto vymezením obec reguluje výstavbu (umísťování a povolování staveb) na svém území.*“¹ Ke stejnému závěru dospěl i Nejvyšší správní soud, který ve své judikatuře uvádí mimo jiné následující: „*Samotné vymezení plochy či koridoru a stanovení podmínek pro jejich využití nemůže samo o sobě přímo zakládat, měnit či rušit práva nebo povinnosti fyzickým a právnickým osobám, o tedy ani měnit právní účinky existujících správních rozhodnutí, představuje však závazný podklad pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí do budoucna.*“² Na základě těchto skutečností jsem dospěl k názoru, že vymezením nových ploch veřejného prostranství v územním plánu nemůže vůbec vzhledem k výše uvedenému veřejné prostranství platně vzniknout.

Pokud má obec Vážany potřebu řešit v okolí stávající plochy pro tělovýchovu plochy veřejného prostranství ve smyslu dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, tak jsem přesvědčen, že se v okolí sportoviště nachází jiné vhodnější pozemky, než je uvažovaný záměr určeného zastupitele. A navíc se jedná o pozemky v majetku obce Vážany. Například se může jednat o pozemky p. č. 2844, 2845 a 2846, v nově vznikající BI č. 2, které jsou v majetku obce Vážany a jsou daleko lépe přístupnější z centra obce. Navíc podél západní hranice plochy BI č. 2 prochází elektrické vedení VN včetně ochranného pásma, které lokalitu výrazně limituje, jak vyplývá z textové části návrhu územního plánu. Zastávám názor, že veřejná prostranství by měla být ve vlastnictví obce, resp. že veřejná prostranství, která mají být zřízena na základě územního plánu, by měla být ve vlastnictví obce. Nehledě na to, že by se jednalo o nepřiměřený zásah do mého vlastnického práva, který by nebyl legitimní. Sledovaného cíle lze totiž dosáhnout šetrnějšími prostředky, aniž by bylo omezeno mé vlastnické právo v souladu s principem proporcionality.

Věřím však, že zpracovatel a pořizovatel územního plánu si pouze neuvědomil rizika možného dvojího výkladu pojmu „*veřejné prostranství*“ a možného dopadu pro tento konkrétní případ a ve skutečnosti tím bylo myšleno, jak mě potvrdila telefonicky i starostka obce Bc. Pavlíčková, že je potřeba vymezit **nezbytnou plochu pro infrastrukturu**, podél panelové komunikace a mých pozemků parc. č. 362/29 a 362/13 (v pruhu cca 1,5 - 3 m, nikoliv, jak je uvedeno v textové části - pozemků parc. č. 362/11, 362/12, a 362/29).

Dále uvádím, že v blízkosti hřiště jsem dále vlastníkem pozemků parc. č. 362/13 o výměře 53 m² (ostatní plocha) a parcela číslo 362/28 o výměře 52 m². Tyto pozemky, které by mohly sloužit jako veřejné prostranství, jsem paní starostce Bc. Pavlíčkové nabízel k řešení dopisem ze dne 19.10.2020, cit. „*Pozemky parcela číslo 362/13 o výměře 53 m² (ostatní plocha) a parcela číslo 362/28 o výměře 52 m² jsou vzhledem ke své poloze k další diskusi*“. Doposud jsem však odpověď neobdržel.

¹ Mgr. Karel HUNEŠ, Mgr. Eva RANDUSOVÁ, JUDr. Aleš MÁCHA. Veřejné prostranství a jeho platný vznik. *Právní rozhledy*, 10/2017, s. 366.

Poznámka pořizovatele: Tato poznámka pod čarou je součástí znění připomínky jako poznámka pod čarou č. 1.

² Rozsudek NSS z 9. 12. 2010, č.j. 5 Ao 6/2010-65

Poznámka pořizovatele: Tato poznámka pod čarou je součástí znění připomínky jako poznámka pod čarou č. 2.

Pro úplnost si dovoluji uvést, že s návrhem na vymezení nezbytných ploch pro infrastrukturu podél panelové komunikace na části mého pozemku parc. č. 362/29 v **nezbytném rozsahu** bych souhlasil a **jsem ochoten se dohodnout**.

Zařazení pozemků jako ploch určených pro bydlení v celém rozsahu se mi zdá logické i vzhledem k tomu, že sousední pozemky jsou zastavěné různými přístavky, skleníky apod. Nehledě na to, že zbytková výměra jakožto plocha zemědělská již pozbývá významu. Tuto záležitost jsem konzultoval s nezávislými odborníky zabývající se danou problematikou a potvrdili mi mé tvrzení, že zařazení výše uvedených pozemků jako ploch určených pro bydlení (BI) a do zastavitelného území po celé délce panelové komunikace, tedy v úseku od státní silnice až po hřiště, by z technických důvodů nemělo nic bránit a je logické a přirozené.

Touto cestou Vás tedy žádám o přehodnocení, aby byly pozemky p. č. 362/11, p. č. 362/12 a p. č. 362/29 zařazeny jako plochy určené pro bydlení (BI) a do zastavitelného území po celé délce panelové komunikace, tedy v úseku od státní silnice až po hřiště, případně o uvedení důvodů, proč nebylo mé žádosti ze dne 19.10.2020 vyhověno v plném rozsahu.

Způsob řešení připomínky :

Připomínce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Žádost o zařazení dotčených pozemků do ploch pro bydlení byla pořizovateli a na obec doručena e-mailem dne 19.10.2020 v rámci projednání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Vážany v uplynulém období 2014–2020. Po domluvě s určeným zastupitelem pořizovatel usoudil, že vzhledem k povaze podání se jedná o podnět k prověření novým územním plánem, jehož zadání již bylo v dobu podání podnětu schváleno a byly započaty práce na dokumentaci pro společné jednání. Podnět tedy nebyl zařazen jako připomínka k návrhu Zprávy o uplatňování, ale byl ponechán na obci a dále s ním bylo naloženo jako s požadavkem určeného zastupitele na prověření územním plánem.

Řešení územního plánu po společném jednání bylo upraveno ve prospěch podatele. V žádosti ze dne 19.10.2020, která byla do řešení územního plánu zapracována jako požadavek určeného zastupitele, nebylo konkrétně uvedeno, v jakém rozsahu má být zastavitelná plocha pro bydlení vymezena. Projektant po poradě s pořizovatelem a určeným zastupitelem vymezil zastavitelnou plochu tak, aby bylo v maximální míře možno využít stávající veřejné infrastruktury při respektování urbanistického řešení této části obce. Bylo proto rozhodnuto o vymezení plochy dostupné ze silnice III. třídy do Polešovic tak, aby byla dokončena uliční fronta po západní straně této ulice; toto řešení by představovalo vznik pravděpodobně 1 rodinného domu v jižním sousedství domu č.p. 188. Zbylé části pozemků uvedených v připomínce bylo možno využít jako zahradu k tomuto rodinnému domu. Obdobně bylo postupováno i v případě ostatních domů (č.p. 176, 188, 189 a 194), kdy plochy pro rozvoj funkce bydlení (plochy bydlení individuálního, BI) byly navrženy pouze podél komunikace a zadní trakty byly vymezeny jako nezastavitelné plochy zemědělské (Z). Obdobné řešení předkládal i ÚP Vážany z roku 2014, který zde vymezoval plochy zemědělské specifické (Z.1). V těchto plochách bylo oproti plochám Z tohoto (nového) územního plánu dle dokumentace pro společné jednání (datovaná „březen 2021“) umožněno oplocování a realizace staveb pro zemědělství.

Navržené řešení neuvažovalo rozvoj podél účelové komunikace za jižním okrajem obce po pozemku parc. č. 2804, neboť tato komunikace nemá parametry veřejného prostranství. Obdobně nebylo v řešení dokumentace pro společné jednání uvažováno s dalším rozvojem zástavby ve vnitrobloku mezi domy č.p. 176, 188, 189 a 194 a sportovním areálem).

Na základě připomínek majitelů nemovitostí v této lokalitě doručených v rámci společného jednání o návrhu územního plánu (projednání dokumentace „březen 2021“) došlo po dohodě určeného zastupitele a pořizovatele s projektantem ke změně řešení této lokality. Byl přitom brán ohled na již realizované stavby a oplocení a vydaná správní rozhodnutí, stejně jako na účelné využití zastavěného území a ploch přiléhajících k zastavěnému území. Pořizovatel konstatuje, že po splnění podmínek realizace kapacitní veřejné infrastruktury je možno uvažovat o zahuštění zástavby v tomto prostoru, neboť se jedná o plochy bezprostředně navazující na zastavěné území, které je možno obsloužit veřejnou infrastrukturou (sítě v dostupné vzdálenosti, zaokruhování území v kontextu s budoucím rozvoje v navržené ploše BI

západně od sportovního areálu) a které současně již není vhodné k zemědělskému obhospodařování, přestože se jedná o půdy I. třídy ochrany BPEJ. Pozemky východně od sportovního areálu jsou již nyní užívány jako zahrady, přičemž jejich využití se nemusí v dohledné době měnit. Z hlediska ZPF v obci se jedná o plošně (výměrou), prostorově i kompozičně zbytkovou plochu ZPF obklopenou ze tří stran zastavěným územím, ze čtvrté strany od ploch ZPF oddělenou komunikací v pozemku parc. č. 2804 a lokálním biokoridorem pozemkově stabilizovaným komplexní pozemkovou úpravou v pozemku parc. č. 2803. Vytvoření podmínek pro výstavbu v této ploše se tedy jeví jako účelný zábor zvláště chráněných půd ZPF, neboť je tím eliminována potřeba záboru lépe obhospodařovatelných kvalitních půd v zázemí obce. Rozsah ploch půd I. třídy ochrany BPEJ je zde navíc plošně malý a téměř zcela kopíruje dosud nezastavěný prostor mezi obytnou zástavbou, sportovním areálem a komunikací.

V dokumentaci pro veřejné projednání návrhu územního plánu (dokumentace datovaná „březen 2022“) bylo vymezení zastavěného území bylo upraveno až po hranici pozemků parc. č. 362/14 (v zastavěném území a stabilizované ploše BI) a 362/11 (mimo zastavěné území, v zastavitelné ploše BI). V návaznosti na to byly vymezeny navržené plochy veřejných prostranství (P*) v návaznosti na komunikaci v pozemku parc. č. 2804 a v bezprostředním východním sousedství sportovního areálu. Zásah ploch veřejných prostranství do pozemků dotčených touto připomínkou představuje pouze výměru nezbytnou pro vytvoření veřejného prostranství v minimálních parametrech dle ust. § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění. Vzhledem k tomu, že zásah do pozemku parc. č. 2803, určeného pro lokální biokoridor, není možný z hlediska právní ochrany účelu využití daném schválenou komplexní pozemkovou úpravou, je vymezena plocha P* o šíři 8 m od hranice pozemků parc. č. 2803 a 2804. Obdobně je vymezena plocha P* v západním sousedství sportovního areálu v maximální vzdálenosti 8 m od hranice pozemku parc. č. 362/15 s pozemkem 362/13 a pozemky souvisejícími. Tato plocha P* je vymezena z důvodu dostupnosti východního okraje hřiště z plochy veřejného prostranství, z důvodu oddělení funkcí obytné a občanského vybavení, a pro vytvoření podmínek pro vznik případné nové uliční fronty na konci dnešních zahrad domů na západní straně silnice do Polešovic. Zbývající části pozemků uvedených v připomínce, které nejsou dotčeny nezbytným zábohem pro plochy veřejných prostranství, byly vymezeny jako navržená zastavitelná plocha BI 4, jejíž výměra byla proti dokumentaci „březen 2021“ zvětšena.

V návaznosti na námítky doručené v rámci veřejného projednání (dokumentace „březen 2022“) bylo v dokumentaci pro opakované veřejné projednání přistoupeno k opětovné redukci navržené plochy BI 4 na rozsah odpovídající rozsahu z dokumentace pro veřejné projednání (dokumentace březen 2021). Důvodem je především zajištění pohody bydlení ve stávající zástavbě, která je v délce celé ulice (tj. mezi č.p. 194 a č.p. 188) ve směru od uličního prostranství uspořádána ve smyslu „předzahrádka/předprostor hlavního objektu – hlavní objekt – rekreačně-hospodářské zázemí (zahrada, dvůr, stavby související s bydlením“. Tím je zajištěna obdobná míra vzájemného obtěžování, neboť nedochází k míchání funkcí obytné (související s hlavním objektem) a hospodářsko-rekreační. Ponecháním plochy BI 4 v rozsahu dle dokumentace „březen 2022“ představuje vytvoření nové uliční fronty podél komunikace v pozemku parc. č. 2804. Toto řešení je sice technicky možné, avšak z urbanistického hlediska se nejedná o jediné možné řešení a ze sociálně-politického hlediska bylo shledáno jako neprůchozí. Zájem obce je udržitelný rozvoj zástavby v souladu s požadavky obyvatel a uživatelů stávajících zastavěných ploch, což lze shledat legitimním požadavkem na rozvoj území a ochranu zejména sociálního a environmentálního pilíře udržitelnosti.

Připomínce se tedy vyhovuje pouze částečně. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání je navržená plocha BI 4 vymezena pouze v rozsahu odpovídajícímu dokumentaci pro společné jednání („březen 2021“) a zbývající část pozemků je vymezena jako nově zavedená stabilizovaná **plocha zemědělská specifická (AX)**, jejíž podmínky využití jsou shodné s využitím ploch označených v dokumentaci „březen 2022“ jako Z 30 (tj. jsou umožněny vybrané stavby a oplocení). V souvislosti s uvedením dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023, došlo také ke změně označení navržené plochy pro bydlení z čísla „4“ na označení „Z.4“. Tato změna je pouze formální a nedochází ke změně podmínek využití území.

4. Přípomínka č. 4: Helena Magdálková, bytem Vážany 52, 687 37 Polešovice – přijato dne 21.07.2021 pod č.j. MUUH-SŽP/59658/2021/DujJ)

Z důvodu zpracování nového územního plánu pro obec Vážany Vás žádáme o zařazení pozemku p.č. 2526 v katastrálním území Vážany (592781) u Uherského Hradiště do kategorie pozemků určených k zástavbě. To s ohledem na skutečnost, že pozemek p.č. 2158, který je v rámci územního plánu Je pro stavbu RD nevyhovující.

Přípomínku podávám i fakt, že v doposud platném územním plánu byla plocha ID 45 navrhována pro smíšenou obytnou zástavbu.

Způsob řešení připomínky :
Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plánování ve veřejném zájmu zajišťuje, aby docházelo k hospodárnému využití zastavěného území a výstavba probíhala primárně v plochách, které jsou pro to nejvhodnější, a aby bylo co nejvíce chráněno území nezastavěné (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území tam, kde je to nejvhodnější. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území obce za předpokladu udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Územní plánování ve veřejném zájmu chrání krajinu a zajišťuje ochranu nezastavěného území, další rozšiřování zastavěného území do volné krajiny je v rozporu s § 18 stavebního zákona. Výše uvedené principy předložený záměr nerespektuje. Dle rozsudku NSS č. 1 Ao 2/2011 – 17 nemá vlastník pozemku individuální subjektivní právo na schválení konkrétní úpravy územního plánu dle jeho požadavku a současně neexistuje nárok na změnu funkčního využití pozemku (rozsudek NSS ze dne 26. 5. 2010, č. j. 8 Ao 1/2007 – 94).

Pozemek uvedený v připomínce je dosud nezastavěný pozemek orné půdy, zařazený do II. třídy ochrany BPEJ. Jedná se tedy o zvláště chráněné půdy, jejichž ochrana je mimo jiné deklarována v prioritách územního plánování PÚR ČR, v platném znění („*Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*“ – priorita č. 14a) i ZÚR ZK, v platném znění („*Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé zábery, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalemých srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.*“ – priorita č. 10). Se zástavbou na tomto pozemku nebylo uvažováno ani v ÚP Vážany z roku 2014. Podatel připomínky chybně uvádí, že ÚP Vážany z roku 2014 na tomto pozemku vymezuje zastavitelnou plochu smíšenou obytnou (SO) 45. Navržená plocha SO 45 byla navržena pouze po dům č.p. 181; severně od tohoto domu po východní straně silnice III. třídy do Tučap již nebylo o výstavbě uvažováno. Pozemek je dále dotčen sítěmi technické infrastruktury (řady vodovodu a STL plynovodu a sdělovací kabel podél silnice do Tučap, vedení VTL plynovodu a vedení VN 22 kV dále v pozemku). Koncepce nového územního plánu rovněž neuvažuje s rozvojem zástavby v této lokalitě, navíc je z řešení vypuštěna i v ÚP Vážany z roku 2014 navržená plocha SO 45.

Naopak pozemek parc. č. 2158 je do řešení nového územního plánu zahrnut jako navržená zastavitelná plocha BI. Pozemek byl uvažován k zastavění již v ÚP Vážany z roku 2014, podmínkou zastavění celé původně navržené zastavitelné plochy za humny domů na severní straně návsi bylo zpracování územní studie a realizace kapacitního veřejného prostranství z návsi. Došlo však ke změně podmínek, kdy není možné realizovat napojení rozvojových ploch z návsi, avšak jsou vytvořeny podmínky pro napojení lokality ze stávajících (rozšířených) veřejných prostranství v lokalitě Švrčov. To je změna také oproti registrované územní studii (registrována ke dni 17.07.2020), která konstatuje nemožnost využití lokality. Řešení územního plánu tedy uvažuje vymezení části pozemku parc. č. 2158 přiléhající

k pozemku parc. č. 1583 jako zastavitelné plochy BI. Podatelka připomínky tedy není krácena na svých právech.

Podatelka dále konstatuje nevhodnost pozemku parc. č. 2158 pro zástavbu rodinným domem. Není konstatováno, v čem je pozemek nevhodný, lze však dovodit, že se jedná pravděpodobně o jeho šíři (cca 6 m, dle měřicího nástroje v aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí). Tato skutečnost ovšem nemusí znamenat nemožnost využití pozemku pro výstavbu rodinného domu. Zcela jistě však není zásadním důvodem pro vymezení nové zastavitelné plochy v lokalitě, která není k rozvoji obytné funkce uvažována z důvodu ochrany jiných veřejných zájmů a je v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí. Dle výše uvedeného rozsudku NSS č. 1 Ao 2/2011 – 17 nemá vlastník pozemku individuální subjektivní právo na schválení konkrétní úpravy územního plánu dle jeho požadavku a současně neexistuje nárok na změnu funkčního využití pozemku. V návaznosti na to lze vyslovit tvrzení, že vlastník pozemku nemá v případě limitovaných možností vytvoření obytné funkce na vlastním pozemku nárok na vytvoření podmínek pro vznik obytné funkce na jiném vlastním pozemku.

Připomínce se nevyhovuje v plném rozsahu. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) došlo ke změně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití z **ploch zemědělských (Z)** na **plochy zemědělské všeobecné (AU)**. Změna představuje pouze uvedení dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023. Touto změnou se mění pouze označení plochy s rozdílným způsobem využití, ale nedochází ke změně podmínek využití území.

5. Připomínka č. 5: František Bartoš, bytem Vážany 189, 687 37 Polešovice – přijato dne 21.07.2021 pod č.j. MUUH-SŽP/59850/2021/DujJ)

K návrhu ÚP Vážany podávám následující připomínky:

PŘIPOMÍNKA 5/1

Plochu mezi sportovním areálem a stávajícími rodinnými domy podél silnice III. třídy do Polešovic, nyní vymezenou jako stávající plochu zemědělskou (Z), požaduji zahrnout do ploch individuálního bydlení (BI). Dotčené pozemky jsou již nyní využívány jako oplocené zahrady rodinných domů.

Způsob řešení připomínky :

Připomínce se nevyhovuje.

V řešení územního plánu pro společné jednání (dokumentace datovaná „březen 2021“) bylo u ploch náležejících k domům č.p. 176, 188, 189 a 194 a v pozemcích parc. č. 362/11, 362/12 a 362/29 uvažováno o rozvoji funkce bydlení (BI) pouze podél silnice III. třídy a zadní trakty byly vymezeny jako nezastavitelné plochy zemědělské (Z). Obdobné řešení předkládal i ÚP Vážany z roku 2014, který zde vymezoval plochy zemědělské specifické (Z.1). V těchto plochách bylo oproti plochám Z tohoto (nového) územního plánu dle dokumentace pro společné jednání (datovaná „březen 2021“) umožněno oplocování a realizace staveb pro zemědělství. Navržené řešení neuvážovalo rozvoj podél účelové komunikace za jižním okrajem obce po pozemku parc. č. 2804, neboť tato komunikace nemá parametry veřejného prostranství. Obdobně nebylo v řešení dokumentace pro společné jednání uvažováno s dalším rozvojem zástavby ve vnitrobloku mezi domy č.p. 176, 188, 189 a 194 a sportovním areálem).

Na základě připomínek majitelů nemovitostí v této lokalitě doručených v rámci společného jednání o návrhu územního plánu (dokumentace datovaná „březen 2021“) došlo po dohodě určeného zastupitele a pořizovatele s projektantem ke změně řešení této lokality. Byl přitom brán ohled na již realizované stavby a oplocení a vydaná správní rozhodnutí, stejně jako na účelné využití zastavěného území a ploch přiléhajících k zastavěnému území. V prostoru, který byl Územním plánem Vážany z roku 2014 vymezen jako plocha zemědělská specifická (Z.1), byla v dokumentaci pro veřejné projednání (dokumentace datovaná „březen 2022“) vymezena stabilizovaná plocha zemědělská číslo 30, v nichž je umožněno budovat stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru a oplocení. Pozemky za rodinnými domy č.p. 176, 188, 189 a 194 tedy mohou být i nadále využívány jako zahrady k těmto

rodinným domům s tím, že je v nich umožněno budovat výše uvedené stavby. Pozemky nejsou určeny pro výstavbu samostatných rodinných domů. K výstavbě samostatných domů a jako plocha BI byla navržena pouze plocha pozemků parc. č. 362/11, 362/12 a 362/29, které jsou dostupné z ploch veřejných komunikací a jsou zde předpoklady pro vybudování kapacitního veřejného prostranství (stabilizovaná plocha DS na pozemku parc. č. 2804).

V návaznosti na námítky doručené v rámci veřejného projednání (dokumentace březen 2022) bylo v dokumentaci pro opakované veřejné projednání přistoupeno k opětovné redukci navržené plochy BI 4 na rozsah odpovídající rozsahu z dokumentace pro veřejné projednání (dokumentace březen 2021). Důvodem je především zajištění pohody bydlení ve stávající zástavbě, která je v délce celé ulice (tj. mezi č.p. 194 a č.p. 188) ve směru od uličního prostranství uspořádána ve smyslu „předzahrádka/předprostor hlavního objektu – hlavní objekt – rekreačně-hospodářské zázemí (zahrada, dvůr, stavby související s bydlením“. Tím je zajištěna obdobná míra vzájemného obtěžování, neboť nedochází k míchání funkcí obytné (související s hlavním objektem) a hospodářsko-rekreační. Ponecháním plochy BI 4 v rozsahu dle dokumentace „březen 2022“ představuje vytvoření nové uliční fronty podél komunikace v pozemku parc. č. 2804. Toto řešení je sice technicky možné, avšak z urbanistického hlediska se nejedná o jediné možné řešení a ze sociálně-politického hlediska bylo shledáno jako neprůchozí. Zájmem obce je udržitelný rozvoj zástavby v souladu s požadavky obyvatel a uživatelů stávajících zastavěných ploch, což lze shledat legitimním požadavkem na rozvoj území a ochranu zejména sociálního a environmentálního pilíře udržitelnosti.

Připomínce se tedy nevyhovuje. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání (datum „červenec 2023“) je navržená plocha BI 4 vymezena pouze v rozsahu odpovídajícímu dokumentaci pro společné jednání („březen 2021“) a v souvislosti s uvedením dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023, došlo ke změně označení návrhové plochy ze „4“ na „Z.4“. Zbývající část pozemků je vymezena jako nově zavedená stabilizovaná **plocha zemědělská specifická (AX)**, jejíž podmínky využití jsou shodné s využitím ploch označených v dokumentaci „březen 2022“ jako Z 30 (tj. jsou umožněny vybrané stavby a oplocení). Důvodem pro zavedení nové plochy s rozdílným způsobem využití místo stabilizované plochy AU³ s číselným indexem je vznik další plochy s obdobným způsobem využití v dokumentaci pro opakované veřejné projednání, a tedy zjednodušení srozumitelnosti územního plánu. Není účelné zavádět stabilizované plochy s číselným indexem, pokud se nejedná o unikátní případ (tj. případ vyskytující se v řešeném území právě jednou).

PŘIPOMÍNKA 5/2

Plochu naproti bývalému družstvu, která je účinným územním plánem vymezena jako navržená zastavitelná plocha smíšená obytná (SO) 45, ponechat mezi plochami zastavitelnými pro individuální bydlení.

Způsob řešení připomínky :

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nový územní plán neuvažuje se zahrnutím pozemků vymezených ÚP Vážany z roku 2014 jako navržená zastavitelná plocha smíšená obytná (SO) 45 do zastavitelných ploch pro obytnou ani jinou funkci. Změna koncepce rozvoje obce, která byla jedním z důvodů pořízení nového územního plánu, vytváří podmínky pro rozvoj obytné funkce v lokalitách, které jsou pro tuto funkci vhodnější. Jedná se zejména o severní část obce (navržená plocha BI 1, u níž došlo k umožnění obsluhy veřejnou infrastrukturou) a jižní část obce naproti sportovnímu areálu (navržená plocha BI 2).

Prostor plochy SO 45 navržené v ÚP Vážany z roku 2014 je zatížen vedením technické infrastruktury, emisemi a hlukem ze silnice III. třídy do Tučap a sousedstvím výrobního areálu v bývalé farmě zemědělské výroby. Lokalita tedy není pro rozvoj obytné funkce vhodná, a proto koncepce nového územního plánu zde přebírá pouze navrženou zastavitelnou plochu BI 44 (nově plocha BI 3), která

³ V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) došlo ke změně označení ploch zemědělských z původního „Z“ na nové „AU“.

představuje arondaci zastavěného území a dostavbu druhé uliční fronty funkce bydlení při výjezdu na Vážany. Lze konstatovat, že obec má dostatek vhodnějších rozvojových ploch pro bydlení, a tedy že není účelné tuto funkci rozvíjet v návaznosti na výrobní areál.

Plocha SO 45 navržená ÚP Vážany z roku 2014 se rovněž v celém rozsahu nachází v plochách II. třídy ochrany BPEJ. Jedná se tedy o zvláště chráněné půdy, jejichž ochrana je mimo jiné deklarována v prioritách územního plánování PÚR ČR, v platném znění („*Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*“ – prioritá č. 14a) i ZÚR ZK, v platném znění („*Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé zábory, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.*“ – prioritá č. 10). Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, kdy obec již nemá zájem na rozvoji obytné funkce v této lokalitě a preferuje lokality vhodnější, je účelné ponechat plochu pro zemědělské hospodaření, a tedy preferovat veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu.

Připomínce se nevyhovuje v plném rozsahu. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) došlo ke změně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití z **ploch zemědělských (Z)** na **plochy zemědělské všeobecné (AU)**. Změna představuje pouze uvedení dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023. Touto změnou se mění pouze označení plochy s rozdílným způsobem využití, ale nedochází ke změně podmínek využití území.

6. Připomínka č. 6: Jarmila Koplíková, bytem Kurovice 73, 768 52 Míškovice – přijato dne 21.07.2021 pod č.j. MUUH-SŽP/59729/2021/DujJ)

Jako vlastník pozemků LV 356, pozemková parcela číslo 362/6 a 362/7 v k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, žádám o zařazení celé plochy pozemku pozemková parcela číslo 362/6 a 362/7, jako plochy k bydlení individuálního a do zastavitelného území a to spolu s částmi sousedních pozemků v návrhu územního plánu zařazenými do ploch zemědělských mezi plochami bydlení individuálního a plochou pro tělovýchovu a sport.

Předmětný pozemek 362/6 a 362/7 i pozemky sousední na jih a sever od mého pozemku mají dostatečnou délku, aby mohly být využity pro výstavbu na obou koncích a jeví se jako vhodné, aby vznikla v daném místě kompaktní zástavba plynule navazující přes plochu pro tělovýchovu a sport na nově navrhovanou plochu k bydlení individuálního BI2.

Způsob řešení připomínky :
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V řešení územního plánu pro společné jednání (dokumentace datovaná „březen 2021“) bylo u ploch náležejících k domům č.p. 176, 188, 189 a 194 a v pozemcích parc. č. 362/11, 362/12 a 362/29 uvažováno o rozvoji funkce bydlení (BI) pouze podél silnice III. třídy a zadní trakty byly vymezeny jako nezastavitelné plochy zemědělské (Z). Obdobně řešení předkládal i ÚP Vážany z roku 2014, který zde vymezoval plochy zemědělské specifické (Z.1). V těchto plochách bylo oproti plochám Z tohoto (nového) územního plánu umožněno oplocování a realizace staveb pro zemědělství. Navržené řešení neuvažovalo rozvoj podél účelové komunikace za jižním okrajem obce po pozemku parc. č. 2804, neboť tato komunikace nemá parametry veřejného prostranství. Obdobně nebylo v řešení dokumentace pro společné jednání uvažováno s dalším rozvojem zástavby ve vnitrobloku mezi domy č.p. 176, 188, 189 a 194 a sportovním areálem).

Na základě připomínek majitelů nemovitostí v této lokalitě doručených v rámci společného jednání o návrhu územního plánu (dokumentace datovaná „březen 2021“) došlo po dohodě určeného zastupitele a pořizovatele s projektantem ke změně řešení této lokality. Byl přitom brán ohled na již realizované stavby a oplocení a vydaná správní rozhodnutí, stejně jako na účelné využití zastavěného území a ploch přiléhajících k zastavěnému území. V prostoru, který byl Územním plánem Vážany z roku 2014 vymezen jako plocha zemědělská specifická (Z.1), byla v dokumentaci pro veřejné projednání (dokumentace datovaná „březen 2022“) vymezena stabilizovaná plocha zemědělská č. 30, v nichž je umožněno budovat stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru a oplocení. Pozemky za rodinnými domy č.p. 176, 188, 189 a 194 tedy mohou být i nadále využívány jako zahrady k těmto rodinným domům s tím, že je v nich umožněno budovat výše uvedené stavby. Pozemky nejsou určeny pro výstavbu samostatných rodinných domů. K výstavbě samostatných domů a jako plocha BI byla navržena pouze plocha pozemků parc. č. 362/11, 362/12 a 362/29, které jsou dostupné z ploch veřejných komunikací a jsou zde předpoklady pro vybudování kapacitního veřejného prostranství (stabilizovaná plocha DS na pozemku parc. č. 2804).

V návaznosti na námítky doručené v rámci veřejného projednání (dokumentace „březen 2022“) bylo v dokumentaci pro opakované veřejné projednání přistoupeno k opětovné redukci navržené plochy BI 4 na rozsah odpovídající rozsahu z dokumentace pro společné jednání (dokumentace „březen 2021“). Důvodem je především zajištění pohody bydlení ve stávající zástavbě, která je v délce celé ulice (tj. mezi č.p. 194 a č.p. 188) ve směru od uličního prostranství uspořádána ve smyslu „předzahrádka/předprostor hlavního objektu – hlavní objekt – rekreačně-hospodářské zázemí (zahrada, dvůr, stavby související s bydlením“. Tím je zajištěna obdobná míra vzájemného obtěžování, neboť nedochází k míchání funkcí obytné (související s hlavním objektem) a hospodářsko-rekreační. Ponecháním plochy BI 4 v rozsahu dle dokumentace „březen 2022“ představuje vytvoření nové uliční fronty podél komunikace v pozemku parc. č. 2804. Toto řešení je sice technicky možné, avšak z urbanistického hlediska se nejedná o jediné možné řešení a ze sociálně-politického hlediska bylo shledáno jako neprůchozí. Zájmem obce je udržitelný rozvoj zástavby v souladu s požadavky obyvatel a uživatelů stávajících zastavěných ploch, což lze shledat legitimním požadavkem na rozvoj území a ochranu zejména sociálního a environmentálního pilíře udržitelnosti.

Připomínce se tedy nevyhovuje. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání (datum „červenec 2023“) je navržená plocha BI 4 vymezena pouze v rozsahu odpovídajícímu dokumentaci pro společné jednání („březen 2021“) a v souvislosti s uvedením dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023, došlo ke změně označení návrhové plochy ze „4“ na „Z.4“. Zbývající část pozemků je vymezena jako nově zavedená stabilizovaná **plocha zemědělská specifická (AX)**, jejíž podmínky využití jsou shodné s využitím ploch označených v dokumentaci „březen 2022“ jako Z 30 (tj. jsou umožněny vybrané stavby a oplocení). Důvodem pro zavedení nové plochy s rozdílným způsobem využití místo stabilizované plochy AU⁴ s číselným indexem je vznik další plochy s obdobným způsobem využití v dokumentaci pro opakované veřejné projednání, a tedy zjednodušení srozumitelnosti územního plánu. Není účelné zavádět stabilizované plochy s číselným indexem, pokud se nejedná o unikátní případ (tj. případ vyskytující se v řešeném území právě jednou).

7. Připomínka č. 7: Miroslav Schneider, bytem Polešovice 449, 687 37 Polešovice – přijato dne 21.07.2021 pod č.j. MUUH-SŽP/59790/2021/DujJ)

Na základě Oznámení o projednání návrhu Územního plánu Vážany č. j. MUUH-SŽP/45413/2021/DujJ ze dne 2.6.2021 v souladu s § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů Vám zasílám svou připomínku k návrhu Územního plánu Vážany

Jako vlastník pozemků pozemková parcela číslo 362/10 a 362/23 v k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, žádám o zařazení celé plochy pozemku pozemková parcela číslo 362/10 jako plochy plochy bydlení

⁴ V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) došlo ke změně označení ploch zemědělských z původního „Z“ na nové „AU“.

individuálního a do zastavitelného území a to spolu s částmi sousedních pozemků v návrhu územního plánu zařazenými do ploch zemědělských mezi plochami bydlení individuálního a plochou pro tělovýchovu a sport.

Předmětný pozemek 362/10 i pozemky sousední na jih a sever od mého pozemku mají dostatečnou délku, aby mohly být využity pro výstavbu na obou koncích a jeví se jako vhodné, aby vznikla v daném místě kompaktní zástavba plynule navazující přes plochu pro tělovýchovu a sport na nově navrhovanou plochu plochu bydlení individuálního BI2. Pokud je mi známo, přivítali by toto řešení i vlastníci sousedních pozemků.

Ve prospěch mého požadavku je i skutečnost, že zařazení celých pozemků u rodinných domů do ploch bydlení individuálního je v obci Vážany běžné a ponechání malé plochy zemědělské mezi plochou bydlení individuálního a plochou pro tělovýchovu a sport nemá opodstatnění.

Mám dvě dospělé vnučky, které dosud nemají vyřešeno bydlení. Zařazení mého pozemku do plochy bydlení individuálního by jim umožnilo výstavbu dvou rodinných domů na mém pozemku a pozemek by pro ně získal na atraktivitě vzhledem k možnosti jejich bydlení v blízkém sousedství.

Nezbytnosti veřejné infrastruktury pro výstavbu v západní části pozemku jsem si vědom a jsem s obcí ochoten vstřícně jednat o využití části mých pozemků na výstavbu infrastruktury.

Způsob řešení připomínky :

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V řešení územního plánu pro společné jednání (dokumentace datovaná „březen 2021“) bylo u ploch náležejících k domům č.p. 176, 188, 189 a 194 a v pozemcích parc. č. 362/11, 362/12 a 362/29 uvažováno o rozvoji funkce bydlení (BI) pouze podél silnice III. třídy a zadní trakty byly vymezeny jako nezastavitelné plochy zemědělské (Z). Obdobné řešení předkládal i ÚP Vážany z roku 2014, který zde vymezoval plochy zemědělské specifické (Z.1). V těchto plochách bylo oproti plochám Z tohoto (nového) územního plánu umožněno oplocování a realizace staveb pro zemědělství. Navržené řešení neuvažovalo rozvoj podél účelové komunikace za jižním okrajem obce po pozemku parc. č. 2804, neboť tato komunikace nemá parametry veřejného prostranství. Obdobně nebylo v řešení dokumentace pro společné jednání uvažováno s dalším rozvojem zástavby ve vnitrobloku mezi domy č.p. 176, 188, 189 a 194 a sportovním areálem).

Na základě připomínek majitelů nemovitostí v této lokalitě doručených v rámci společného jednání o návrhu územního plánu (dokumentace datovaná „březen 2021“) došlo po dohodě určeného zastupitele a pořizovatele s projektantem ke změně řešení této lokality. Byl přitom brán ohled na již realizované stavby a oplocení a vydaná správní rozhodnutí, stejně jako na účelné využití zastavěného území a ploch přiléhajících k zastavěnému území. V prostoru, který byl Územním plánem Vážany z roku 2014 vymezen jako plocha zemědělská specifická (Z.1), byla v dokumentaci pro veřejné projednání (dokumentace datovaná „březen 2022“) vymezena stabilizovaná plocha zemědělská č. 30, v nichž je umožněno budovat stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru a oplocení. Pozemky za rodinnými domy č.p. 176, 188, 189 a 194 tedy mohou být i nadále využívány jako zahrady k těmto rodinným domům s tím, že je v nich umožněno budovat výše uvedené stavby. Pozemky nejsou určeny pro výstavbu samostatných rodinných domů. K výstavbě samostatných domů a jako plocha BI byla navržena pouze plocha pozemků parc. č. 362/11, 362/12 a 362/29, které jsou dostupné z ploch veřejných komunikací a jsou zde předpoklady pro vybudování kapacitního veřejného prostranství (stabilizovaná plocha DS na pozemku parc. č. 2804).

V návaznosti na námítky doručené v rámci veřejného projednání (dokumentace „březen 2022“) bylo v dokumentaci pro opakované veřejné projednání přistoupeno k opětovné redukci navržené plochy BI 4 na rozsah odpovídající rozsahu z dokumentace pro společné jednání (dokumentace „březen 2021“). Důvodem je především zajištění pohody bydlení ve stávající zástavbě, která je v délce celé ulice (tj. mezi č.p. 194 a č.p. 188) ve směru od uličního prostranství uspořádána ve smyslu „předzahrádka/předprostor hlavního objektu – hlavní objekt – rekreačně-hospodářské zázemí (zahrada, dvůr, stavby související s bydlením“. Tím je zajištěna obdobná míra vzájemného obtěžování, neboť

nedochází k míchání funkcí obytné (související s hlavním objektem) a hospodářsko-rekreační. Ponecháním plochy BI 4 v rozsahu dle dokumentace „březen 2022“ představuje vytvoření nové uliční fronty podél komunikace v pozemku parc. č. 2804. Toto řešení je sice technicky možné, avšak z urbanistického hlediska se nejedná o jediné možné řešení a ze sociálně-politického hlediska bylo shledáno jako neprůchozí. Zájmem obce je udržitelný rozvoj zástavby v souladu s požadavky obyvatel a uživatelů stávajících zastavěných ploch, což lze shledat legitimním požadavkem na rozvoj území a ochranu zejména sociálního a environmentálního pilíře udržitelnosti.

Připomínce se tedy nevyhovuje. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání (datum „červenec 2023“) je navržená plocha BI 4 vymezena pouze v rozsahu odpovídajícímu dokumentaci pro společné jednání („březen 2021“) a v souvislosti s uvedením dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023, došlo ke změně označení návrhové plochy ze „4“ na „Z.4“. Zbývající část pozemků je vymezena jako nově zavedená stabilizovaná **plocha zemědělská specifická (AX)**, jejíž podmínky využití jsou shodné s využitím ploch označených v dokumentaci „březen 2022“ jako Z 30 (tj. jsou umožněny vybrané stavby a oplocení). Důvodem pro zavedení nové plochy s rozdílným způsobem využití místo stabilizované plochy AU⁵ s číselným indexem je vznik další plochy s obdobným způsobem využití v dokumentaci pro opakované veřejné projednání, a tedy zjednodušení srozumitelnosti územního plánu. Není účelné zavádět stabilizované plochy s číselným indexem, pokud se nejedná o unikátní případ (tj. případ vyskytující se v řešeném území právě jednou).

5.3 Připomínky veřejnosti doručené v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu

V rámci veřejného projednání návrhu ÚP Vážany nebyly doručeny žádné připomínky veřejnosti.

5.4 Připomínky veřejnosti doručené v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu

Bude doplněno dle dalšího postupu pořízení ÚP Vážany.

⁵ V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) došlo ke změně označení ploch zemědělských z původního „Z“ na nové „AU“.

6 Návrh rozhodnutí o námitkách

6.1 Seznam doručených námitek včetně návrhu jejich vyhodnocení

1. Námitka č. 1: Luboš Bednařík – *námitce se vyhovuje*
2. Námitka č. 2: Radek Nevařil – *námitce se vyhovuje*
3. Námitka č. 3: David Kaštánek a Jitka Kaštánková – *námitce se vyhovuje*
4. Námitka č. 4: David Kaštánek a Jitka Kaštánková – *námitce se částečně vyhovuje*
5. Námitka č. 5: David Kaštánek a Jitka Kaštánková – *námitce se vyhovuje*
6. Námitka č. 6: David Kaštánek a Jitka Kaštánková – *námitce se částečně vyhovuje*
7. Námitka č. 7: David Kaštánek a Jitka Kaštánková – *námitce se vyhovuje*
8. Námitka č. 8: David Kaštánek a Jitka Kaštánková – *námitce se částečně vyhovuje*

6.2 Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu

1. **Námitka č. 1: Luboš Bednařík, bytem Vážany 188, 687 37 Polešovice – přijato dne 06.06.2022 pod č.j. MUUH-SŽP/48125/2022/DujJ)**

Nesouhlasím se zabarvením bílou barvou parcely pana Roberta Staufčíka, jak nám byla představena mapa dne 02.06.2022 v KD Vážany. Tato mapa není ani na stránce M.Ú. U.H.

Souhlasím s prodloužením stavební čáry, viz aktualizace z června 2021.

Povolím zabarvení parcely p. Staufčíka hnědou barvou kategorie BI ve velikosti, kterou má parcela 362/14. Jeden rodinný dům!

Návrh rozhodnutí o námitce :
Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Namítatel je vlastníkem domu č.p. 188 a souvisejících pozemků parc. č. st. 287, st. 288 a 362/14 a jeho podání se týká navržené zastavitelné **plochy bydlení individuálního (BI) 4** v jeho bezprostředním sousedství. Jedná se tedy o osobu, která je ve smyslu ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona vlastníkem pozemků a staveb dotčených návrhem řešení. Dle pozdějšího ústního doplnění namítatele směřuje požadavek na prodloužení stavební čáry a jeden rodinný dům k vytvoření podmínek pro výstavbu pouze v rozsahu, jaký je vymezen pro celou západní uliční frontu podél silnice III. třídy do Polešovic, tj. mezi domy č.p. 194 na severu a č.p. 188 na jihu.

Návrh Územního plánu Vážany pro společné jednání (dokumentace „březen 2021“) navrhoval zastavitelnou plochu BI 4 pouze v rozsahu stabilizované plochy BI v uvedené uliční frontě, tj. do hloubky cca 70 m od silnice III. třídy⁶. Zbytek pozemků, na nichž byla plocha BI 4 navržena (tj. pozemky parc. č. 362/11, 362/12 a 362/29), byl vymezen jako **plocha zemědělská (Z)**. V průběhu společného jednání o návrhu ÚP Vážany byla doručena připomínka majitele pozemků parc. č. 362/11, 362/12 a 362/29 (Připomínka č. 3), z níž vzešel požadavek na zařazení uvedených pozemků do ploch BI v celém jejich rozsahu. V rámci vyhodnocení společného jednání bylo konstatováno, že je možno vymezit navrženou plochu BI v plném rozsahu uvedených pozemků. Toto řešení bylo zapracováno do dokumentace pro veřejné projednání, datované „březen 2022“.

Dokumentace pro veřejné projednání byla řádně zveřejněna současně s vyvěšením veřejné vyhlášky, tj. dne 28.04.2022 (jeden den před vyvěšením veřejné vyhlášky), na webových stránkách Městského úřadu

⁶ Orientační hodnota, vzhledem k absenci jasně identifikovatelných lomových bodů nelze stanovit přesnou vzdálenost. Vzhledem k povaze námítky však je vymezení v řádu desítek metrů dostačující.

Uherské Hradiště, a zveřejněna byla po celou dobu nejméně do 10.06.2022, tj. do sněti veřejné vyhlášky. Po uvedenou dobu byla dokumentace také k nahlédnutí na úřadu územního plánování (u pořizovatele ÚP) a na Obci Vážany. Z uvedeného vyplývá, že část námítky směřující k nezveřejnění dokumentace je nedůvodná. V této dokumentaci byla navržena plocha vymezena v barevném a grafickém řešení odpovídajícím „Metodice zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje“⁷, tj. jedná se o polygon s barevným orámováním v barevnosti přibližně RGB 255 140 130 a bílou výplní. Část námítky týkající se barevnosti tedy nemusí být přesná (jedná se o individuální vnímání a rozlišení barvy), z kontextu je však jasně patrné, že se jedná o navrženou plochu BI.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání bylo dohodnuto, že námítce bude vyhověno. Důvodem je především zajištění pohody bydlení ve stávající zástavbě, která je v délce celé ulice (tj. mezi č.p. 194 a č.p. 188) ve směru od uličního prostranství uspořádána ve smyslu „předzahrádka/předprostor hlavního objektu – hlavní objekt – rekreačně-hospodářské zázemí (zahrada, dvůr, stavby související s bydlením“. Tím je zajištěna obdobná míra vzájemného obtěžování, neboť nedochází k míchání funkcí obytné (související s hlavním objektem) a hospodářsko-rekreační. Ponecháním plochy BI 4 v rozsahu dle dokumentace „březen 2022“ představuje vytvoření nové uliční fronty podél komunikace v pozemku parc. č. 2804. Toto řešení je sice technicky možné, avšak z urbanistického hlediska se nejedná o jediné možné řešení a ze sociálně-politického hlediska bylo shledáno jako neprůchozí. Zájmem obce je udržitelný rozvoj zástavby v souladu s požadavky obyvatel a uživatelů stávajících zastavěných ploch, což lze shledat legitimním požadavkem na rozvoj území a ochranu zejména sociálního a environmentálního pilíře udržitelnosti.

Námítce se tedy vyhovuje v plném rozsahu. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání (datum „červenec 2023“) je navržena plocha BI 4 vymezena pouze v rozsahu odpovídajícímu dokumentaci pro společné jednání („březen 2021“) a v souvislosti s uvedením dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023, došlo ke změně označení návrhové plochy ze „4“ na „Z.4“. Zbývající část pozemků je vymezena jako nově zavedená stabilizovaná **plocha zemědělská specifická (AX)**, jejíž podmínky využití jsou shodné s využitím ploch označených v dokumentaci „březen 2022“ jako Z 30 (tj. jsou umožněny vybrané stavby a oplocení). Důvodem pro zavedení nové plochy s rozdílným způsobem využití místo stabilizované plochy AU⁸ s číselným indexem je vznik další plochy s obdobným způsobem využití v dokumentaci pro opakované veřejné projednání, a tedy zjednodušení srozumitelnosti územního plánu. Není účelné zavádět stabilizované plochy s číselným indexem, pokud se nejedná o unikátní případ (tj. případ vyskytující se v řešeném území právě jednou).

2. Námítka č. 2: Radek Nevařil, bytem Vážany 64, 687 37 Polešovice – přijato dne 09.06.2022 pod č.j. MUUH-SŽP/49398/2022/DujJ)

V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona vznáším námítku k návrhu Územního plánu Vážany.

V návrhu Územního plánu Vážany byla mezi veřejná prostranství zahrnuta část parcely 2163 (KÚ Vážany u Uherského Hradiště) bez souhlasu majitele.

Jako vlastník pozemku s tímto nesouhlasím a vznáším námítku.

Návrh rozhodnutí o námítce :

⁷ Metodika zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje: <https://zlinskykraj.cz/metodika-zpracovani-uzemne-planovacich-dokumentaci-zlinskeho-kraje>, popis kódu RBG je v dokumentu „katalog jevů SZdÚP 2023“ (soubor XLS ke stažení). Tato metodika je přibližně shodná s metodikou, v níž byla zpracována dokumentace označená „březen 2022“; v červenci 2023 není původní metodika již dostupná. Lze však konstatovat, že formát RGB grafického znázornění příslušné plochy s rozdílným způsobem využití se zásadně nezměnil.

⁸ V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) došlo ke změně označení ploch zemědělských z původního „Z“ na nové „AU“.

Námítce se vyhovuje.**Odůvodnění:**

V dokumentaci pro společné jednání (datum „březen 2021“) byl pozemek parc. č. 2163 vymezen převážně jako navržená zastavitelná **plocha bydlení individuálního (BI) 1**. Navržená **plocha veřejného prostranství (P*) 8**, vymezená pro obsluhu navržené plochy BI 1 a pro propojení dvou severních částí obce, byla situována především do obecních pozemků parc. č. 1569/1 (stávající nezpevněná záhumenní cesta) a 1582 (stávající mez).

V souvislosti s podrobnějším řešením zajištění infrastruktury pro umožnění výstavby v lokalitě BI 1 (dle ÚP Vážany z roku 2014 navržená zastavitelná **plocha pro bydlení individuální BI 42**) byl z podnětu obce vytvořen návrh geometrického plánu pro rozšíření pozemku parc. č. 1583 do šíře umožňující vytvoření veřejného prostranství. Došlo k úpravě výměr ploch BI 1 (zmenšení) a P* 8 (zvětšení). Touto úpravou, která byla zapracována do dokumentace pro veřejné projednání (datum „březen 2022“), byl pozemek námítatele zahrnut do navržené plochy P* 8 v šíři odpovídající návrhu geometrického plánu, tj. méně než 10 m od pozemku parc. č. 1583. Přestože tato výměra je v podrobnosti menší než přísluší řešení územního plánu, v rámci vyhodnocení veřejného projednání bylo konstatováno, že námítce bude vyhověno. Vymezení veřejného prostranství pro obsluhu navazujících ploch BI při zachování minimální požadované šíře je možné i mimo pozemek parc. č. 2163. Oproti původním předpokladům byl pozemek parc. č. 2163, spolu s dalšími sousedními pozemky parc. č. 2158, 2164 a 2169, vyňat z návrhu geometrického plánu. Geometrický plán upravující šíři pozemku parc. č. 1583 na úkor pozemků kolmých na tento pozemek (pozemek parc. č. 2156/1 a další pozemky dále na západ) byl zapsán do Katastru nemovitostí ve druhé polovině roku 2022.

Námítce se tedy vyhovuje v plném rozsahu. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) je navržená plocha veřejného prostranství vymezena dle aktuálního mapového podkladu, tj. pouze po rozšířeném pozemku parc. č. 1583. V souvislosti s uvedením dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023, došlo také ke změně označení ploch s rozdílným způsobem využití na dotčeném pozemku takto:

- navržená plocha dříve označená **plocha bydlení individuálního (BI) 1** je nově označena **plocha bydlení individuálního (BI) Z.1**;
- navržená plocha dříve označená **plocha veřejného prostranství (P*) 8** je nově označena **plocha veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.8**,

přičemž podmínky využití ploch BI a PU v dokumentaci „červenec 2023“ se zásadně neliší od podmínek využití ploch BI a P* v dokumentaci „březen 2022“.

3. Námítka č. 3: David Kaštánek a Jitka Kaštánková, oba bytem Vážany 178, 687 37 Polešovice, zastoupeni plnou mocí: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o., IČ: 07417641, se sídlem Opletalova 1525/39, Nové Město, 110 00 Praha 1, podepsán JUDr. Lukáš Rezek, advokát – přijato dne 09.06.2022 pod č.j. MUUH-SŽP/49406/2022/DujJ)

Vlastníci dotčené nemovitosti: David Kaštánek, nar. 18.07.1978, č.p. 178, 687 37 Vážany

Jitka Kaštánková, nar. 03.10.1975, č.p. 178, 687 37 Vážany

Dotčená nemovitost:

p.č. 2868, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 85 m², obec Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, zapsáno na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Dne 2.6.2022 se konalo v kulturním domě ve Vážanech, Vážany 93, na základě veřejné vyhlášky ze dne 28. 4. 2022, č.j. MUUH-SŽP/36362/2022/DujJ veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu opatření obecné povahy Územní plán Vážany. Zmíněnou veřejnou vyhláškou bylo současně stanoveno,

že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení mohou podat námitky dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do dne 9.6.2022).

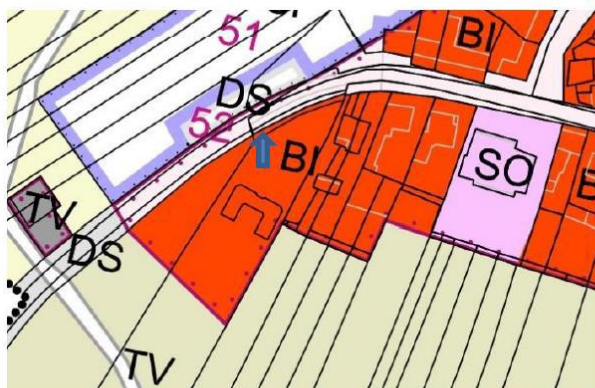
Oznamuji Vám tímto, že jsem převzal právní zastoupení pana Davida Kaštánka a paní Jitky Kaštánkové (dále jen „klienti“), což dokládám přiloženou plnou mocí. Klienti jsou majitelé pozemku p.č. 2868, obec Vážany, k. ú. Vážany u Uherského Hradiště.

Mí klienti, jakožto vlastníci nemovitosti uvedené výše, která je dotčena návrhem územního plánu obce Vážany, tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona **podávají proti návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022 v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání následující námitky:**

I.

Území dotčené námitkou

Klienti jsou vlastníky pozemku p.č. 2868, ostatní plocha, jiná plocha, o celkové výměře 85 m², obec Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, zapsáno na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště. **Ve svém vlastnickém právu k celému pozemku p.č. 2868, k. ú. Vážany u Uherského Hradiště (dále také jako „dotčená nemovitost“) jsou dotčeni změnou**, kdy oproti stávajícímu platnému a účinnému územnímu plánu obce Vážany, který nabyl účinnosti dne 21. 2. 2014, ve kterém je dotčená nemovitost evidována v ploše pro individuální bydlení, bude nově dle navrhovaného územního plánu zahrnuta do plochy veřejného prostranství, ačkoliv taková změna není řádně odůvodněna.



Územní plán z roku 2014



Návrh územního plánu z března 2022

II.

Odůvodnění námitky

V souladu s aktuálně platným a účinným územním plánem obce Vážany z roku 2014 mí klienti na dotčeném pozemku p.č. 2868 v k. ú. Vážany u Uherského Hradiště umístili kamenný gabionový plot, vč. vjezdu a brány, kdy tyto prvky slouží k účelnému využívání pozemku p.č. 2863 a staveb na něm umístěných a tvoří tedy příslušenství pozemku p.č. 2863. Je tak zřejmé, že pozemek p.č. 2868 v k. ú. Vážany u Uherského Hradiště (tj. dotčená nemovitost) již byl využit a je stále využíván v souladu s aktuálně platným a účinným územním plánem, takže není možné, aby nový územní plán založil neodůvodněně změnu těchto stávajících poměrů. Pořizovatel územního plánu se zjevně dostatečně neseznámil se situací na místě samém a nesprávně zahrnul pozemek p.č. 2868 do navrhované plochy veřejných prostranství.

Změna funkčního využití pozemku p.č. 2868, tj. jeho zahrnutím do plochy veřejného prostranství oproti dřívějšímu vymezení jako plochy pro individuální bydlení, představuje hrubý a závažný nepoměr mezi dosavadním a novým funkčním využitím pozemku a tato změna nebyla náležitě odůvodněna v návrhu územního plánu Vážany z března 2022, resp. vůbec tato skutečnost není v návrhu zdůvodněna (k tomu srov. např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.9.2015, č. j. 79 A 8/2014-124). Vzhledem k tomu, že změna nebyla náležitě odůvodněna, a navíc je v rozporu se

skutečným stavem věcí, dochází předmětným návrhem územního plánu k podstatnému zásahu do vlastnických práv klientů, která jsou chráněna Listinou základních práv a svobod (viz čl. 11), kdy takový postup je v demokratickém právním státě zcela nepřijatelný, a proto v tomto rozsahu nemůže navrhovaná změna územního plánu obce Vážany ve vztahu k pozemku p.č. 2868 obstát. **Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel, přičemž takové změny musí být v územním plánu náležitě odůvodněny. Pokud takové odůvodnění v územním plánu není, je územní plán nepřezkoumatelný, což je právě i nynější případ specifikovaný touto námitkou. V dané věci nelze shledávat ani žádné objektivní skutečnosti, které by obhajitelně odůvodnily možnost přetrhání dosavadního vývoje využití dotčené nemovitosti a její zahrnutí do ploch veřejného prostranství.**

Ke shora uvedenému dodávám, že na str. 11 návrhu územního plánu (část I.A - návrh textová část, dokumentace k veřejnému projednání) je k plochám veřejných prostranství toliko uvedeno, že „v návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci a v centrální části obce funkce veřejného prostranství (P*). Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je navržena plocha veřejných prostranství P* č. 8, která plní komunikační funkci, umožňuje realizaci veřejné technické infrastruktury, tvoří odpovídající veřejné prostranství pro navrhovanou plochu individuálního bydlení BI č. 1“ Dále je na str. 34 (část II.A. - odůvodnění textová část, dokumentace k veřejnému projednání) uvedeno: „V návrhu řešení jsou vymezeny a stabilizovány stávající plochy veřejných prostranství, které tvoří vybraná síť obslužných komunikací a veřejný prostor zejména v centrální části obce s kaplí. Tyto plochy zajišťují funkci veřejného prostoru a současně plní funkci dopravní jako součást komunikací, a to včetně možnosti umístování odstavných a parkovacích ploch a technické infrastruktury. V části obce je veřejný prostor tvořen stávajícími předzahrádkami. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je navržena plocha veřejných prostranství P* č. 8, která plní komunikační funkci a umožňuje realizaci veřejné technické infrastruktury. Plocha pro bydlení BI č. 1 o velikosti 2,01 ha vyžaduje dle prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu vymezení veřejného prostranství odpovídající velikosti, v daném případě cca 1005 m². To je splněno vymezením veřejného prostranství P* 8, které plní nejen funkci pozemní komunikace.“ Plocha veřejného prostranství č. 8 se vztahuje k jiné lokalitě, než kde se nachází dotčená nemovitost, takže toto odůvodnění není možné vztahovat na pozemek klientů. Ve zbylé části shora uvedené textace se hovoří o tom, že plochy veřejného prostranství jsou vymezeny tak, že se jedná o stávající plochy, ale toto prohlášení není pravdivé ve vztahu k pozemku p.č. 2868. Tento pozemek je ve stávajícím platném a účinném územním plánu z roku 2014 zahrnut do plochy pro individuální bydlení a takto je také užíván. O rozsahu tohoto využití svědčí i ortofotomapa, kterou přikládám k této námitce. Z ní je jednoznačně patrné, že pozemek p.č. 2868 je řádně využíván v souladu s aktuálním způsobem vymezení a je tedy zcela vyloučeno, aby tento prostor byl v návrhu územního plánu vymezen jako veřejné prostranství ve smyslu zákonné definice zákona o obcích, když je ze situace zřejmé, že pozemek p.č. 2868 slouží toliko k potřebám mých klientů a potřebám jejich souvisejícího pozemku p.č. 2863 a staveb na něm vzešlých. S ohledem na uvedené je tedy nepravdivé tvrzení v návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022, že jsou vymezeny a stabilizovány stávající plochy veřejného prostranství. Nadto v žádné další části návrhu územního plánu není možné nalézt odůvodnění, proč oproti stávajícímu platnému a účinnému územnímu plánu z roku 2014 je pozemek klientů nově zahrnut do ploch veřejného prostranství. Dotčenou nemovitost není možné ani chápat jako předzahrádku tak, jak se o tom hovoří na str. 34 výše citovaného návrhu územního plánu, a proto ani tuto část odůvodnění není možné užít ve vztahu k dotčené nemovitosti. Domnívám se, že pořizovatel návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022 se dopustil při jeho sestavování ve vztahu k p.č. 2868 chyby, která byla zřejmě způsobena neznalostí situace na místě samém a nesprávně tak vyhodnotil tento pozemek a jeho další funkční využití. Návrh územního plánu musí vycházet z dostatečně zjištěného skutečného stavu, ale s ohledem na shora uvedené je zřejmé, že ve vztahu k dotčené nemovitosti nebyl tento stav dostatečně zjištěn, a proto návrh územního plánu v mnou napadeném rozsahu nemůže představovat řádný podklad pro další postup přijímání územního plánu.

Navrhovaná změna je v rozporu se zásadou legitimního očekávání, zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv klientů. Rozpor se zásadou legitimního očekávání spatřuji v tom, že pozemek p.č. 2868 klienti řádně užívají, byl na něm umístěn řádně a v souladu s právními předpisy plot, příjezdová komunikace apod. ke stavbám umístěným na pozemku p.č. 2863 a tedy legitimně očekávali, že takto pozemek mohou nadále užívat tak, jak bylo povoleno příslušnými rozhodnutími věcně a místně příslušného stavebního úřadu, kterému jsou podávány tyto námítky. Navrhovaná změna územního plánu představuje podstatný zásah do vlastnických práv klientů, kdy se v žádném případě nejedná o zásah minimální, protože navrhovaná změna je podstatně omezí v možnosti stávajícího využití pozemku p.č. 2868 tak, jak byl stanoven předchozím územním plánem a navazujícími rozhodnutími v jednotlivých řízeních podle stavebního zákona. Pokud jde o rozpor se zásadou proporcionality (tj. otázka proporcionality mezi veřejným zájmem a individuálním zájmem mých klientů), tak k tomuto uvádím, že ten spatřuji v tom, že v návrhu územního plánu není žádným způsobem odůvodněno, proč by měl převážit veřejný zájem na určení pozemku p.č. 2868 jako plochy veřejného prostranství nad zájmem klientů ponechat tento pozemek ve stávajícím využití plochy pro individuální bydlení, když je takto pozemek užíván již po několik let.

K celé věci dále dodávám, že se jedná o pozemek o celkové výměře 85 m², který není nutné využívat pro veřejné účely ani v dané věci neshledávám, jaký veřejný zájem je dán na takovém využití pozemku dle předmětného návrhu. Dle mého názoru harmonické využití dotčené lokality nebude narušeno tím, pokud dotčená nemovitost zůstane ve stávajícím funkčním využití, tj. plochy pro individuální bydlení. Pořizovatel návrhu územního plánu nedostatečně vyvážil zájem klientů jakožto vlastníků dotčené nemovitosti oproti veřejnému zájmu. Veřejný zájem je neurčitý právní pojem, a proto je nutné jej vykládat vždy v kontextu konkrétní projednávané věci, přičemž takový výklad v předloženém návrhu územního plánu není možné nalézt a tento nedostatek nemůže odstranit pořizovatel v rámci svého odůvodnění týkající se této námítky.

Dále se domnívám, že navrhovaná změna funkčního využití dotčené nemovitosti může reálně způsobit snížení hodnoty nemovitostí mých klientů v předmětné lokalitě, což pořizovatel ve svém návrhu zcela pominul, a to navíc za situace, kdy klienti již na dotčeném pozemku vybudovali celou řadu zařízení na své náklady, a to v souladu s rozhodnutími vydanými v řízeních podle stavebního zákona.

Pevně věřím, že jsem těmito námitkami dostatečně vyjasnil, proč nemůže navrhovaný způsob využití plochy pro veřejné prostranství týkající se pozemku p.č. 2868 v daném případě obstát a že zde obecně není žádného dalšího důvodu, proč měnit stávající funkční využití dotčené nemovitosti. Věřím, že pozemek p.č. 2868 byl ze strany pořizovatele územního plánu pouze omylem zahrnut do plochy veřejného prostranství a že tento omyl bude odstraněn na základě této námítky.

III.

Závěr

S ohledem na shora uvedené tedy požaduji, aby pozemek p.č. 2868 v k. ú. Vážany u Uherského Hradiště zůstal ve stávajícím funkčním využití plochy pro individuální bydlení tak, jak jej stanovil územní plán z roku 2014, a tedy aby nebyl zahrnován do ploch veřejného prostranství dle předloženého návrhu územního plánu z března 2022, jelikož k takové změně není žádného důvodu, tento závažný nepoměr do vlastnických práv klientů není žádným způsobem odůvodněn, a navíc takový zásah není žádným způsobem proporcionální, je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a je v rozporu s minimalizací zásahů do vlastnických práv mých klientů.

Předem děkuji za vyhovění této námítky.



Poznámka pořizovatele: Všechna vyobrazení uvedená k této námitce jsou bez úprav převzata ze zaslaných dokumentů.

Návrh rozhodnutí o námitce :
Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dokumentaci pro společné jednání (datum „březen 2021“) byl pozemek parc. č. 2868 v plném rozsahu vymezen jako stabilizovaná **plocha veřejného prostranství (P*)**. Toto řešení bylo v rámci společného jednání řádně projednáno, přičemž k dotčenému pozemku nebyly uplatněny žádné připomínky, ani nebyl předmětem žádného stanoviska či vyjádření. V dokumentaci pro veřejné projednání (datum „březen 2022“) nedošlo tedy k žádné změně vůči dokumentaci pro společné jednání.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání bylo dohodnuto, že námitce bude vyhověno. Důvody uvedené v odůvodnění námitky (oddíl II.) jsou dostatečně pádné a současně nebyly shledány důvody svědčící pro ponechání pozemku parc. č. 2868 v plochách veřejných prostranství (v dokumentaci pro opakované veřejné projednání datované „červenec 2023“ již v souvislosti s uvedením dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023, ve změněném označení „**plochy veřejných prostranství všeobecných**“ (PU)). V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) je pozemek parc. č. 2868 v plném rozsahu vymezen jako stávající **plocha bydlení individuálního (BI)**. Námitce se tímto vyhovuje v plném rozsahu.

- 4. Námitka č. 4: David Kaštánek a Jitka Kaštánková, oba bytem Vážany 178, 687 37 Polešovice, zastoupeni plnou mocí: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o., IČ: 07417641, se sídlem Opletalova 1525/39, Nové Město, 110 00 Praha 1, podepsán JUDr. Lukáš Rezek, advokát – přijato dne 09.06.2022 pod č.j. MUUH-SŽP/49407/2022/DujJ)**

Vlastníci dotčené nemovitosti: David Kaštánek, nar. 18.07.1978, č.p. 178, 687 37 Vážany
 Jitka Kaštánková, nar. 03.10.1975, č.p. 178, 687 37 Vážany

Dotčená nemovitost: p.č. 2863, orná půda, o výměře 5624 m²,
p.č. 2864, orná půda, o výměře 5696 m²,
nemovitosti se nacházejí v obci Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, a jsou zapsány na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Dne 2.6.2022 se konalo v kulturním domě ve Vážanech, Vážany 93, na základě veřejné vyhlášky ze dne 28. 4. 2022, č.j. MUUH-SŽP/36362/2022/DujJ veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu opatření obecné povahy Územní plán Vážany. Zmíněnou veřejnou vyhláškou bylo současně stanoveno, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení mohou podat námitky dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do dne 9.6.2022).

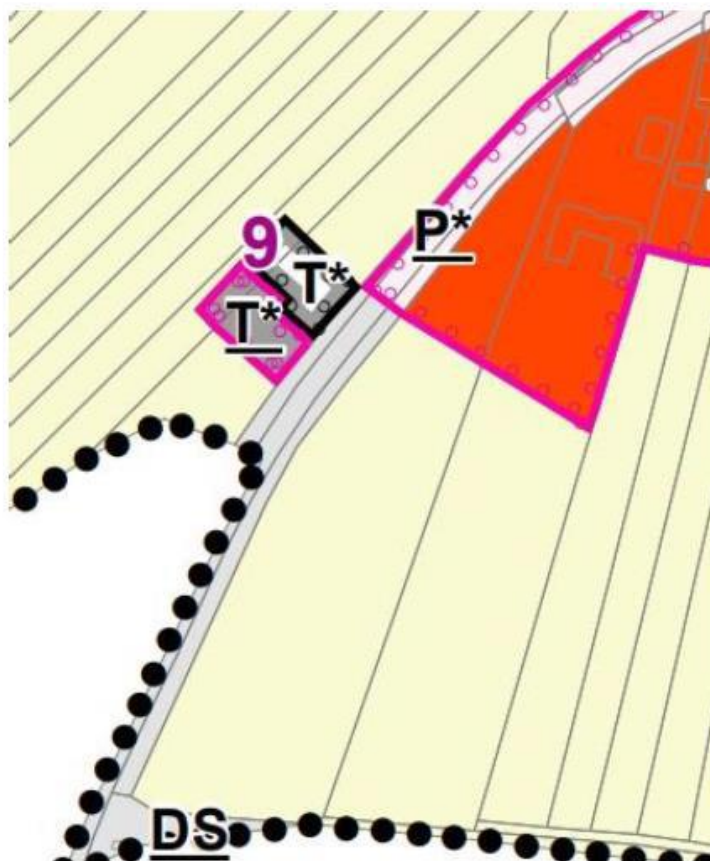
Oznamuji Vám tímto, že jsem převzal právní zastoupení pana Davida Kaštánka a paní Jitky Kašánkové (dále jen „klienti“), což dokládám přiloženou plnou mocí. Klienti jsou mimo jiné majitelé pozemků p.č. 2863 a p.č. 2864, obec Vážany, k. ú. Vážany u Uherského Hradiště (dále jen „dotčené nemovitosti“).

Mí klienti, jakožto vlastníci dotčených nemovitostí uvedených výše, jsou dotčeni návrhem územního plánu obce Vážany a tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona **podávají proti návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022 v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání následující námitky:**

I.

Území dotčené námitkou

Klienti jsou vlastníky pozemku p.č. 2863 a p.č. 2864, obec Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, vše zapsáno na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště. **Ve svém vlastnickém právu jsou dotčeni návrhem územního plánu obce Vážany z března 2022, a to v rozsahu, ve kterém jsou dotčené nemovitosti ponechány v plochách zemědělských, aniž by bylo umožněno další využití jejich pozemků v souladu s postupným rozvojem území obce, které nastalo v průběhu času.**



II.

Odůvodnění námítky

V této souvislosti klienti uvádí, že v minulosti na obci Vážany žádali o začlenění zbývající části dotčených nemovitosti do plochy pro individuální bydlení, ale tato žádost byla zamítnuta. Obdobně to činili sousedé mých klientů.

S ohledem na návrh územního plánu obce Vážany z března 2022, který byl veřejně projednáván dne 2. 6. 2022, klienti žádají o spravedlivé uspořádání poměrů v dotčené lokalitě, a to s ohledem na to, že zjevně v rámci návrhu územního plánu obec Vážany a pořizovatel územního plánu vyhověli jiným vlastníkům v plném rozsahu, ačkoliv stejnou míru ochoty neprojeví vůči ostatním vlastníkům, ačkoliv jim tyto požadavky z minulosti byly objektivně známy. Dle mého názoru harmonické využití dotčené lokality, kde se nachází dotčené nemovitosti klientů, nebude narušeno tím, pokud budou dotčené nemovitosti, nebo aspoň jejich části, zahrnuty do plochy pro individuální bydlení. Takové zařazení nebude ani v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou definovány v § 18 a § 19 stavebního zákona. Ze situace na místě samém i ze samotného návrhu územního plánu je zřejmé, že ve vztahu k dotčeným nemovitostem a k dotčené lokalitě lze shledat jednoznačný potenciál rozvoje území pro individuální bydlení i do těchto částí, kdy tak nebudou ohrožovány ani podmínky života generací budoucích. V této souvislosti lze poukázat na to, že v dotčené lokalitě je v návrhu definovaná nově plocha BI č. 2, která je ohraničena ze dvou stran pozemními komunikacemi, přičemž stejný potenciál rozvoje je možné aplikovat ve vztahu k dotčeným nemovitostem mých klientů na druhé straně, kdy takový rozvoj by byl zcela logický a vyvážený. Proto klienti žádají o důsledné zvážení zahrnutí jejich dotčených nemovitostí identifikovaných v této námítce primárně do ploch pro individuální bydlení. V této souvislosti na podporu své argumentace si dovoluji uvést pro srovnání, že je zcela naopak nelogické vyhovět požadavku majitele pozemků, které jsou zahrnuty do plochy BI č. 4, protože takové řešení bude nevhodné pro poměry v dané lokalitě z důvodu zhoršení průchodnosti v dané krajině, zhoršení kvality bydlení, nevznikne dostatečný prostor volných ploch, který je charakteristický pro bytovou zástavbu na okrajích obce apod. Bylo by tedy vhodné zvážit spravedlivější uspořádání poměrů v dané lokalitě a např. i zkrátit rozsah plochy BI č. 4 a tento rozsah zkrátit naopak přičíst k dobru mých klientů, a to s ohledem na celkové limity pro kategorie BI.

S ohledem na shora uvedené navrhuji klienti pro své dotčené nemovitosti následující variantní řešení:

- A. příslušné části dotčených nemovitostí p.č. 2863 a p. č. 2864 zahrnout v rámci připravovaného územního plánu obce Vážany do ploch pro individuální bydlení, přičemž tento návrh má klienti upřednostňují;
- B. v případě, že by nebylo možné vyhovět v plném rozsahu začlenění dotčených nemovitostí do ploch pro individuální bydlení z důvodu vyčerpání celkového limitu pro kategorii BI, tak klienti navrhuji vyhovět alespoň v části požadavku na začlenění dotčených nemovitostí do ploch pro individuální bydlení, která by navázala na stávající vymezení ploch pro bydlení, které se nachází již na pozemcích klientů a ve zbylé části dotčených nemovitostí p.č. 2863 a p.č. 2864 navrhuji klienti zařazení do plochy Z se stejnými podmínkami využití jako je tomu v případě plochy Z č.30 s tím, že by bylo vhodné uvést do územního plánu, že v budoucnu by ráda obec rozšiřovala další výstavbu pro bydlení primárně do této lokality;⁹

⁹ **Plocha Z č. 30.** Hlavní využití - zemědělský půdní fond s převládajícím malovýrobním charakterem hospodaření. Přípustné využití - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím, stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru, oplocení. Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území - co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ust. § 18 odst. 5 SZ; stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství s výjimkou přípustného využití; stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí.

Poznámka pořizovatele: Tato poznámka pod čarou je součástí znění námítky jako poznámka pod čarou č. 1.

- C. pokud nebude možné vyhovět ani částečně u dotčených nemovitostí zařazení do kategorie BI, navrhnou klienti zařazení zbylé části dotčených nemovitostí do plochy Z se stejnými podmínkami využití jako je tomu v případě plochy Z č. 30 s tím, že by bylo vhodné uvést do územního plánu, že v budoucnu by ráda obec rozšiřovala další výstavbu pro bydlení primárně do této lokality.

S ohledem na shora uvedené variantní řešení klienti žádají o důsledné posouzení každé varianty při vypořádání této námítky a zvolení takového řešení, které odpovídá spravedlivému uspořádání území a vyváženému naplňování požadavků stanovených stavebním zákonem. Dle mého názoru všechny navrhované variantní řešení budou pozitivně působit na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel obce Vážany, jakož takové uspořádání poměrů území bude zcela proporcionální.

III.

Závěr

S ohledem na shora uvedené tedy požaduji, aby v rozsahu uvedeném touto námitkou byly zbývající části pozemků p.č. 2863 a p.č. 2864 zahrnuty primárně do ploch pro individuální bydlení. Pokud to nebude možné, aby bylo zvoleno variantní řešení B, či pokud to nebude možné, aby bylo zvoleno variantní řešení C.

Předem děkuji za vyhovění této námítky.

Poznámka pořizovatele: Všechna vyobrazení uvedená k této námitce jsou bez úprav převzata ze zaslaných dokumentů.

Návrh rozhodnutí o námitce :

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Namítatelé v rámci projednání návrhu zadání ÚP Vážany uplatnili připomínku týkající se shodných pozemků a shodného požadavku. V této připomínce, přijaté pořizovatelem dne 10.06.2020 pod č.j. MUUH-SŽP/42753/2020/DujJ, bylo uvedeno: „*Jako vlastníci pozemků p.č. 2863 a p.č. 2864 v Katastrálním území Vážany u Uherského Hradiště žádáme o jejich celkové začlenění do Plochy pro bydlení individuální.*“ Připomínka byla přijata ve lhůtě uvedené na veřejné vyhlášce a při úpravě návrhu zadání po projednání byla zpracována do zadání územního plánu jako **Připomínka č. 1**. Zadání ÚP obsahující tuto připomínku bylo schváleno dne 16.06.2020.

Připomínka podaná v červnu 2020 byla při zpracování dokumentace pro společné jednání projektantem posouzena následovně: „*Část pozemků v návaznosti na existující rodinný dům je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení individuálního BI. Zbývající část je součástí zemědělského půdního fondu – plocha zemědělská. Další rozvoj bydlení v dané lokalitě je nepřipustný z důvodu srůstání sídel (rozpor s republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 20a) a prodlužování průjezdního úseku obce.*“¹⁰ V souladu s tímto vyhodnocením v dokumentaci pro společné jednání (datum „březen 2021“) byly pozemky parc. č. 2863 a 2864 vymezeny jako stabilizované **plochy bydlení individuálního (BI)**, v zastavěném území, v rozsahu v přímé návaznosti na dům č.p. 178 (pozemek parc. č. st. 269). Zbývající části pozemků parc. č. 2863 a 2864 byly vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské (Z)**. Toto řešení zčásti odpovídá řešení Územního plánu Vážany z roku 2014. Dle ÚP Vážany (2014) byly plochy dotčených pozemků okolo domu č.p. 178 vymezeny jako stabilizované **plochy pro bydlení individuální (BI)**, v zastavěném území, zbývající část pozemků byla vymezena jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (Z.1)**, mimo zastavěné území.¹¹

¹⁰ Plné znění připomínky podané v červnu 2020 a její vyhodnocení jsou uvedeny v textové části Odůvodnění ÚP (příloha č. 3-1), v dokumentaci pro společné jednání („březen 2021“) i pro veřejné projednání („březen 2022“) shodně na str. 52, v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) na str. 53.

¹¹ Přes pozemek parc. č. 2863 a 2864 byla v ÚP Vážany (2014) dále vymezena navržená **plocha technické infrastruktury pro vodní hospodářství (TV)** 68, která byla určena pro realizaci kanalizačního sběrače z jižního okraje sídla k plánované ČOV Vážany v navržené zastavitelné ploše TV 48. Toto řešení bylo vytvořeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKZK), který počítal se samostatnou ČOV Vážany. Vzhledem ke změně koncepce odkanalizování obce Vážany na ČOV Ořechov, kdy došlo k přetrasování hlavního sběrače do

V rozsahu ploch BI nebyly mezi ÚP Vážany (2014) a dokumentací „březen 2021“ zásadní změny. V rozsahu ploch zemědělských specifických (Z.1, dle ÚP Vážany 2014) a ploch zemědělských (dle dokumentace „březen 2021“) je rozdíl v podmínkách využití území z hlediska možnosti realizace staveb a zařízení. ÚP Vážany (2014) pro tu část pozemků parc. č. 2863 a 2864, která byla zařazena do ploch Z.1, umožňoval realizaci „staveb objektů pro zemědělské obhospodařování“ a „oplocení“, za podmínky prostorového uspořádání „max. celková výška staveb bude 4 m nad úroveň terénu“. Dle dokumentace „březen 2021“ byly stavby i oplocení výslovně vyloučeny (porovnání definic ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno níže). Změna vymezení ploch Z.1 (2014) na plochy Z („březen 2021“) byla provedena s ohledem na respektování republikové priority územního plánování č. 20a, a tedy zabránění srůstání obcí. Změna z ploch Z.1 na plochy Z byla provedena v celém prostoru mezi silnicí III. třídy Ořechov – Vážany a nově vymezenou plochou BI 2 („březen 2021“) západně od sportovního areálu; nejedná se tedy o neproporční zásah výhradně do práv namítnutelných.

Z.1 - plochy zemědělské specifické

Hlavní využití plochy:

- zemědělský půdní fond s převažujícím malovýrobním charakterem obhospodařování

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- cyklistické stezky
- protipovodňová a protierozní opatření
- stavby objektů pro zemědělské obhospodařování
- oplocení

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství s výjimkou objektů pro zemědělské obhospodařování, dále stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb bude 4 m nad úroveň terénu

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské specifické (Z.1) dle Územního plánu Vážany z roku 2014.

Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy nezastavěného území

Hlavní využití	<i>Zemědělský půdní fond</i>
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
Podmíněně přípustné využití	Drobné kompoziční prvky v krajině za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ: - stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské (Z) dle návrhu Územního plánu Vážany ke společnému jednání (dokumentace „březen 2021“).

prostoru komunikace mezi sportovním areálem, hřbitovem a okrajem obce Ořechov, nebyla plocha pro technickou infrastrukturu – vodní hospodářství přes dotčené pozemky ÚP Vážany (pořizovaným od r. 2020) vůbec řešena. Proto je tato skutečnost uvedena pouze pro úplnost v poznámce pod čarou a na řešení námítky nemá vliv.

Toto řešení bylo v rámci společného jednání řádně projednáno, přičemž k dotčenému pozemku nebyly uplatněny žádné připomínky, ani nebyl předmětem žádného stanoviska či vyjádření. V dokumentaci pro veřejné projednání (datum „březen 2022“) nedošlo tedy k žádné změně vůči dokumentaci pro společné jednání.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání bylo dohodnuto, že námitce bude částečně vyhověno s ohledem na úpravu řešení území jižního okraje sídla Vážany. S ohledem na řešení prostoru mezi sportovním areálem a západní uliční frontou podél silnice III. třídy Vážany – Polešovice bylo shledáno, že prostor mezi silnicí III. třídy Ořechov – Vážany a navrženou plochou BI 2 má podobný charakter, a proto by měly být nastaveny podobné podmínky využití území. Tyto plochy jsou v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (AX)**, jejichž podmínky využití území jsou shodné jako **plochy zemědělské (Z)** v dokumentaci „březen 2022“ označené indexem 30. Tyto plochy (Z 30) umožňují „stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru“ a „oplocení“, tedy využití obdobné plochám Z.1 dle ÚP Vážany (2014). Změna z původně indexované plochy Z 30 na vytvoření nové plochy s rozdílným způsobem využití AX je z důvodu koncepčního řešení dokumentace – není účelné vymezovat dvě indexované plochy, pokud je možno je vymezit jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

K řešení variant navržených v oddílu II námitky pořizovatel sděluje následující:

VARIANTA A

Požadavek na zahrnutí celých pozemků parc. č. 2863 a 2864 do ploch BI není odůvodněný. Namítnuté nejsou předloženým řešením kráceni na svých právech, neboť předložené řešení vymezuje pro realizaci aktivit přípustných v plochách BI dostatečné části dotčených pozemků. Řešení předložené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání vytváří podmínky pro realizaci dalších staveb vč. oplocení na zbývajících částech pozemku. Variantě A se nevyhovuje v plném rozsahu.

VARIANTA B

Požadavek na zahrnutí celých pozemků parc. č. 2863 a 2864 do ploch BI není odůvodněný. Namítnuté nejsou předloženým řešením kráceni na svých právech, neboť předložené řešení vymezuje pro realizaci aktivit přípustných v plochách BI dostatečné části dotčených pozemků. Rozsah vymezení ploch BI na pozemcích namítnuté rovněž nelze podmínit pouze „vyčerpáním celkového limitu pro kategorii BI“. Jednak rozsah ploch BI se neřídí pouze „celkovým limitem“, ale je nutno zohlednit také další skutečnosti, a to jak ochranu zemědělského půdního fondu, tak zachování neprostopných částí krajiny a zabránění srůstání sídel ve smyslu republikové priority územního plánování č. 20a nebo neprodlužování průjezdního úseku obcí – tedy skutečnosti uvedené ve vyhodnocení připomínky z června 2020. Dále není stanoveno, že „celkový limit“ představuje optimální výměru pro rozvoj obce. Celková výměra navržených ploch pro bydlení se odvíjí od několika parametrů, zejména velikosti a charakteru sídla, kvality zemědělského půdního fondu, poloze vůči rozvojovým oblastem, rozvojovým osám a specifickým oblastem nebo významu sídla v rámci regionu – podrobné odůvodnění zaboru půdního fondu je uvedeno v textové části Odůvodnění ÚP. Optimální výměra pro rozvoj obce se odvíjí také od požadavků obce na vlastní rozvoj, tedy dodržení nějaké maximální hodnoty výměry ploch není nezbytné.

Řešení předložené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vytváří podmínky pro realizaci dalších staveb vč. oplocení na zbývajících částech pozemku. Zbývajících částí pozemků parc. č. 2863 a 2864 jsou v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (AX)**, jejichž definice podmínek odpovídá podmínkám stanoveným pro plochy „Z 30“ dle dokumentace pro veřejné projednání („březen 2022“).

Požadavku na konstatování zajištění rozšíření další výstavby primárně do této lokality nelze efektivně vyhovět. Obec prostřednictvím územního plánu uvádí, na kterých plochách má zájem se rozvíjet, a to prostřednictvím navržených zastavitelných ploch, v tomto případě ploch BI. V dotčeném prostoru je k rozvoji funkce bydlení vymezena navržená zastavitelná plocha BI 2, která vytváří podmínky pro vytvoření jedné uliční fronty podél stávající komunikace po západním okraji sportovního areálu. Další rozvojové plochy jsou vymezeny převážně v severní a východní části obce. Vzhledem k rozsahu navržených zastavitelných ploch lze konstatovat, že je stanoven rozvoj obce na dalších cca 15-20 let.

Zájem o rozšíření výstavby do lokality na pozemcích dotčených námitkou tedy není možno realizovat pomocí navržení zastavitelných ploch. Stavební zákon pro vytvoření ochrany území pro budoucí záměry stanovuje ještě institut územní rezervy (§ 23b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Dle § 23b odst. 1 „územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit“, přičemž dle odst. 2 tohoto paragrafu „změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace“. Územní rezerva plochy BI přes dotčené pozemky by tedy znamenala jisté vyjádření budoucích záměrů obce směřovat rozvoj právě do této lokality. Nicméně dle odst. 4 uvedeného ustanovení rovněž platí, že „v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“ Podle některých výkladů lze na institut územní rezervy pohlížet jako na formu stavební uzávěry v území, neboť každá stavba řešená v rámci územní rezervy by znamenala prokázání výše uvedeného ztížení nebo znemožnění budoucího využití. Lze se tedy domnívat, že by vymezení územní rezervy fakticky znamenalo znemožnění výstavby zemědělských objektů nebo oplocení na dotčených pozemcích, neboť zejména prvně jmenované nemusí být nutně v souladu s případnou budoucí funkcí, tedy bydlením. Současné nelze v tuto chvíli předjímat, jaké budou požadavky na rozvoj obce v časovém horizontu 20 let.

Variantě B se tedy vyhovuje v rozsahu zařazení pozemků do ploch se stejnými podmínkami využití jako plochy Z 30, dle dokumentace pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) označené jako stabilizované plochy AX.

VARIANTA C

Požadavek na zahrnutí celých pozemků parc. č. 2863 a 2864 do ploch BI není odůvodněný. Namítnuté nejsou předloženým řešením krácení na svých právech, neboť předložené řešení vymezuje pro realizaci aktivit přípustných v plochách BI dostatečné části dotčených pozemků. Rozsah vymezení ploch BI na pozemcích namítnuté rovněž nelze podmínit pouze „vyčerpáním celkového limitu pro kategorii BI“. Jednak rozsah ploch BI se neřídí pouze „celkovým limitem“, ale je nutno zohlednit také další skutečnosti, a to jak ochranu zemědělského půdního fondu, tak zachování neprostopupných částí krajiny a zabránění srůstání sídel ve smyslu republikové priority územního plánování č. 20a nebo neprodlužování průjezdního úseku obcí – tedy skutečnosti uvedené ve vyhodnocení připomínky z června 2020. Dále není stanoveno, že „celkový limit“ představuje optimální výměru pro rozvoj obce. Celková výměra navržených ploch pro bydlení se odvíjí od několika paramterů, zejména velikosti a charakteru sídla, kvality zemědělského půdního fondu, poloze vůči rozvojovým oblastem, rozvojovým osám a specifickým oblastem nebo významu sídla v rámci regionu – podrobné odůvodnění zaboru půdního fondu je uvedeno v textové části Odůvodnění ÚP. Optimální výměra pro rozvoj obce se odvíjí také od požadavků obce na vlastní rozvoj, tedy dodržení nějaké maximální hodnoty výměry ploch není nezbytné.

Řešení předložené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vytváří podmínky pro realizaci dalších staveb vč. oplocení na zbývajících částech pozemku. Zbýající části pozemků parc. č. 2863 a 2864 jsou v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (AX)**, jejichž definice podmínek odpovídá podmínkám stanoveným pro plochy „Z 30“ dle dokumentace pro veřejné projednání („březen 2022“).

Požadavku na konstatování zajištění rozšíření další výstavby primárně do této lokality nelze efektivně vyhovět. Obec prostřednictvím územního plánu uvádí, na kterých plochách má zájem se rozvíjet, a to prostřednictvím navržených zastavitelných ploch, v tomto případě ploch BI. V dotčeném prostoru je k rozvoji funkce bydlení vymezena navržená zastavitelná plocha BI 2, která vytváří podmínky pro vytvoření jedné uliční fronty podél stávající komunikace po západním okraji sportovního areálu. Další rozvojové plochy jsou vymezeny převážně v severní a východní části obce. Vzhledem k rozsahu navržených zastavitelných ploch lze konstatovat, že je stanoven rozvoj obce na dalších cca 15-20 let. Zájem o rozšíření výstavby do lokality na pozemcích dotčených námitkou tedy není možno realizovat pomocí navržení zastavitelných ploch. Stavební zákon pro vytvoření ochrany území pro budoucí záměry stanovuje ještě institut územní rezervy (§ 23b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Dle § 23b odst. 1 „územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit“, přičemž dle odst. 2

tohoto paragrafu „změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace“. Územní rezerva plochy BI přes dotčené pozemky by tedy znamenala jisté vyjádření budoucích záměrů obce směřovat rozvoj právě do této lokality. Nicméně dle odst. 4 uvedeného ustanovení rovněž platí, že „v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“ Podle některých výkladů lze na institut územní rezervy pohlížet jako na formu stavební uzávěry v území, neboť každá stavba řešená v rámci územní rezervy by znamenala prokázání výše uvedeného ztížení nebo znemožnění budoucího využití. Lze se tedy domnívat, že by vymezení územní rezervy fakticky znamenalo znemožnění výstavby zemědělských objektů nebo oplocení na dotčených pozemcích, neboť zejména prvně jmenované nemusí být nutně v souladu s případnou budoucí funkcí, tedy bydlením. Současně nelze v tuto chvíli předjímat, jaké budou požadavky na rozvoj obce v časovém horizontu 20 let.

Variantě C se tedy vyhovuje v rozsahu zařazení pozemků do ploch se stejnými podmínkami využití jako plochy Z 30, dle dokumentace pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) označené jako stabilizované plochy AX.

5. Námitka č. 5: David Kaštánek a Jitka Kaštánková, oba bytem Vážany 178, 687 37 Polešovice, zastoupení plnou mocí: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o., IČ: 07417641, se sídlem Opletalova 1525/39, Nové Město, 110 00 Praha 1, podepsán JUDr. Lukáš Rezek, advokát – přijato dne 09.06.2022 pod č.j. MUUH-SŽP/49411/2022/DujJ)

Vlastníci dotčené nemovitosti: David Kaštánek, nar. 18.07.1978, č.p. 178, 687 37 Vážany

Jitka Kaštánková, nar. 03.10.1975, č.p. 178, 687 37 Vážany

Dotčená nemovitost: p.č. 2868, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 85 m², obec Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, zapsáno na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Dne 2. 6. 2022 se konalo v kulturním domě ve Vážanech, Vážany 93, na základě veřejné vyhlášky ze dne 28. 4. 2022, č.j. MUUH-SŽP/36362/2022/DujJ veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu opatření obecné povahy Územní plán Vážany. Zmíněnou veřejnou vyhláškou bylo současně stanoveno, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení mohou podat námitky dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do dne 9. 6. 2022).

Oznamuji Vám tímto, že jsem převzal právní zastoupení pana Davida Kaštánka a paní Jitky Kaštánkové (dále jen „klienti“), což dokládám přiloženou plnou mocí. Klienti jsou majitelé pozemku p.č. 2868, obec Vážany, k. ú. Vážany u Uherského Hradiště.

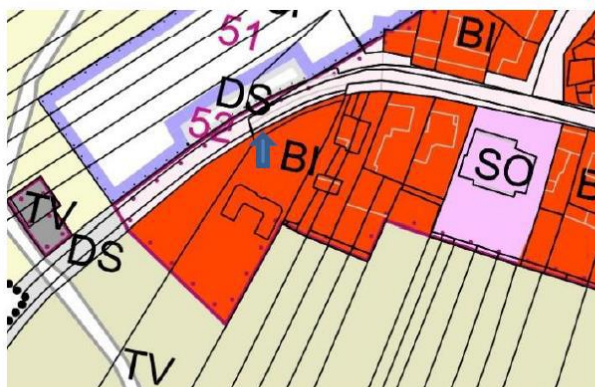
Mí klienti, jakožto vlastníci nemovitosti uvedené výše, která je dotčena návrhem územního plánu obce Vážany, tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona **podávají proti návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022 v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání následující námitky:**

I.

Území dotčené námitkou

Klienti jsou vlastníky pozemku p.č. 2868, ostatní plocha, jiná plocha, o celkové výměře 85 m², obec Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, zapsáno na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště. **Ve svém vlastnickém právu k celému pozemku p.č. 2868, k. ú. Vážany u Uherského Hradiště (dále také jako „dotčená nemovitost“) jsou dotčeni změnou, kdy oproti stávajícímu platnému a účinnému územnímu plánu obce Vážany, který nabyl účinnosti dne 21. 2. 2014, ve kterém je dotčená nemovitost evidována v ploše pro individuální bydlení,**

bude nově dle navrhovaného územního plánu zahrnuta do plochy veřejného prostranství, ačkoliv taková změna není řádně odůvodněna.



Územní plán z roku 2014



Návrh územního plánu z března 2022

II.

Odůvodnění námítky

V souladu s aktuálně platným a účinným územním plánem obce Vážany z roku 2014 mí klienti na dotčeném pozemku p.č. 2868 v k. ú. Vážany u Uherského Hradiště umístili kamenný gabionový plot, vč. vjezdu a brány, kdy tyto prvky slouží k účelnému využívání pozemku p.č. 2863 a staveb na něm umístěných a tvoří tedy příslušenství pozemku p.č. 2863. Je tak zřejmé, že pozemek p.č. 2868 v k. ú. Vážany u Uherského Hradiště (tj. dotčená nemovitost) již byl využit a je stále využíván v souladu s aktuálně platným a účinným územním plánem, takže není možné, aby nový územní plán založil neodůvodněně změnu těchto stávajících poměrů. Pořizovatel územního plánu se zjevně dostatečně neseznámil se situací na místě samém a nesprávně zahrnul pozemek p.č. 2868 do navrhované plochy veřejných prostranství.

Změna funkčního využití pozemku p.č. 2868, tj. jeho zahrnutím do plochy veřejného prostranství oproti dřívějšímu vymezení jako plochy pro individuální bydlení, představuje hrubý a závažný nepoměr mezi dosavadním a novým funkčním využitím pozemku a tato změna nebyla náležitě odůvodněna v návrhu územního plánu Vážany z března 2022, resp. vůbec tato skutečnost není v návrhu zdůvodněna (k tomu srov. např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.9.2015, č. j. 79 A 8/2014-124). Vzhledem k tomu, že změna nebyla náležitě odůvodněna, a navíc je v rozporu se skutečným stavem věcí, dochází předmětným návrhem územního plánu k podstatnému zásahu do vlastnických práv klientů, která jsou chráněna Listinou základních práv a svobod (viz čl. 11), kdy takový postup je v demokratickém právním státě zcela nepřijatelný, a proto v tomto rozsahu nemůže navrhovaná změna územního plánu obce Vážany ve vztahu k pozemku p.č. 2868 obstát. **Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel, přičemž takové změny musí být v územním plánu náležitě odůvodněny. Pokud takové odůvodnění v územním plánu není, je územní plán nepřezkoumatelný, což je právě i nynější případ specifikovaný touto námítkou. V dané věci nelze shledávat ani žádné objektivní skutečnosti, které by obhajitelně odůvodnily možnost zpřetrhání dosavadního vývoje využití dotčené nemovitosti a její zahrnutí do ploch veřejného prostranství.**

Ke shora uvedenému dodávám, že na str. 11 návrhu územního plánu (část I.A - návrh textová část, dokumentace k veřejnému projednání) je k plochám veřejných prostranství toliko uvedeno, že „v návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci a v centrální části obce funkce veřejného prostranství (P*). Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je navržena plocha veřejných prostranství P* č. 8, která plní komunikační funkci, umožňuje realizaci veřejné technické infrastruktury, tvoří odpovídající veřejné prostranství pro navrhovanou plochu individuálního bydlení BI č. 1“ Dále je na str. 34 (část II.A. - odůvodnění textová část, dokumentace k veřejnému projednání)

uvedeno: „V návrhu řešení jsou vymezeny a stabilizovány stávající plochy veřejných prostranství, které tvoří vybraná síť obslužných komunikací a veřejný prostor zejména v centrální části obce s kaplí. Tyto plochy zajišťují funkci veřejného prostoru a současně plní funkci dopravní jako součást komunikací, a to včetně možnosti umístování odstavných a parkovacích ploch a technické infrastruktury. V části obce je veřejný prostor tvořen stávajícími předzahrádkami. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je navržena plocha veřejných prostranství P* č. 8, která plní komunikační funkci a umožňuje realizaci veřejné technické infrastruktury. Plocha pro bydlení BI č. 1 o velikosti 2,01 ha vyžaduje dle prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu vymezení veřejného prostranství odpovídající velikosti, v daném případě cca 1005 m². To je splněno vymezením veřejného prostranství P* 8, které plní nejen funkci pozemní komunikace.“ Plocha veřejného prostranství č. 8 se vztahuje k jiné lokalitě, než kde se nachází dotčená nemovitost, takže toto odůvodnění není možné vztahovat na pozemek klientů. Ve zbylé části shora uvedené textace se hovoří o tom, že plochy veřejného prostranství jsou vymezeny tak, že se jedná o stávající plochy, ale toto prohlášení není pravdivé ve vztahu k pozemku p.č. 2868. Tento pozemek je ve stávajícím platném a účinném územním plánu z roku 2014 zahrnut do plochy pro individuální bydlení a takto je také užíván. O rozsahu tohoto využití svědčí i ortofotomapa, kterou přikládám k této námitce. Z ní je jednoznačně patrné, že pozemek p.č. 2868 je řádně využíván v souladu s aktuálním způsobem vymezení a je tedy zcela vyloučeno, aby tento prostor byl v návrhu územního plánu vymezen jako veřejné prostranství ve smyslu zákonné definice zákona o obcích, když je ze situace zřejmé, že pozemek p.č. 2868 slouží toliko k potřebám mých klientů a potřebám jejich souvisejícího pozemku p.č. 2863 a staveb na něm vzešlých. S ohledem na uvedené je tedy nepravdivé tvrzení v návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022, že jsou vymezeny a stabilizovány stávající plochy veřejného prostranství. Nadto v žádné další části návrhu územního plánu není možné nalézt odůvodnění, proč oproti stávajícímu platnému a účinnému územnímu plánu z roku 2014 je pozemek klientů nově zahrnut do ploch veřejného prostranství. Dotčenou nemovitost není možné ani chápat jako předzahrádku tak, jak se o tom hovoří na str. 34 výše citovaného návrhu územního plánu, a proto ani tuto část odůvodnění není možné užít ve vztahu k dotčené nemovitosti. Domnívám se, že pořizovatel návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022 se dopustil při jeho sestavování ve vztahu k p.č. 2868 chyby, která byla zřejmě způsobena neznalostí situace na místě samém a nesprávně tak vyhodnotil tento pozemek a jeho další funkční využití. Návrh územního plánu musí vycházet z dostatečně zjištěného skutečného stavu, ale s ohledem na shora uvedené je zřejmé, že ve vztahu k dotčené nemovitosti nebyl tento stav dostatečně zjištěn, a proto návrh územního plánu v mnou napadeném rozsahu nemůže představovat řádný podklad pro další postup přijímání územního plánu.

Navrhovaná změna je v rozporu se zásadou legitimního očekávání, zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv klientů. Rozpor se zásadou legitimního očekávání spatřuji v tom, že pozemek p.č. 2868 klienti řádně užívají, byl na něm umístěn řádně a v souladu s právními předpisy plot, příjezdová komunikace apod. ke stavbám umístěným na pozemku p.č. 2863 a tedy legitimně očekávali, že takto pozemek mohou nadále užívat tak, jak bylo povoleno příslušnými rozhodnutími věcně a místně příslušného stavebního úřadu, kterému jsou podávány tyto námítky. Navrhovaná změna územního plánu představuje podstatný zásah do vlastnických práv klientů, kdy se v žádném případě nejedná o zásah minimální, protože navrhovaná změna je podstatně omezí v možnosti stávajícího využití pozemku p.č. 2868 tak, jak byl stanoven předchozím územním plánem a navazujícími rozhodnutími v jednotlivých řízeních podle stavebního zákona. Pokud jde o rozpor se zásadou proporcionality (tj. otázka proporcionality mezi veřejným zájmem a individuálním zájmem mých klientů), tak k tomuto uvádím, že ten spatřuji v tom, že v návrhu územního plánu není žádným způsobem odůvodněno, proč by měl převážit veřejný zájem na určení pozemku p.č. 2868 jako plochy veřejného prostranství nad zájmem klientů ponechat tento pozemek ve stávajícím využití plochy pro individuální bydlení, když je takto pozemek užíván již po několik let.

K celé věci dále dodávám, že se jedná o pozemek o celkové výměře 85 m², který není nutné využívat pro veřejné účely ani v dané věci neshledávám, jaký veřejný zájem je dán na takovém využití pozemku dle předmětného návrhu. Dle mého názoru harmonické využití dotčené lokality nebude narušeno tím, pokud dotčená nemovitost zůstane ve stávajícím funkčním využití, tj. plochy pro individuální bydlení. Pořizovatel návrhu územního plánu nedostatečně vyvážil zájem klientů jakožto vlastníků dotčené nemovitosti oproti veřejnému zájmu. Veřejný zájem je neurčitý právní pojem, a proto je nutné jej

vykládat vždy v kontextu konkrétní projednávané věci, přičemž takový výklad v předloženém návrhu územního plánu není možné nalézt a tento nedostatek nemůže odstranit pořizovatel v rámci svého odůvodnění týkající se této námítky.

Dále se domnívám, že navrhovaná změna funkčního využití dotčené nemovitosti může reálně způsobit snížení hodnoty nemovitostí mých klientů v předmetné lokalitě, což pořizovatel ve svém návrhu zcela pominul, a to navíc za situace, kdy klienti již na dotčeném pozemku vybudovali celou řadu zařízení na své náklady, a to v souladu s rozhodnutími vydanými v řízeních podle stavebního zákona.

Pevně věřím, že jsem těmito námitkami dostatečně vyjasnil, proč nemůže navrhovaný způsob využití plochy pro veřejné prostranství týkající se pozemku p.č. 2868 v daném případě obstát a že zde obecně není žádného dalšího důvodu, proč měnit stávající funkční využití dotčené nemovitosti. Věřím, že pozemek p.č. 2868 byl ze strany pořizovatele územního plánu pouze omylem zahrnut do plochy veřejného prostranství a že tento omyl bude odstraněn na základě této námítky.

III.

Závěr

S ohledem na shora uvedené tedy požaduji, aby pozemek p.č. 2868 v k. ú. Vážany u Uherského Hradiště zůstal ve stávajícím funkčním využití plochy pro individuální bydlení tak, jak jej stanovil územní plán z roku 2014, a tedy aby nebyl zahrnován do ploch veřejného prostranství dle předloženého návrhu územního plánu z března 2022, jelikož k takové změně není žádného důvodu, tento závažný nepoměr do vlastnických práv klientů není žádným způsobem odůvodněn, a navíc takový zásah není žádným způsobem proporcionální, je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a je v rozporu s minimalizací zásahů do vlastnických práv mých klientů.

Předem děkuji za vyhovění této námítky.



Poznámka pořizovatele: Všechna vyobrazení uvedená k této námitce jsou bez úprav převzata ze zasláných dokumentů.

Návrh rozhodnutí o námitce :
Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dokumentaci pro společné jednání (datum „březen 2021“) byl pozemek parc. č. 2868 v plném rozsahu vymezen jako stabilizovaná **plocha veřejného prostranství (P*)**. Toto řešení bylo v rámci společného jednání řádně projednáno, přičemž k dotčenému pozemku nebyly uplatněny žádné připomínky, ani nebyl předmětem žádného stanoviska či vyjádření. V dokumentaci pro veřejné projednání (datum „březen 2022“) nedošlo tedy k žádné změně vůči dokumentaci pro společné jednání.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání bylo dohodnuto, že námitky bude vyhověno. Důvody uvedené v odůvodnění námítky (oddíl II.) jsou dostatečně pádné a současně nebyly shledány důvody svědčící pro ponechání pozemku parc. č. 2868 v plochách veřejných prostranství (v dokumentaci pro opakované veřejné projednání datované „červenec 2023“ již v souvislosti s uvedením dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023, ve změněném označení „**plochy veřejných prostranství všeobecných**“ (PU)). V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) je pozemek parc. č. 2868 v plném rozsahu vymezen jako stávající **plocha bydlení individuálního (BI)**. Námitky se tímto vyhovuje v plném rozsahu.

6. Námitka č. 6: David Kaštánek a Jitka Kaštánková, oba bytem Vážany 178, 687 37 Polešovice, zastoupení plnou mocí: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o., IČ: 07417641, se sídlem Opletalova 1525/39, Nové Město, 110 00 Praha 1, podepsán JUDr. Lukáš Rezek, advokát – přijato dne 09.06.2022 pod č.j. MUUH-SŽP/49412/2022/DujJ)

Vlastníci dotčené nemovitosti: David Kaštánek, nar. 18.07.1978, č.p. 178, 687 37 Vážany

Jitka Kaštánková, nar. 03.10.1975, č.p. 178, 687 37 Vážany

Dotčená nemovitost:

p.č. 2863, orná půda, o výměře 5624 m²,

p.č. 2864, orná půda, o výměře 5696 m²,

nemovitosti se nacházejí v obci Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, a jsou zapsány na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Dne 2.6.2022 se konalo v kulturním domě ve Vážanech, Vážany 93, na základě veřejné vyhlášky ze dne 28. 4. 2022, č.j. MUUH-SŽP/36362/2022/DujJ veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu opatření obecné povahy Územní plán Vážany. Zmíněnou veřejnou vyhláškou bylo současně stanoveno, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení mohou podat námitky dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do dne 9.6.2022).

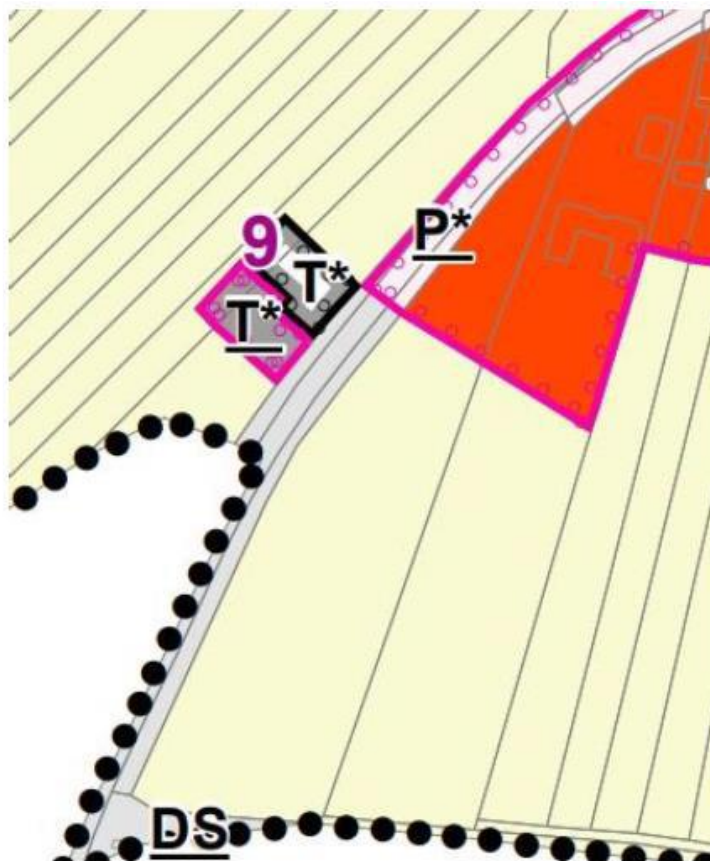
Oznamuji Vám tímto, že jsem převzal právní zastoupení pana Davida Kaštánka a paní Jitky Kaštánkové (dále jen „klienti“), což dokládám přiloženou plnou mocí. Klienti jsou mimo jiné majitelé pozemků p.č. 2863 a p.č. 2864, obec Vážany, k. ú. Vážany u Uherského Hradiště (dále jen „dotčené nemovitosti“).

Mí klienti, jakožto vlastníci dotčených nemovitostí uvedených výše, jsou dotčeni návrhem územního plánu obce Vážany a tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona **podávají proti návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022 v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání následující námitky:**

I.

Území dotčené námitkou

Klienti jsou vlastníky pozemku p.č. 2863 a p.č. 2864, obec Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, vše zapsáno na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště. **Ve svém vlastnickém právu jsou dotčeni návrhem územního plánu obce Vážany z března 2022, a to v rozsahu, ve kterém jsou dotčené nemovitosti ponechány v plochách zemědělských, aniž by bylo umožněno další využití jejich pozemků v souladu s postupným rozvojem území obce, které nastalo v průběhu času.**



II.

Odůvodnění námítky

V této souvislosti klienti uvádí, že v minulosti na obci Vážany žádali o začlenění zbývajících částí dotčených nemovitostí do plochy pro individuální bydlení, ale tato žádost byla zamítnuta. Obdobně to činili sousedé mých klientů.

S ohledem na návrh územního plánu obce Vážany z března 2022, který byl veřejně projednáván dne 2. 6. 2022, klienti žádají o spravedlivé uspořádání poměrů v dotčené lokalitě, a to s ohledem na to, že zjevně v rámci návrhu územního plánu obec Vážany a pořizovatel územního plánu vyhověli jiným vlastníkům v plném rozsahu, ačkoliv stejnou míru ochoty neprojeví vůči ostatním vlastníkům, ačkoliv jim tyto požadavky z minulosti byly objektivně známy. Dle mého názoru harmonické využití dotčené lokality, kde se nachází dotčené nemovitosti klientů, nebude narušeno tím, pokud budou dotčené nemovitosti, nebo aspoň jejich části, zahrnuty do plochy pro individuální bydlení. Takové zařazení nebude ani v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou definovány v § 18 a § 19 stavebního zákona. Ze situace na místě samém i ze samotného návrhu územního plánu je zřejmé, že ve vztahu k dotčeným nemovitostem a k dotčené lokalitě lze shledat jednoznačný potenciál rozvoje území pro individuální bydlení i do těchto částí, kdy tak nebudou ohrožovány ani podmínky života generací budoucích. V této souvislosti lze poukázat na to, že v dotčené lokalitě je v návrhu definována nově plocha BI č. 2, která je ohraničena ze dvou stran pozemními komunikacemi, přičemž stejný potenciál rozvoje je možné aplikovat ve vztahu k dotčeným nemovitostem mých klientů na druhé straně, kdy takový rozvoj by byl zcela logický a vyvážený. Proto klienti žádají o důsledné zvážení zahrnutí jejich dotčených nemovitostí identifikovaných v této námítce primárně do ploch pro individuální bydlení. V této souvislosti na podporu své argumentace si dovoluji uvést pro srovnání, že je zcela naopak nelogické vyhovět požadavku majitele pozemků, které jsou zahrnuty do plochy BI č. 4, protože takové řešení bude nevhodné pro poměry v dané lokalitě z důvodu zhoršení průchodnosti v dané krajině, zhoršení kvality bydlení, nevznikne dostatečný prostor volných ploch, který je charakteristický pro bytovou zástavbu na okrajích obce apod. Bylo by tedy vhodné zvážit spravedlivější uspořádání poměrů v dané lokalitě a např.

i zkrátit rozsah plochy BI č. 4 a tento rozsah zkrátění naopak přičíst k dobru mých klientů, a to s ohledem na celkové limity pro kategorie BI.

S ohledem na shora uvedené navrhuji klienti pro své dotčené nemovitosti následující variantní řešení:

- A. příslušné části dotčených nemovitostí p.č. 2863 a p. č. 2864 zahrnout v rámci připravovaného územního plánu obce Vážany do ploch pro individuální bydlení, přičemž tento návrh má klienti upřednostňují:
- B. v případě, že by nebylo možné vyhovět v plném rozsahu začlenění dotčených nemovitostí do ploch pro individuální bydlení z důvodu vyčerpání celkového limitu pro kategorii BI, tak klienti navrhuji vyhovět alespoň v části požadavku na začlenění dotčených nemovitostí do ploch pro individuální bydlení, která by navázala na stávající vymezení ploch pro bydlení, které se nachází již na pozemcích klientů a ve zbylé části dotčených nemovitostí p.č. 2863 a p.č. 2864 navrhuji klienti zařazení do plochy Z se stejnými podmínkami využití jako je tomu v případě plochy Z č.30 s tím, že by bylo vhodné uvést do územního plánu, že v budoucnu by ráda obec rozšiřovala další výstavbu pro bydlení primárně do této lokality;¹²
- C. pokud nebude možné vyhovět ani částečně u dotčených nemovitostí zařazení do kategorie BI, navrhuji klienti zařazení zbylé části dotčených nemovitostí do plochy Z se stejnými podmínkami využití jako je tomu v případě plochy Z č. 30 s tím, že by bylo vhodné uvést do územního plánu, že v budoucnu by ráda obec rozšiřovala další výstavbu pro bydlení primárně do této lokality.

S ohledem na shora uvedené variantní řešení klienti žádají o důsledné posouzení každé varianty při vypořádání této námítky a zvolení takového řešení, které odpovídá spravedlivému uspořádání území a vyváženému naplňování požadavků stanovených stavebním zákonem. Dle mého názoru všechny navrhované variantní řešení budou pozitivně působit na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel obce Vážany, jakož takové uspořádání poměrů území bude zcela proporcionální.

III.

Závěr

S ohledem na shora uvedené tedy požaduji, aby v rozsahu uvedeném touto námitkou byly zbývající části pozemků p.č. 2863 a p.č. 2864 zahrnuty primárně do ploch pro individuální bydlení. Pokud to nebude možné, aby bylo zvoleno variantní řešení B, či pokud to nebude možné, aby bylo zvoleno variantní řešení C.

Předem děkuji za vyhovění této námítky.

Poznámka pořizovatele: Všechna vyobrazení uvedená k této námitce jsou bez úprav převzata ze zaslanych dokumentů.

Návrh rozhodnutí o námitce :
Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Namítatelé v rámci projednání návrhu zadání ÚP Vážany uplatnili připomínku týkající se shodných pozemků a shodného požadavku. V této připomínce, přijaté pořizovatelem dne 10.06.2020 pod č.j. MUUH-SŽP/42753/2020/DujJ, bylo uvedeno: „*Jako vlastníci pozemků p.č. 2863 a p.č. 2864 v*

¹² **Plocha Z č. 30.** Hlavní využití - zemědělský půdní fond s převažujícím malovýrobním charakterem hospodaření. Přípustné využití - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím, stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru, oplocení. Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území - co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ust. § 18 odst. 5 SZ; stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství s výjimkou přípustného využití; stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí.

Poznámka pořizovatele: Tato poznámka pod čarou je součástí znění námítky jako poznámka pod čarou č. 1.

Katastrálním území Vážany u Uherského Hradiště žádáme o jejich celkové začlenění do Plochy pro bydlení individuální.“ Přípomínka byla přijata ve lhůtě uvedené na veřejné vyhlášce a při úpravě návrhu zadání po projednání byla zpracována do zadání územního plánu jako **Přípomínka č. 1**. Zadání ÚP obsahující tuto připomínku bylo schváleno dne 16.06.2020.

Přípomínka podaná v červnu 2020 byla při zpracování dokumentace pro společné jednání projektantem posouzena následovně: „*Část pozemků v návaznosti na existující rodinný dům je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení individuálního BI. Zbývající část je součástí zemědělského půdního fondu – plocha zemědělská. Další rozvoj bydlení v dané lokalitě je nepřipustný z důvodu srůstání sidel (rozpor s republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 20a) a prodlužování průjezdního úseku obce.*“¹³ V souladu s tímto vyhodnocením v dokumentaci pro společné jednání (datum „březen 2021“) byly pozemky parc. č. 2863 a 2864 vymezeny jako stabilizované **plochy bydlení individuálního (BI)**, v zastavěném území, v rozsahu v přímé návaznosti na dům č.p. 178 (pozemek parc. č. st. 269). Zbývající části pozemků parc. č. 2863 a 2864 byly vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské (Z)**. Toto řešení zčásti odpovídá řešení Územního plánu Vážany z roku 2014. Dle ÚP Vážany (2014) byly plochy dotčených pozemků okolo domu č.p. 178 vymezeny jako stabilizované **plochy pro bydlení individuální (BI)**, v zastavěném území, zbývající část pozemků byla vymezena jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (Z.1)**, mimo zastavěné území.¹⁴

V rozsahu ploch BI nebyly mezi ÚP Vážany (2014) a dokumentací „březen 2021“ zásadní změny. V rozsahu ploch zemědělských specifických (Z.1, dle ÚP Vážany 2014) a ploch zemědělských (dle dokumentace „březen 2021“) je rozdíl v podmínkách využití území z hlediska možnosti realizace staveb a zařízení. ÚP Vážany (2014) pro tu část pozemků parc. č. 2863 a 2864, která byla zařazena do ploch Z.1, umožňoval realizaci „staveb objektů pro zemědělské obhospodařování“ a „oplocení“, za podmínky prostorového uspořádání „max. celková výška staveb bude 4 m nad úroveň terénu“. Dle dokumentace „březen 2021“ byly stavby i oplocení výslovně vyloučeny (porovnání definic ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno níže). Změna vymezení ploch Z.1 (2014) na plochy Z („březen 2021“) byla provedena s ohledem na respektování republikové priority územního plánování č. 20a, a tedy zabránění srůstání obcí. Změna z ploch Z.1 na plochy Z byla provedena v celém prostoru mezi silnicí III. třídy Orechov – Vážany a nově vymezenou plochou BI 2 („březen 2021“) západně od sportovního areálu; nejedná se tedy o neproporční zásah výhradně do práv namítatelů.

¹³ Plné znění připomínky podané v červnu 2020 a její vyhodnocení jsou uvedeny v textové části Odůvodnění ÚP (příloha č. 3-1), v dokumentaci pro společné jednání („březen 2021“) i pro veřejné projednání („březen 2022“) shodně na str. 52, v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) na str. 53.

¹⁴ Přes pozemky parc. č. 2863 a 2864 byla v ÚP Vážany (2014) dále vymezena navržená **plocha technické infrastruktury pro vodní hospodářství (TV) 68**, která byla určena pro realizaci kanalizačního sběrače z jižního okraje sídla k plánované ČOV Vážany v navržené zastavitelné ploše TV 48. Toto řešení bylo vytvořeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKZK), který počítal se samostatnou ČOV Vážany. Vzhledem ke změně koncepce odkanalizování obce Vážany na ČOV Orechov, kdy došlo k přetrasování hlavního sběrače do prostoru komunikace mezi sportovním areálem, hřbitovem a okrajem obce Orechov, nebyla plocha pro technickou infrastrukturu – vodní hospodářství přes dotčené pozemky ÚP Vážany (pořizovaným od r. 2020) vůbec řešena. Proto je tato skutečnost uvedena pouze pro úplnost v poznámce pod čarou a na řešení námítky nemá vliv.

Z.1 - plochy zemědělské specifické

Hlavní využití plochy:

- zemědělský půdní fond s převažujícím malovýrobním charakterem obhospodařování

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- cyklistické stezky
- protipovodňová a protierozní opatření
- stavby objektů pro zemědělské obhospodařování
- oplocení

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství s výjimkou objektů pro zemědělské obhospodařování, dále stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb bude 4 m nad úroveň terénu

*Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití **plochy zemědělské specifické (Z.1)** dle Územního plánu Vážany z roku 2014.*

Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy nezastavěného území

Hlavní využití	Zemědělský půdní fond
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
Podmíněně přípustné využití	Drobné kompoziční prvky v krajině za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ: - stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

*Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití **plochy zemědělské (Z)** dle návrhu Územního plánu Vážany ke společnému jednání (dokumentace „březen 2021“).*

Toto řešení bylo v rámci společného jednání řádně projednáno, přičemž k dotčenému pozemku nebyly uplatněny žádné připomínky, ani nebyl předmětem žádného stanoviska či vyjádření. V dokumentaci pro veřejné projednání (datum „březen 2022“) nedošlo tedy k žádné změně vůči dokumentaci pro společné jednání.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání bylo dohodnuto, že námítce bude částečně vyhověno s ohledem na úpravu řešení území jižního okraje sídla Vážany. S ohledem na řešení prostoru mezi sportovním areálem a západní uliční frontou podél silnice III. třídy Vážany – Polešovice bylo shledáno, že prostor mezi silnicí III. třídy Orechov – Vážany a navrženou plochou BI 2 má podobný charakter, a proto by měly být nastaveny podobné podmínky využití území. Tyto plochy jsou v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (AX)**, jejichž podmínky využití území jsou shodné jako **plochy zemědělské (Z)** v dokumentaci „březen 2022“ označené indexem 30. Tyto plochy (Z 30) umožňují „stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru“ a „oplocení“, tedy využití obdobné plochám Z.1 dle ÚP Vážany (2014). Změna z původně indexované plochy Z 30 na vytvoření nové plochy s rozdílným způsobem využití AX je z důvodu koncepčního řešení dokumentace – není účelné vymezovat dvě indexované plochy, pokud je možno je vymezit jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

K řešení variant navržených v oddílu II námitky pořizovatel sděluje následující:

VARIANTA A

Požadavek na zahrnutí celých pozemků parc. č. 2863 a 2864 do ploch BI není odůvodněný. Namítnuté nejsou předloženým řešením krácení na svých právech, neboť předložené řešení vymezuje pro realizaci aktivit přípustných v plochách BI dostatečné části dotčených pozemků. Řešení předložené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání vytváří podmínky pro realizaci dalších staveb vč. oplocení na zbývajících částech pozemku. Variantě A se nevyhovuje v plném rozsahu.

VARIANTA B

Požadavek na zahrnutí celých pozemků parc. č. 2863 a 2864 do ploch BI není odůvodněný. Namítnuté nejsou předloženým řešením krácení na svých právech, neboť předložené řešení vymezuje pro realizaci aktivit přípustných v plochách BI dostatečné části dotčených pozemků. Rozsah vymezení ploch BI na pozemcích namítnuté rovněž nelze podmínit pouze „vyčerpáním celkového limitu pro kategorii BI“. Jednak rozsah ploch BI se neřídí pouze „celkovým limitem“, ale je nutno zohlednit také další skutečnosti, a to jak ochranu zemědělského půdního fondu, tak zachování neprostopustných částí krajiny a zabránění srůstání sídel ve smyslu republikové priority územního plánování č. 20a nebo neprodlužování průjezdního úseku obcí – tedy skutečnosti uvedené ve vyhodnocení připomínky z června 2020. Dále není stanoveno, že „celkový limit“ představuje optimální výměru pro rozvoj obce. Celková výměra navržených ploch pro bydlení se odvíjí od několika parametrů, zejména velikosti a charakteru sídla, kvality zemědělského půdního fondu, poloze vůči rozvojovým oblastem, rozvojovým osám a specifickým oblastem nebo významu sídla v rámci regionu – podrobné odůvodnění zaboru půdního fondu je uvedeno v textové části Odůvodnění ÚP. Optimální výměra pro rozvoj obce se odvíjí také od požadavků obce na vlastní rozvoj, tedy dodržení nějaké maximální hodnoty výměry ploch není nezbytné.

Řešení předložené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vytváří podmínky pro realizaci dalších staveb vč. oplocení na zbývajících částech pozemku. Zbývajících částí pozemků parc. č. 2863 a 2864 jsou v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (AX)**, jejichž definice podmínek odpovídá podmínkám stanoveným pro plochy „Z 30“ dle dokumentace pro veřejné projednání („březen 2022“).

Požadavku na konstatování zajištění rozšíření další výstavby primárně do této lokality nelze efektivně vyhovět. Obec prostřednictvím územního plánu uvádí, na kterých plochách má zájem se rozvíjet, a to prostřednictvím navržených zastavitelných ploch, v tomto případě ploch BI. V dotčeném prostoru je k rozvoji funkce bydlení vymezena navržená zastavitelná plocha BI 2, která vytváří podmínky pro vytvoření jedné uliční fronty podél stávající komunikace po západním okraji sportovního areálu. Další rozvojové plochy jsou vymezeny převážně v severní a východní části obce. Vzhledem k rozsahu navržených zastavitelných ploch lze konstatovat, že je stanoven rozvoj obce na dalších cca 15-20 let. Zájem o rozšíření výstavby do lokality na pozemcích dotčených námitkou tedy není možno realizovat pomocí navržených zastavitelných ploch. Stavební zákon pro vytvoření ochrany území pro budoucí záměry stanovuje ještě institut územní rezervy (§ 23b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Dle § 23b odst. 1 „územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit“, přičemž dle odst. 2 tohoto paragrafu „změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace“. Územní rezerva plochy BI přes dotčené pozemky by tedy znamenala jisté vyjádření budoucích záměrů obce směřovat rozvoj právě do této lokality. Nicméně dle odst. 4 uvedeného ustanovení rovněž platí, že „v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“ Podle některých výkladů lze na institut územní rezervy pohlížet jako na formu stavební uzávěry v území, neboť každá stavba řešená v rámci územní rezervy by znamenala prokázání výše uvedeného ztížení nebo znemožnění budoucího využití. Lze se tedy domnívat, že by vymezení územní rezervy fakticky znamenalo znemožnění výstavby zemědělských objektů nebo oplocení na dotčených pozemcích, neboť zejména prvně jmenované nemusí být nutně v souladu s případnou budoucí funkcí, tedy bydlením. Současné nelze v tuto chvíli předjímat, jaké budou požadavky na rozvoj obce v časovém horizontu 20 let.

Variantě B se tedy vyhovuje v rozsahu zařazení pozemků do ploch se stejnými podmínkami využití jako plochy Z 30, dle dokumentace pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) označené jako stabilizované plochy AX.

VARIANTA C

Požadavek na zahrnutí celých pozemků parc. č. 2863 a 2864 do ploch BI není odůvodněný. Namítnuté nejsou předloženým řešením krácení na svých právech, neboť předložené řešení vymezuje pro realizaci aktivit přípustných v plochách BI dostatečné části dotčených pozemků. Rozsah vymezení ploch BI na pozemcích namítnuté rovněž nelze podmínit pouze „vyčerpáním celkového limitu pro kategorii BI“. Jednak rozsah ploch BI se neřídí pouze „celkovým limitem“, ale je nutno zohlednit také další skutečnosti, a to jak ochranu zemědělského půdního fondu, tak zachování neprostopných částí krajiny a zabránění srůstání sídel ve smyslu republikové priority územního plánování č. 20a nebo neprodlužování průjezdního úseku obcí – tedy skutečnosti uvedené ve vyhodnocení připomínky z června 2020. Dále není stanoveno, že „celkový limit“ představuje optimální výměru pro rozvoj obce. Celková výměra navržených ploch pro bydlení se odvíjí od několika parametřů, zejména velikosti a charakteru sídla, kvality zemědělského půdního fondu, poloze vůči rozvojovým oblastem, rozvojovým osám a specifickým oblastem nebo významu sídla v rámci regionu – podrobné odůvodnění zaboru půdního fondu je uvedeno v textové části Odůvodnění ÚP. Optimální výměra pro rozvoj obce se odvíjí také od požadavků obce na vlastní rozvoj, tedy dodržení nějaké maximální hodnoty výměry ploch není nezbytné.

Řešení předložené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vytváří podmínky pro realizaci dalších staveb vč. oplocení na zbývajících částech pozemku. Zbývající části pozemků parc. č. 2863 a 2864 jsou v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (AX)**, jejichž definice podmínek odpovídá podmínkám stanoveným pro plochy „Z 30“ dle dokumentace pro veřejné projednání („březen 2022“).

Požadavku na konstatování zajištění rozšíření další výstavby primárně do této lokality nelze efektivně vyhovět. Obec prostřednictvím územního plánu uvádí, na kterých plochách má zájem se rozvíjet, a to prostřednictvím navržených zastavitelných ploch, v tomto případě ploch BI. V dotčeném prostoru je k rozvoji funkce bydlení vymezena navržená zastavitelná plocha BI 2, která vytváří podmínky pro vytvoření jedné uliční fronty podél stávající komunikace po západním okraji sportovního areálu. Další rozvojové plochy jsou vymezeny převážně v severní a východní části obce. Vzhledem k rozsahu navržených zastavitelných ploch lze konstatovat, že je stanoven rozvoj obce na dalších cca 15-20 let. Zájem o rozšíření výstavby do lokality na pozemcích dotčených námítkou tedy není možno realizovat pomocí navržených zastavitelných ploch. Stavební zákon pro vytvoření ochrany území pro budoucí záměry stanovuje ještě institut územní rezervy (§ 23b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Dle § 23b odst. 1 „územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit“, přičemž dle odst. 2 tohoto paragrafu „změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace“. Územní rezerva plochy BI přes dotčené pozemky by tedy znamenala jisté vyjádření budoucích záměrů obce směřovat rozvoj právě do této lokality. Nicméně dle odst. 4 uvedeného ustanovení rovněž platí, že „v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“ Podle některých výkladů lze na institut územní rezervy pohlížet jako na formu stavební uzávěry v území, neboť každá stavba řešená v rámci územní rezervy by znamenala prokázání výše uvedeného ztížení nebo znemožnění budoucího využití. Lze se tedy domnívat, že by vymezení územní rezervy fakticky znamenalo znemožnění výstavby zemědělských objektů nebo oplocení na dotčených pozemcích, neboť zejména prvně jmenované nemusí být nutně v souladu s případnou budoucí funkcí, tedy bydlením. Současné nelze v tuto chvíli předjímat, jaké budou požadavky na rozvoj obce v časovém horizontu 20 let.

Variantě C se tedy vyhovuje v rozsahu zařazení pozemků do ploch se stejnými podmínkami využití jako plochy Z 30, dle dokumentace pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) označené jako stabilizované plochy AX.

7. Námitka č. 7: David Kaštánek a Jitka Kaštánková, oba bytem Vážany 178, 687 37 Polešovice, zastoupeni plnou mocí: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o., IČ: 07417641, se sídlem Opletalova 1525/39, Nové Město, 110 00 Praha 1, podepsán JUDr. Lukáš Rezek, advokát – přijato dne 09.06.2022 pod č.j. MUUH-SŽP/49740/2022/DujJ)

Vlastníci dotčené nemovitosti: David Kaštánek, nar. 18.07.1978, č.p. 178, 687 37 Vážany

Jitka Kaštánková, nar. 03.10.1975, č.p. 178, 687 37 Vážany

Dotčená nemovitost: p.č. 2868, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 85 m², obec Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, zapsáno na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Dne 2. 6. 2022 se konalo v kulturním domě ve Vážanech, Vážany 93, na základě veřejné vyhlášky ze dne 28. 4. 2022, č.j. MUUH-SŽP/36362/2022/DujJ veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu opatření obecné povahy Územní plán Vážany. Zmíněnou veřejnou vyhláškou bylo současně stanoveno, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení mohou podat námitky dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do dne 9. 6. 2022).

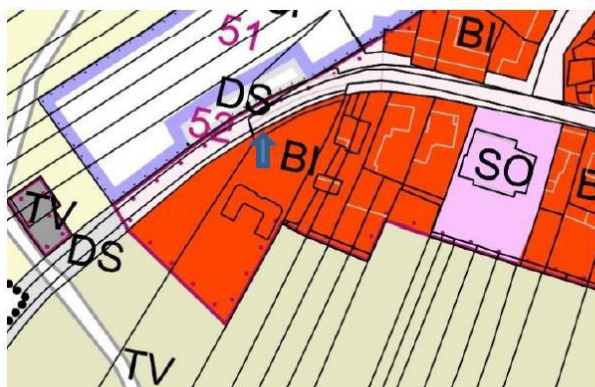
Oznamuji Vám tímto, že jsem převzal právní zastoupení pana Davida Kaštánka a paní Jitky Kaštánkové (dále jen „klienti“), což dokládám přiloženou plnou mocí. Klienti jsou majitelé pozemku p.č. 2868, obec Vážany, k. ú. Vážany u Uherského Hradiště.

Mí klienti, jakožto vlastníci nemovitosti uvedené výše, která je dotčena návrhem územního plánu obce Vážany, tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona **podávají proti návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022 v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání následující námitky:**

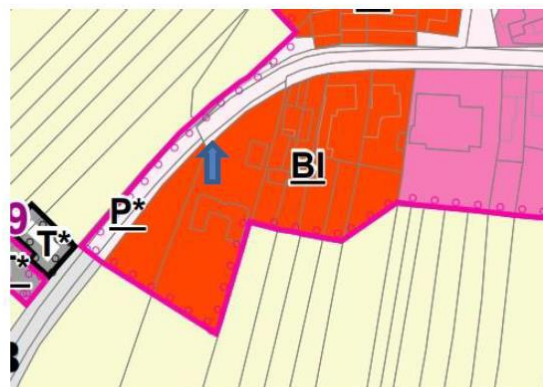
I.

Území dotčené námitkou

Klienti jsou vlastníky pozemku p.č. 2868, ostatní plocha, jiná plocha, o celkové výměře 85 m², obec Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, zapsáno na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště. **Ve svém vlastnickém právu k celému pozemku p.č. 2868, k. ú. Vážany u Uherského Hradiště (dále také jako „dotčená nemovitost“) jsou dotčeni změnou**, kdy oproti stávajícímu platnému a účinnému územnímu plánu obce Vážany, který nabyl účinnosti dne 21. 2. 2014, ve kterém je dotčená nemovitost evidována v ploše pro individuální bydlení, bude nově dle navrhovaného územního plánu zahrnuta do plochy veřejného prostranství, ačkoliv taková změna není řádně odůvodněna.



Územní plán z roku 2014



Návrh územního plánu z března 2022

II.

Odůvodnění námitek

V souladu s aktuálně platným a účinným územním plánem obce Vážany z roku 2014 mí klienti na dotčeném pozemku p.č. 2868 v k. ú. Vážany u Uherského Hradiště umístili kamenný gabionový plot, vč. vjezdu a brány, kdy tyto prvky slouží k účelnému využívání pozemku p.č. 2863 a staveb na něm umístěných a tvoří tedy příslušenství pozemku p.č. 2863. Je tak zřejmé, že pozemek p.č. 2868 v k. ú. Vážany u Uherského Hradiště (tj. dotčená nemovitost) již byl využit a je stále využíván v souladu s aktuálně platným a účinným územním plánem, takže není možné, aby nový územní plán založil neodůvodněně změnu těchto stávajících poměrů. Pořizovatel územního plánu se zjevně dostatečně neseznámil se situací na místě samém a nesprávně zahrnul pozemek p.č. 2868 do navrhované plochy veřejných prostranství.

Změna funkčního využití pozemku p.č. 2868, tj. jeho zahrnutím do plochy veřejného prostranství oproti dřívějšímu vymezení jako plochy pro individuální bydlení, představuje hrubý a závažný nepoměr mezi dosavadním a novým funkčním využitím pozemku a tato změna nebyla náležitě odůvodněna v návrhu územního plánu Vážany z března 2022, resp. vůbec tato skutečnost není v návrhu zdůvodněna (k tomu srov. např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.9.2015, č. j. 79 A 8/2014-124). Vzhledem k tomu, že změna nebyla náležitě odůvodněna, a navíc je v rozporu se skutečným stavem věcí, dochází předmětným návrhem územního plánu k podstatnému zásahu do vlastnických práv klientů, která jsou chráněna Listinou základních práv a svobod (viz čl. 11), kdy takový postup je v demokratickém právním státě zcela nepřijatelný, a proto v tomto rozsahu nemůže navrhovaná změna územního plánu obce Vážany ve vztahu k pozemku p.č. 2868 obstát. **Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel, přičemž takové změny musí být v územním plánu náležitě odůvodněny. Pokud takové odůvodnění v územním plánu není, je územní plán nepřezkoumatelný, což je právě i nynější případ specifikovaný touto námitkou. V dané věci nelze shledávat ani žádné objektivní skutečnosti, které by obhajitelně odůvodnily možnost zpřetrhání dosavadního vývoje využití dotčené nemovitosti a její zahrnutí do ploch veřejného prostranství.**

Ke shora uvedenému dodávám, že na str. 11 návrhu územní plánu (část I.A - návrh textová část, dokumentace k veřejnému projednání) je k plochám veřejných prostranství toliko uvedeno, že „v návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci a v centrální části obce funkce veřejného prostranství (P*). Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je navržena plocha veřejných prostranství P* č. 8, která plní komunikační funkci, umožňuje realizaci veřejné technické infrastruktury, tvoří odpovídající veřejné prostranství pro navrhovanou plochu individuálního bydlení BI č. 1“ Dále je na str. 34 (část II.A. - odůvodnění textová část, dokumentace k veřejnému projednání) uvedeno: „V návrhu řešení jsou vymezeny a stabilizovány stávající plochy veřejných prostranství, které tvoří vybraná síť obslužných komunikací a veřejný prostor zejména v centrální části obce s kaplí. Tyto plochy zajišťují funkci veřejného prostoru a současně plní funkci dopravní jako součást komunikací, a to včetně možnosti umístění odstavných a parkovacích ploch a technické infrastruktury. V části obce je veřejný prostor tvořen stávajícími předzahrádkami. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je navržena plocha veřejných prostranství P* č. 8, která plní komunikační funkci a umožňuje realizaci veřejné technické infrastruktury. Plocha pro bydlení BI č. 1 o velikosti 2,01 ha vyžaduje dle prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu vymezení veřejného prostranství odpovídající velikosti, v daném případě cca 1005 m². To je splněno vymezením veřejného prostranství P* 8, které plní nejen funkci pozemní komunikace.“ Plocha veřejného prostranství č. 8 se vztahuje k jiné lokalitě, než kde se nachází dotčená nemovitost, takže toto odůvodnění není možné vztahovat na pozemek klientů. Ve zbylé části shora uvedené textace se hovoří o tom, že plochy veřejného prostranství jsou vymezeny tak, že se jedná o stávající plochy, ale toto prohlášení není pravdivé ve vztahu k pozemku p.č. 2868. Tento pozemek je ve stávajícím platném a účinném územním plánu z roku 2014 zahrnut do plochy pro individuální bydlení a takto je také užíván. O rozsahu tohoto využití svědčí i ortofotomapa, kterou příkládám k této námitce. Z ní je jednoznačně patrné, že pozemek p.č. 2868 je řádně využíván v souladu s aktuálním způsobem vymezení a je tedy

zcela vyloučeno, aby tento prostor byl v návrhu územního plánu vymezen jako veřejné prostranství ve smyslu zákonné definice zákona o obcích, když je ze situace zřejmé, že pozemek p.č. 2868 slouží toliko k potřebám mých klientů a potřebám jejich souvisejícího pozemku p.č. 2863 a staveb na něm vzešlých. S ohledem na uvedené je tedy nepravdivé tvrzení v návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022, že jsou vymezeny a stabilizovány stávající plochy veřejného prostranství. Nadto v žádné další části návrhu územního plánu není možné nalézt odůvodnění, proč oproti stávajícímu platnému a účinnému územnímu plánu z roku 2014 je pozemek klientů nově zahrnut do ploch veřejného prostranství. Dotčenou nemovitost není možné ani chápat jako předzahrádku tak, jak se o tom hovoří na str. 34 výše citovaného návrhu územního plánu, a proto ani tuto část odůvodnění není možné užít ve vztahu k dotčené nemovitosti. Domnívám se, že pořizovatel návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022 se dopustil při jeho sestavování ve vztahu k p.č. 2868 chyby, která byla zřejmě způsobena neznalostí situace na místě samém a nesprávně tak vyhodnotil tento pozemek a jeho další funkční využití. Návrh územního plánu musí vycházet z dostatečně zjištěného skutečného stavu, ale s ohledem na shora uvedené je zřejmé, že ve vztahu k dotčené nemovitosti nebyl tento stav dostatečně zjištěn, a proto návrh územního plánu v mnou napadeném rozsahu nemůže představovat řádný podklad pro další postup přijímání územního plánu.

Navrhovaná změna je v rozporu se zásadou legitimního očekávání, zásadou proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv klientů. Rozpor se zásadou legitimního očekávání spatřuji v tom, že pozemek p.č. 2868 klienti řádně užívají, byl na něm umístěn řádně a v souladu s právními předpisy plot, příjezdová komunikace apod. ke stavbám umístěným na pozemku p.č. 2863 a tedy legitimně očekávali, že takto pozemek mohou nadále užívat tak, jak bylo povoleno příslušnými rozhodnutími věcně a místně příslušného stavebního úřadu, kterému jsou podávány tyto námítky. Navrhovaná změna územního plánu představuje podstatný zásah do vlastnických práv klientů, kdy se v žádném případě nejedná o zásah minimální, protože navrhovaná změna je podstatně omezí v možnosti stávajícího využití pozemku p.č. 2868 tak, jak byl stanoven předchozím územním plánem a navazujícími rozhodnutími v jednotlivých řízeních podle stavebního zákona. Pokud jde o rozpor se zásadou proporcionality (tj. otázka proporcionality mezi veřejným zájmem a individuálním zájmem mých klientů), tak k tomuto uvádím, že ten spatřuji v tom, že v návrhu územního plánu není žádným způsobem odůvodněno, proč by měl převážet veřejný zájem na určení pozemku p.č. 2868 jako plochy veřejného prostranství nad zájmem klientů ponechat tento pozemek ve stávajícím využití plochy pro individuální bydlení, když je takto pozemek užíván již po několik let.

K celé věci dále dodávám, že se jedná o pozemek o celkové výměře 85 m², který není nutné využívat pro veřejné účely ani v dané věci neshledávám, jaký veřejný zájem je dán na takovém využití pozemku dle předmětného návrhu. Dle mého názoru harmonické využití dotčené lokality nebude narušeno tím, pokud dotčená nemovitost zůstane ve stávajícím funkčním využití, tj. plochy pro individuální bydlení. Pořizovatel návrhu územního plánu nedostatečně vyvážil zájem klientů jakožto vlastníků dotčené nemovitosti oproti veřejnému zájmu. Veřejný zájem je neurčitý právní pojem, a proto je nutné jej vykládat vždy v kontextu konkrétní projednávané věci, přičemž takový výklad v předloženém návrhu územního plánu není možné nalézt a tento nedostatek nemůže odstranit pořizovatel v rámci svého odůvodnění týkající se této námítky.

Dále se domnívám, že navrhovaná změna funkčního využití dotčené nemovitosti může reálně způsobit snížení hodnoty nemovitostí mých klientů v předmětné lokalitě, což pořizovatel ve svém návrhu zcela pominul, a to navíc za situace, kdy klienti již na dotčeném pozemku vybudovali celou řadu zařízení na své náklady, a to v souladu s rozhodnutími vydanými v řízeních podle stavebního zákona.

Pevně věřím, že jsem těmito námítkami dostatečně vyjasnil, proč nemůže navrhovaný způsob využití plochy pro veřejné prostranství týkající se pozemku p.č. 2868 v daném případě obstát a že zde obecně není žádného dalšího důvodu, proč měnit stávající funkční využití dotčené nemovitosti. Věřím, že pozemek p.č. 2868 byl ze strany pořizovatele územního plánu pouze omylem zahrnut do plochy veřejného prostranství a že tento omyl bude odstraněn na základě této námítky.

III.

Závěr

S ohledem na shora uvedené tedy požadují, aby pozemek p.č. 2868 v k. ú. Vážany u Uherského Hradiště zůstal ve stávajícím funkčním využití plochy pro individuální bydlení tak, jak jej stanovil územní plán z roku 2014, a tedy aby nebyl zahrnován do ploch veřejného prostranství dle předloženého návrhu územního plánu z března 2022, jelikož k takové změně není žádného důvodu, tento závažný nepoměr do vlastnických práv klientů není žádným způsobem odůvodněn, a navíc takový zásah není žádným způsobem proporcionální, je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a je v rozporu s minimalizací zásahů do vlastnických práv mých klientů.

Předem děkuji za vyhovění této námitky.



Poznámka pořizovatele: Všechna vyobrazení uvedená k této námitce jsou bez úprav převzata ze zaslaných dokumentů.

Návrh rozhodnutí o námitce :

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V dokumentaci pro společné jednání (datum „březen 2021“) byl pozemek parc. č. 2868 v plném rozsahu vymezen jako stabilizovaná **plocha veřejného prostranství (P*)**. Toto řešení bylo v rámci společného jednání řádně projednáno, přičemž k dotčenému pozemku nebyly uplatněny žádné připomínky, ani nebyl předmětem žádného stanoviska či vyjádření. V dokumentaci pro veřejné projednání (datum „březen 2022“) nedošlo tedy k žádné změně vůči dokumentaci pro společné jednání.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání bylo dohodnuto, že námitce bude vyhověno. Důvody uvedené v odůvodnění námitky (oddíl II.) jsou dostatečně pádné a současně nebyly shledány důvody svědčící pro ponechání pozemku parc. č. 2868 v plochách veřejných prostranství (v dokumentaci pro opakované veřejné projednání datované „červenec 2023“ již v souvislosti s uvedením dokumentace do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném od 01.01.2023, ve změněném označení „**plochy veřejných prostranství všeobecných**“ (PU)). V dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) je pozemek parc. č. 2868 v plném rozsahu vymezen jako stávající **plocha bydlení individuálního (BI)**. Námitce se tímto vyhovuje v plném rozsahu.

8. Námitka č. 8: David Kaštánek a Jitka Kaštánková, oba bytem Vážany 178, 687 37 Polešovice, zastoupeni plnou mocí: Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o., IČ: 07417641, se sídlem Opletalova 1525/39, Nové Město, 110 00 Praha 1, podepsán JUDr. Lukáš Rezek, advokát – přijato dne 09.06.2022 pod č.j. MUUH-SŽP/49742/2022/DujJ)

Vlastníci dotčené nemovitosti: David Kaštánek, nar. 18.07.1978, č.p. 178, 687 37 Vážany

Jitka Kaštánková, nar. 03.10.1975, č.p. 178, 687 37 Vážany

Dotčená nemovitost: p.č. 2863, orná půda, o výměře 5624 m²,
p.č. 2864, orná půda, o výměře 5696 m²,
nemovitosti se nacházejí v obci Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, a jsou zapsány na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Dne 2.6.2022 se konalo v kulturním domě ve Vážanech, Vážany 93, na základě veřejné vyhlášky ze dne 28. 4. 2022, č.j. MUUH-SŽP/36362/2022/DujJ veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu opatření obecné povahy Územní plán Vážany. Zmíněnou veřejnou vyhláškou bylo současně stanoveno, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení mohou podat námitky dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do dne 9.6.2022).

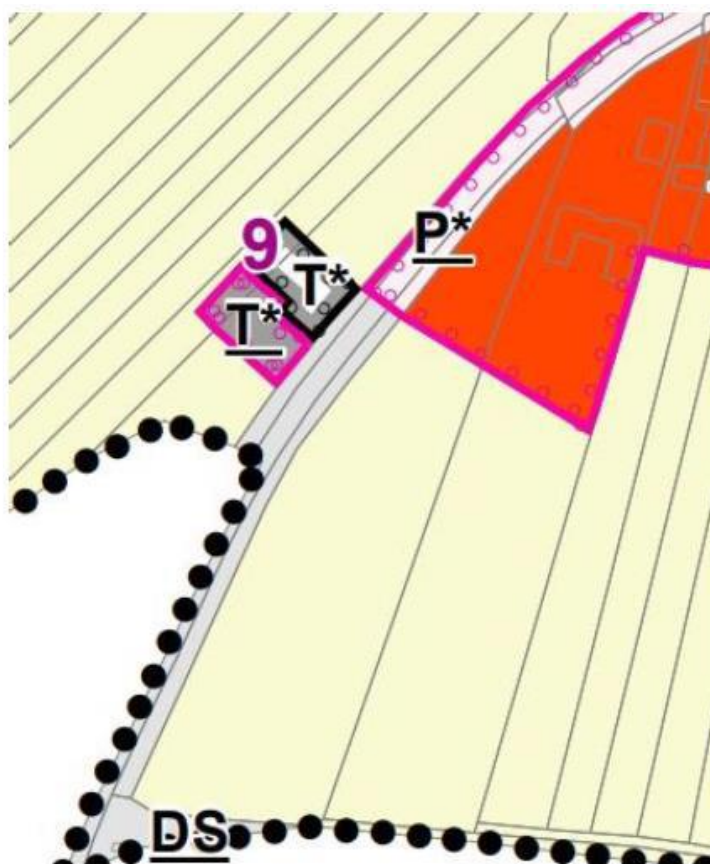
Oznamuji Vám tímto, že jsem převzal právní zastoupení pana Davida Kaštánka a paní Jitky Kaštánkové (dále jen „klienti“), což dokládám přiloženou plnou mocí. Klienti jsou mimo jiné majitelé pozemků p.č. 2863 a p.č. 2864, obec Vážany, k. ú. Vážany u Uherského Hradiště (dále jen „dotčené nemovitosti“).

Mí klienti, jakožto vlastníci dotčených nemovitostí uvedených výše, jsou dotčeni návrhem územního plánu obce Vážany a tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona **podávají proti návrhu územního plánu obce Vážany z března 2022 v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání následující námitky:**

I.

Území dotčené námitkou

Klienti jsou vlastníky pozemku p.č. 2863 a p.č. 2864, obec Vážany, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, vše zapsáno na LV č. 632 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště. **Ve svém vlastnickém právu jsou dotčeni návrhem územního plánu obce Vážany z března 2022, a to v rozsahu, ve kterém jsou dotčené nemovitosti ponechány v plochách zemědělských, aniž by bylo umožněno další využití jejich pozemků v souladu s postupným rozvojem území obce, které nastalo v průběhu času.**



II.

Odůvodnění námitek

V této souvislosti klienti uvádí, že v minulosti na obci Vážany žádali o začlenění zbývající části dotčených nemovitosti do plochy pro individuální bydlení, ale tato žádost byla zamítnuta. Obdobně to činili sousedé mých klientů.

S ohledem na návrh územního plánu obce Vážany z března 2022, který byl veřejně projednáván dne 2. 6. 2022, klienti žádají o spravedlivé uspořádání poměrů v dotčené lokalitě, a to s ohledem na to, že zjevně v rámci návrhu územního plánu obec Vážany a pořizovatel územního plánu vyhověli jiným vlastníkům v plném rozsahu, ačkoliv stejnou míru ochoty neprojevíli vůči ostatním vlastníkům, ačkoliv jim tyto požadavky z minulosti byly objektivně známy. Dle mého názoru harmonické využití dotčené lokality, kde se nachází dotčené nemovitosti klientů, nebude narušeno tím, pokud budou dotčené nemovitosti, nebo aspoň jejich části, zahrnuty do plochy pro individuální bydlení. Takové zařazení nebude ani v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou definovány v § 18 a § 19 stavebního zákona. Ze situace na místě samém i ze samotného návrhu územního plánu je zřejmé, že ve vztahu k dotčeným nemovitostem a k dotčené lokalitě lze shledat jednoznačný potenciál rozvoje území pro individuální bydlení i do těchto částí, kdy tak nebudou ohrožovány ani podmínky života generací budoucích. V této souvislosti lze poukázat na to, že v dotčené lokalitě je v návrhu definovaná nově plocha BI č. 2, která je ohraničena ze dvou stran pozemními komunikacemi, přičemž stejný potenciál rozvoje je možné aplikovat ve vztahu k dotčeným nemovitostem mých klientů na druhé straně, kdy takový rozvoj by byl zcela logický a vyvážený. Proto klienti žádají o důsledné zvážení zahrnutí jejich dotčených nemovitostí identifikovaných v této námítce primárně do ploch pro individuální bydlení. V této souvislosti na podporu své argumentace si dovoluji uvést pro srovnání, že je zcela naopak nelogické vyhovět požadavku majitele pozemků, které jsou zahrnuty do plochy BI č. 4, protože takové řešení bude nevhodné pro poměry v dané lokalitě z důvodu zhoršení průchodnosti v dané krajině, zhoršení kvality bydlení, nevznikne dostatečný prostor volných ploch, který je charakteristický pro bytovou zástavbu na okrajích obce apod. Bylo by tedy vhodné zvážit spravedlivější uspořádání poměrů v dané lokalitě a např.

i zkrátit rozsah plochy BI č. 4 a tento rozsah zkrátění naopak přičíst k dobru mých klientů, a to s ohledem na celkové limity pro kategorie BI.

S ohledem na shora uvedené navrhuji klienti pro své dotčené nemovitosti následující variantní řešení:

- A. příslušné části dotčených nemovitostí p.č. 2863 a p. č. 2864 zahrnout v rámci připravovaného územního plánu obce Vážany do ploch pro individuální bydlení, přičemž tento návrh má klienti upřednostňují:
- B. v případě, že by nebylo možné vyhovět v plném rozsahu začlenění dotčených nemovitostí do ploch pro individuální bydlení z důvodu vyčerpání celkového limitu pro kategorii BI, tak klienti navrhuji vyhovět alespoň v části požadavku na začlenění dotčených nemovitostí do ploch pro individuální bydlení, která by navázala na stávající vymezení ploch pro bydlení, které se nachází již na pozemcích klientů a ve zbylé části dotčených nemovitostí p.č. 2863 a p.č. 2864 navrhuji klienti zařazení do plochy Z se stejnými podmínkami využití jako je tomu v případě plochy Z č.30 s tím, že by bylo vhodné uvést do územního plánu, že v budoucnu by ráda obec rozšiřovala další výstavbu pro bydlení primárně do této lokality;¹⁵
- C. pokud nebude možné vyhovět ani částečně u dotčených nemovitostí zařazení do kategorie BI, navrhuji klienti zařazení zbylé části dotčených nemovitostí do plochy Z se stejnými podmínkami využití jako je tomu v případě plochy Z č. 30 s tím, že by bylo vhodné uvést do územního plánu, že v budoucnu by ráda obec rozšiřovala další výstavbu pro bydlení primárně do této lokality.

S ohledem na shora uvedené variantní řešení klienti žádají o důsledné posouzení každé varianty při vypořádání této námítky a zvolení takového řešení, které odpovídá spravedlivému uspořádání území a vyváženému naplňování požadavků stanovených stavebním zákonem. Dle mého názoru všechny navrhované variantní řešení budou pozitivně působit na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel obce Vážany, jakož takové uspořádání poměrů území bude zcela proporcionální.

III.

Závěr

S ohledem na shora uvedené tedy požaduji, aby v rozsahu uvedeném touto námitkou byly zbývající části pozemků p.č. 2863 a p.č. 2864 zahrnuty primárně do ploch pro individuální bydlení. Pokud to nebude možné, aby bylo zvoleno variantní řešení B, či pokud to nebude možné, aby bylo zvoleno variantní řešení C.

Předem děkuji za vyhovění této námítky.

Poznámka pořizovatele: Všechna vyobrazení uvedená k této námitce jsou bez úprav převzata ze zaslanych dokumentů.

Návrh rozhodnutí o námitce :
Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Namítatelé v rámci projednání návrhu zadání ÚP Vážany uplatnili připomínku týkající se shodných pozemků a shodného požadavku. V této připomínce, přijaté pořizovatelem dne 10.06.2020 pod č.j. MUUH-SŽP/42753/2020/DujJ, bylo uvedeno: „*Jako vlastníci pozemků p.č. 2863 a p.č. 2864 v*

¹⁵ **Plocha Z č. 30.** Hlavní využití - zemědělský půdní fond s převažujícím malovýrobním charakterem hospodaření. Přípustné využití - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím, stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru, oplocení. Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území - co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ust. § 18 odst. 5 SZ; stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství s výjimkou přípustného využití; stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí.

Poznámka pořizovatele: Tato poznámka pod čarou je součástí znění námítky jako poznámka pod čarou č. 1.

Katastrálním území Vážany u Uherského Hradiště žádáme o jejich celkové začlenění do Plochy pro bydlení individuální.“ Přípomínka byla přijata ve lhůtě uvedené na veřejné vyhlášce a při úpravě návrhu zadání po projednání byla zpracována do zadání územního plánu jako **Přípomínka č. 1**. Zadání ÚP obsahující tuto připomínku bylo schváleno dne 16.06.2020.

Přípomínka podaná v červnu 2020 byla při zpracování dokumentace pro společné jednání projektantem posouzena následovně: „*Část pozemků v návaznosti na existující rodinný dům je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení individuálního BI. Zbývající část je součástí zemědělského půdního fondu – plocha zemědělská. Další rozvoj bydlení v dané lokalitě je nepřipustný z důvodu srůstání sidel (rozpor s republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 20a) a prodlužování průjezdního úseku obce.*“¹⁶ V souladu s tímto vyhodnocením v dokumentaci pro společné jednání (datum „březen 2021“) byly pozemky parc. č. 2863 a 2864 vymezeny jako stabilizované **plochy bydlení individuálního (BI)**, v zastavěném území, v rozsahu v přímé návaznosti na dům č.p. 178 (pozemek parc. č. st. 269). Zbývající části pozemků parc. č. 2863 a 2864 byly vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské (Z)**. Toto řešení zčásti odpovídá řešení Územního plánu Vážany z roku 2014. Dle ÚP Vážany (2014) byly plochy dotčených pozemků okolo domu č.p. 178 vymezeny jako stabilizované **plochy pro bydlení individuální (BI)**, v zastavěném území, zbývající část pozemků byla vymezena jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (Z.1)**, mimo zastavěné území.¹⁷

V rozsahu ploch BI nebyly mezi ÚP Vážany (2014) a dokumentací „březen 2021“ zásadní změny. V rozsahu ploch zemědělských specifických (Z.1, dle ÚP Vážany 2014) a ploch zemědělských (dle dokumentace „březen 2021“) je rozdíl v podmínkách využití území z hlediska možnosti realizace staveb a zařízení. ÚP Vážany (2014) pro tu část pozemků parc. č. 2863 a 2864, která byla zařazena do ploch Z.1, umožňoval realizaci „staveb objektů pro zemědělské obhospodařování“ a „oplocení“, za podmínky prostorového uspořádání „max. celková výška staveb bude 4 m nad úroveň terénu“. Dle dokumentace „březen 2021“ byly stavby i oplocení výslovně vyloučeny (porovnání definic ploch s rozdílným způsobem využití je uvedeno níže). Změna vymezení ploch Z.1 (2014) na plochy Z („březen 2021“) byla provedena s ohledem na respektování republikové priority územního plánování č. 20a, a tedy zabránění srůstání obcí. Změna z ploch Z.1 na plochy Z byla provedena v celém prostoru mezi silnicí III. třídy Ořechov – Vážany a nově vymezenou plochou BI 2 („březen 2021“) západně od sportovního areálu; nejedná se tedy o neproporční zásah výhradně do práv namítnatců.

¹⁶ Plné znění připomínky podané v červnu 2020 a její vyhodnocení jsou uvedeny v textové části Odůvodnění ÚP (příloha č. 3-1), v dokumentaci pro společné jednání („březen 2021“) i pro veřejné projednání („březen 2022“) shodně na str. 52, v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) na str. 53.

¹⁷ Přes pozemky parc. č. 2863 a 2864 byla v ÚP Vážany (2014) dále vymezena navržená **plocha technické infrastruktury pro vodní hospodářství (TV) 68**, která byla určena pro realizaci kanalizačního sběrače z jižního okraje sídla k plánované ČOV Vážany v navržené zastavitelné ploše TV 48. Toto řešení bylo vytvořeno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKZK), který počítal se samostatnou ČOV Vážany. Vzhledem ke změně koncepce odkanalizování obce Vážany na ČOV Ořechov, kdy došlo k přetrasování hlavního sběrače do prostoru komunikace mezi sportovním areálem, hřbitovem a okrajem obce Ořechov, nebyla plocha pro technickou infrastrukturu – vodní hospodářství přes dotčené pozemky ÚP Vážany (pořizovaným od r. 2020) vůbec řešena. Proto je tato skutečnost uvedena pouze pro úplnost v poznámce pod čarou a na řešení námítky nemá vliv.

Z.1 - plochy zemědělské specifické

Hlavní využití plochy:

- zemědělský půdní fond s převažujícím malovýrobním charakterem obhospodařování

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- cyklistické stezky
- protipovodňová a protierozní opatření
- stavby objektů pro zemědělské obhospodařování
- oplocení

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství s výjimkou objektů pro zemědělské obhospodařování, dále stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb bude 4 m nad úroveň terénu

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské specifické (Z.1) dle Územního plánu Vážany z roku 2014.

Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy nezastavěného území

Hlavní využití	Zemědělský půdní fond
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
Podmíněně přípustné využití	Drobné kompoziční prvky v krajině za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ: - stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské (Z) dle návrhu Územního plánu Vážany ke společnému jednání (dokumentace „březen 2021“).

Toto řešení bylo v rámci společného jednání řádně projednáno, přičemž k dotčenému pozemku nebyly uplatněny žádné připomínky, ani nebyl předmětem žádného stanoviska či vyjádření. V dokumentaci pro veřejné projednání (datum „březen 2022“) nedošlo tedy k žádné změně vůči dokumentaci pro společné jednání.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání bylo dohodnuto, že námítce bude částečně vyhověno s ohledem na úpravu řešení území jižního okraje sídla Vážany. S ohledem na řešení prostoru mezi sportovním areálem a západní uliční frontou podél silnice III. třídy Vážany – Polešovice bylo shledáno, že prostor mezi silnicí III. třídy Orechov – Vážany a navrženou plochou BI 2 má podobný charakter, a proto by měly být nastaveny podobné podmínky využití území. Tyto plochy jsou v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (AX)**, jejichž podmínky využití území jsou shodné jako **plochy zemědělské (Z)** v dokumentaci „březen 2022“ označené indexem 30. Tyto plochy (Z 30) umožňují „stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru“ a „oplocení“, tedy využití obdobné plochám Z.1 dle ÚP Vážany (2014). Změna z původně indexované plochy Z 30 na vytvoření nové plochy s rozdílným způsobem využití AX je z důvodu koncepčního řešení dokumentace – není účelné vymezovat dvě indexované plochy, pokud je možno je vymezit jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

K řešení variant navržených v oddílu II námitky pořizovatel sděluje následující:

VARIANTA A

Požadavek na zahrnutí celých pozemků parc. č. 2863 a 2864 do ploch BI není odůvodněný. Namítnuté nejsou předloženým řešením kráceni na svých právech, neboť předložené řešení vymezuje pro realizaci aktivit přípustných v plochách BI dostatečné části dotčených pozemků. Řešení předložené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání vytváří podmínky pro realizaci dalších staveb vč. oplocení na zbývajících částech pozemku. Variantě A se nevyhovuje v plném rozsahu.

VARIANTA B

Požadavek na zahrnutí celých pozemků parc. č. 2863 a 2864 do ploch BI není odůvodněný. Namítnuté nejsou předloženým řešením kráceni na svých právech, neboť předložené řešení vymezuje pro realizaci aktivit přípustných v plochách BI dostatečné části dotčených pozemků. Rozsah vymezení ploch BI na pozemcích namítnuté rovněž nelze podmínit pouze „vyčerpáním celkového limitu pro kategorii BI“. Jednak rozsah ploch BI se neřídí pouze „celkovým limitem“, ale je nutno zohlednit také další skutečnosti, a to jak ochranu zemědělského půdního fondu, tak zachování neprostopných částí krajiny a zabránění srůstání sídel ve smyslu republikové priority územního plánování č. 20a nebo neprodlužování průjezdního úseku obcí – tedy skutečnosti uvedené ve vyhodnocení připomínky z června 2020. Dále není stanoveno, že „celkový limit“ představuje optimální výměru pro rozvoj obce. Celková výměra navržených ploch pro bydlení se odvíjí od několika parametrů, zejména velikosti a charakteru sídla, kvality zemědělského půdního fondu, poloze vůči rozvojovým oblastem, rozvojovým osám a specifickým oblastem nebo významu sídla v rámci regionu – podrobné odůvodnění zaboru půdního fondu je uvedeno v textové části Odůvodnění ÚP. Optimální výměra pro rozvoj obce se odvíjí také od požadavků obce na vlastní rozvoj, tedy dodržení nějaké maximální hodnoty výměry ploch není nezbytné.

Řešení předložené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vytváří podmínky pro realizaci dalších staveb vč. oplocení na zbývajících částech pozemku. Zbývajících částí pozemků parc. č. 2863 a 2864 jsou v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (AX)**, jejichž definice podmínek odpovídá podmínkám stanoveným pro plochy „Z 30“ dle dokumentace pro veřejné projednání („březen 2022“).

Požadavku na konstatování zajištění rozšíření další výstavby primárně do této lokality nelze efektivně vyhovět. Obec prostřednictvím územního plánu uvádí, na kterých plochách má zájem se rozvíjet, a to prostřednictvím navržených zastavitelných ploch, v tomto případě ploch BI. V dotčeném prostoru je k rozvoji funkce bydlení vymezena navržená zastavitelná plocha BI 2, která vytváří podmínky pro vytvoření jedné uliční fronty podél stávající komunikace po západním okraji sportovního areálu. Další rozvojové plochy jsou vymezeny převážně v severní a východní části obce. Vzhledem k rozsahu navržených zastavitelných ploch lze konstatovat, že je stanoven rozvoj obce na dalších cca 15-20 let. Zájem o rozšíření výstavby do lokality na pozemcích dotčených námitkou tedy není možno realizovat pomocí navržených zastavitelných ploch. Stavební zákon pro vytvoření ochrany území pro budoucí záměry stanovuje ještě institut územní rezervy (§ 23b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Dle § 23b odst. 1 „územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit“, přičemž dle odst. 2 tohoto paragrafu „změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace“. Územní rezerva plochy BI přes dotčené pozemky by tedy znamenala jisté vyjádření budoucích záměrů obce směřovat rozvoj právě do této lokality. Nicméně dle odst. 4 uvedeného ustanovení rovněž platí, že „v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“ Podle některých výkladů lze na institut územní rezervy pohlížet jako na formu stavební uzávěry v území, neboť každá stavba řešená v rámci územní rezervy by znamenala prokázání výše uvedeného ztížení nebo znemožnění budoucího využití. Lze se tedy domnívat, že by vymezení územní rezervy fakticky znamenalo znemožnění výstavby zemědělských objektů nebo oplocení na dotčených pozemcích, neboť zejména prvně jmenované nemusí být nutně v souladu s případnou budoucí funkcí, tedy bydlením. Současné nelze v tuto chvíli předjímat, jaké budou požadavky na rozvoj obce v časovém horizontu 20 let.

Variantě B se tedy vyhovuje v rozsahu zařazení pozemků do ploch se stejnými podmínkami využití jako plochy Z 30, dle dokumentace pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) označené jako stabilizované plochy AX.

VARIANTA C

Požadavek na zahrnutí celých pozemků parc. č. 2863 a 2864 do ploch BI není odůvodněný. Namítnuté nejsou předloženým řešením krácení na svých právech, neboť předložené řešení vymezuje pro realizaci aktivit přípustných v plochách BI dostatečné části dotčených pozemků. Rozsah vymezení ploch BI na pozemcích namítnuté rovněž nelze podmínit pouze „vyčerpáním celkového limitu pro kategorii BI“. Jednak rozsah ploch BI se neřídí pouze „celkovým limitem“, ale je nutno zohlednit také další skutečnosti, a to jak ochranu zemědělského půdního fondu, tak zachování neprostupných částí krajiny a zabránění srůstání sídel ve smyslu republikové priority územního plánování č. 20a nebo neprodlužování průjezdního úseku obcí – tedy skutečnosti uvedené ve vyhodnocení připomínky z června 2020. Dále není stanoveno, že „celkový limit“ představuje optimální výměru pro rozvoj obce. Celková výměra navržených ploch pro bydlení se odvíjí od několika parametřů, zejména velikosti a charakteru sídla, kvality zemědělského půdního fondu, poloze vůči rozvojovým oblastem, rozvojovým osám a specifickým oblastem nebo významu sídla v rámci regionu – podrobné odůvodnění zaboru půdního fondu je uvedeno v textové části Odůvodnění ÚP. Optimální výměra pro rozvoj obce se odvíjí také od požadavků obce na vlastní rozvoj, tedy dodržení nějaké maximální hodnoty výměry ploch není nezbytné.

Řešení předložené v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vytváří podmínky pro realizaci dalších staveb vč. oplocení na zbývajících částech pozemku. Zbývajících částí pozemků parc. č. 2863 a 2864 jsou v dokumentaci pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) vymezeny jako stabilizované **plochy zemědělské specifické (AX)**, jejichž definice podmínek odpovídá podmínkám stanoveným pro plochy „Z 30“ dle dokumentace pro veřejné projednání („březen 2022“).

Požadavku na konstatování zajištění rozšíření další výstavby primárně do této lokality nelze efektivně vyhovět. Obec prostřednictvím územního plánu uvádí, na kterých plochách má zájem se rozvíjet, a to prostřednictvím navržených zastavitelných ploch, v tomto případě ploch BI. V dotčeném prostoru je k rozvoji funkce bydlení vymezena navržená zastavitelná plocha BI 2, která vytváří podmínky pro vytvoření jedné uliční fronty podél stávající komunikace po západním okraji sportovního areálu. Další rozvojové plochy jsou vymezeny převážně v severní a východní části obce. Vzhledem k rozsahu navržených zastavitelných ploch lze konstatovat, že je stanoven rozvoj obce na dalších cca 15-20 let. Zájem o rozšíření výstavby do lokality na pozemcích dotčených námítkou tedy není možno realizovat pomocí navržených zastavitelných ploch. Stavební zákon pro vytvoření ochrany území pro budoucí záměry stanovuje ještě institut územní rezervy (§ 23b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Dle § 23b odst. 1 „územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit“, přičemž dle odst. 2 tohoto paragrafu „změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace“. Územní rezerva plochy BI přes dotčené pozemky by tedy znamenala jisté vyjádření budoucích záměrů obce směřovat rozvoj právě do této lokality. Nicméně dle odst. 4 uvedeného ustanovení rovněž platí, že „v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“ Podle některých výkladů lze na institut územní rezervy pohlížet jako na formu stavební uzávěry v území, neboť každá stavba řešená v rámci územní rezervy by znamenala prokázání výše uvedeného ztížení nebo znemožnění budoucího využití. Lze se tedy domnívat, že by vymezení územní rezervy fakticky znamenalo znemožnění výstavby zemědělských objektů nebo oplocení na dotčených pozemcích, neboť zejména prvně jmenované nemusí být nutně v souladu s případnou budoucí funkcí, tedy bydlením. Současně nelze v tuto chvíli předjímat, jaké budou požadavky na rozvoj obce v časovém horizontu 20 let.

Variantě C se tedy vyhovuje v rozsahu zařazení pozemků do ploch se stejnými podmínkami využití jako plochy Z 30, dle dokumentace pro opakované veřejné projednání („červenec 2023“) označené jako stabilizované plochy AX.

6.3 *Návrh rozhodnutí o námitkách doručených v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu*

Bude doplněno dle dalšího postupu pořízení ÚP Vážany.

7 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Odůvodnění Územního plánu Vážany (příloha č. 3-2) obsahuje celkem 82 stran (41 listů).