

MĚSTO ZBÝŠOV

Masarykova 248, 664 11 Zbýšov

Č.j.: MR-S 7597-10-127

Ve Zbýšově dne 17. prosince 2012

Změna č. I územního plánu Zbýšov

vydaná

Opatřením obecné povahy č. 1/2012

Zastupitelstvo města Zbýšov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

vydává

tuto Změnu č. I územního plánu Zbýšov.

Územní plán Zbýšov byl schválen usnesením zastupitelstva města Zbýšov dne 28.07.2008, vydaný opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 13.08.2008.

Předmětem změny č. I ÚP Zbýšov jsou tyto dílčí změny:

LOKALITA I/1 - Převedení orné půdy do ploch občanského vybavení, požadavek města a vlastníka pozemku na změnu využití území.

LOKALITA I/1R - Vypuštění plochy územní rezervy BO (R1 Velké padělky) – požadavek města na změnu - kompenzace za zábor ZPF v lokalitě I/1.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Lokality Změny č. I ÚP Zbýšov se nacházejí mimo zastavěné území, které bylo vymezeno v rámci územního plánu města Zbýšova k 30. 9. 2007.

B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B/1. Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle rozvoje jsou Změnou č. I respektovány.

B/2. Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce jsou Změnou č. I respektovány.

B/3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Změna č. I je v souladu hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot obce.

LOKALITA I/1 - Jedná se o území s archeologickými nálezy.

Investor je povinen písemně ohlásit termín zahájení zemních prací s předstihem 30 dnů Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, případně umožnit záchranný archeologický průzkum.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C/1. Návrh urbanistické koncepce

Změnou č. I ÚP Zbýšov nedojde k narušení urbanistické koncepce platného územního plánu.

Změnou č. I dojde ke změně funkčního využití oproti platnému územnímu plánu v těchto lokalitách:

LOKALITA I/1

Funkční využití v platném územním plánu

orná půda – stav

krajinná zeleň – stav

krajinná zeleň – návrh

Změna funkčního využití na

plocha občanské vybavenosti **O** – **návrh**

LOKALITA I/1R

Funkční využití v platném územním plánu

plochy zemědělské – **stav**

rezerva pro bydlení – **BO** (R1 Velké padělky)

Změna funkčního využití na

plochy zemědělské – **stav**

C/2. Zastavitelná území a plochy přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití

C/2.1. Zastavitelná území

Občanské vybavení a služby

Doplňuje se:

I/1 Plocha občanského vybavení O – Velký díl – plocha pro výstavbu dalších objektů pro obchod a dopravu, které by měly doplňovat nabídku obchodu a služeb pro Zbýšov i okolní obce.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

D/1. Dopravní infrastruktura

LOKALITA I/1

Dopravní napojení na silnici III. třídy musí být řešeno v souladu s ustanoveními ČSN 736101, 736102, 736110 příp. 736059.

Plocha občanského vybavení je dopravně obsloužena ze silnice III/39510 Babice u Rosic – Zbýšov v ulici Sportovní.

Vlastní dopravní připojení je řešeno ze směru od Babic navrhovaným odbočovacím pruhem s dopravním stínem, od Zbýšova se jízdni pruh v potřebné šířce vyosí na plochu občanské vybavenosti. Na tento jízdni pruh je připojen samostatný sdružený výjezd z plochy občanské vybavenosti.

LOKALITA I/1R - Vypuštění plochy územní rezervy BO (R1 Velké padělky) – plocha bez nároku na dopravní infrastrukturu.

D/2. Technická infrastruktura

D/2.1. Zásobování vodou

LOKALITA I/1 - Napojení na stávající vodovodní síť jejím prodloužením.

LOKALITA I/1R - Vypuštění plochy územní rezervy BO (R1 Velké padělky) – plocha bez nároku na zásobování vodou.

D/2.2. Odvádění a likvidace odpadních vod v území

LOKALITA I/1 - Lokalita bude napojena na stávající síť.

Ze zástavby je vhodné dešťové vody v maximální míře zachytávat v území (vsakování, dešťové nádrže). Pro snížení povodňové vlny jsou v katastru navrženy záchytné poldry (viz výkres kanalizace), s nimi je ale třeba změnit a dodržovat systém obhospodařování pozemků.

LOKALITA I/1R - Vypuštění plochy územní rezervy BO (R1 Velké padělky) – plocha bez nároku na odvádění a likvidaci odpadních vod.

D/2.3. Vodní plochy a toky, záplavové území a extravilánové vody

LOKALITA I/1

Na ploše změny je navrženo technické opatření – průleh a otevřený příkop pro zachycení extravilánových vod a eliminaci jejich účinků na zastavěné území. Část stoky bude vybudována v předstihu, oba konce takto budovaného úseku budou zaslepeny a propojení bude provedeno až při výstavbě komplexních protipovodňových opatření ve Zbýšově.

D/2.4. Zásobování území plynem

LOKALITA I/1 - Napojení na stávající rozvody plynu.

LOKALITA I/1R - Vypuštění plochy územní rezervy BO (R1 Velké padělky) – plocha bez nároku na zásobování plynem.

D/2.5. Zásobování území teplem

Zásobování teplem obytné zástavby je převážně spalováním plynu.

D/2.6. Zásobování území elektrickou energií

LOKALITA I/1 - Napojení na stávající rozvody elektrické energie.

LOKALITA I/1R - Vypuštění plochy územní rezervy BO (R1 Velké padělky) – plocha bez nároku na zásobování elektrickou energií.

D/2.7. Spoje a spojové služby (telekomunikační a radiokomunikační)

LOKALITA I/1 - Napojení na stávající síť.

Podél silnice III/39510 Babice u Rosic – Zbýšov prochází dálkový kabel a dálkový kabel optický. Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

LOKALITA I/1R - Vypuštění plochy územní rezervy BO (R1 Velké padělky) – plocha bez nároku na spoje a spojové služby.

D/2.8. Návrh koncepce nakládání s odpady

Změna č. I nemění koncepci nakládání s odpady.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. I nemění celkovou koncepci uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci ani dobývání nerostů.

LOKALITA I/1

Plocha občanské vybavenosti zmenšuje stávající a návrhovou plochu krajinné zeleně, což ale nemá vliv na celkovou koncepci.

Z důvodu výskytu poddolovaného území, je k výstavbě v dané lokalitě nutné vyžádání stanoviska Ministerstva životního prostředí ČR.

LOKALITA I/1R

Vypuštění plochy územní rezervy BO (R1 Velké padělky) – nemá vliv na celkovou koncepci.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

O – plochy občanského vybavení

Hlavní využití - nemění se

Přípustné využití - doplňuje se:

- bydlení integrované do budovy občanské vybavenosti
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití – nemění se.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS) A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ (VPO), PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT A ZÁROVEŇ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

G/1. Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stavební účely - beze změny

G/2. Veřejně prospěšná opatření

Snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami - WK

VPO s označením WK04 bylo Změnou č. I mírně upraveno, nezasahuje již na tyto parcely: 3047, 3048, 3049, 3050, 3051.

Zvyšování retenčních schopností území – WR

Plocha VPO s označením WR02 byla Změnou č. I zmenšena o parcelu číslo 3047.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ POUZE S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Změna č. I nevymezuje nové a ani nemění veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva.

I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Změna č. I nevymezuje nové plochy a koridory územních rezerv.

Vypouští se: R1 Velké padělky

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Změna č. I nevymezuje nové plochy a koridory.

K. GRAFICKÁ ČÁST

Výřezy z výkresů:

1.	Základní členění území	1 : 5 000
2.I	Hlavní výkres	1 : 5 000
2.II	Doprava	1 : 5 000
2.III	Zásobování vodou	1 : 5 000
2.IV	Odkanalizování	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace	1 : 5 000

Odůvodnění

1. Postup při pořízení změny územního plánu

V současné době má město Zbýšov platný územní plán, který byl schválen zastupitelstvem města 28.07.2008, nabytí účinnosti 13.08.2008.

Hlavními důvody pro pořízení změny územního plánu města byl

- požadavek pana Josefa Kučery, Ocmanická 630, Náměšť nad Oslavou, na vymezení ploch občanské vybavenosti pro stavbu obchodního centra a příslušné dopravní infrastruktury na okraji Zbýšova v lokalitě „Velký díl“
- požadavek na změnu trasy cyklostezky Babice - Zbýšov

Zastupitelstvo města Zbýšov schválilo záměr na pořízení změny č. I ÚP usnesením ZM 6/6/10 ze dne 21.06.2010 (umístění komerční zóny na vjezdu do Zbýšova od Babic) a usnesením ZM 5c/11/2010 ze dne 29.11.2010 (změna trasy cyklostezky).

Dne 14.07.2010 byla podaná žádost na pořízení změny č. I ÚP Zbýšov, doplněná příloženou zastavovací studií pana Kučery na stavbu obchodního centra a předběžným vyjádřením KrÚ JMK, OŽP ze dne 04.11.2009.

Dne 10.02.2011 byla žádost doplněna o požadavek na změnu trasy cyklostezky a bylo upuštěno od původně požadované aktualizace zastavěného území (některé zastavitelné plochy byly za dobu platnosti ÚP již zastavěny).

Zastupitelstvo vybralo za zpracovatele této změny Ing. arch. Annu Kolegarovou Arch.Design Brno, s.r.o., Sochorova 23, 616 00 Brno, jako spoluautora původního územního plánu.

Pro spolupráci na pořízení změny č. I územního plánu Zbýšov je určeným zastupitelem starosta města Vratislav Široký.

1.1. Návrh zadání změny č. I ÚP Zbýšov byl zpracován MěÚ Rosice, odborem stavební úřad, úřadem územního plánování a určeným zastupitelem panem starostou Vratislavem Širokým, technická pomoc Ing.arch. Anna Kolegarová, Arch.Design Brno, s.r.o., Sochorova 23, 616 00 Brno.

1.2. Projednání návrhu zadání změny č. I ÚP Zbýšov

Návrh zadání změny č. I ÚP byl předložen dotčeným orgánům, sousedním obcím, zainteresovaným institucím a ostatním dne 23. února 2011. Dokumentace byla k nahlédnutí v termínu od 28. února 2011 do 29. března 2011. Množství připomínek od občanů města Zbýšova vyvolalo potřebu jednání pořizovatele a určeného zastupitele (§47 odst.4 zákona 183/006 Sb) za účelem projednání dalšího postupu v pořizování změny č. I ÚP Zbýšov.

1.3. Dne 06.04.2011 se konala na MěÚ Rosice, odboru stavební úřad, schůzka za účelem řešení podaných požadavků, připomínek k návrhu zadání změny č. I ÚP Zbýšov.

Přítomni:

Vratislav Široký, starosta města Zbýšov

Ing. Petr Krupica, vedoucí odboru stavební úřad MěÚ Rosice, úřad územního plánování

Ing.arch. Hana Dytrychová, pořizovatel změny č. I ÚP Zbýšov

Na schůzce byly projednány navržené změny I/1 a I/2 územního plánu, včetně podaných připomínek. Přítomni se shodli na následujícím řešení:

Změna I/1 plocha občanské vybavenosti

(v návrhu zadání nazvaná jako plocha pro polyfunkční dům a čerpací stanici PHM).

V původně zpracovaném zadání bylo počítáno s tím, že za nově vzniklou plochu občanské vybavenosti a příslušné dopravní infrastruktury bude zemědělskému půdnímu fondu navracena návrhová plocha bydlení a plocha smíšená obytná na protější straně komunikace.

Na základě podaných připomínek a dodatečného posouzení bylo navrženo, aby plochy **BO 2 a C 12** na severní straně komunikace **zůstaly zachovány účelu určenému platným územním plánem.**

Jako náhrada za zábor zemědělského půdního fondu bylo navrženo k **uvolnění část plochy BB 1** .za fotbalovým hřištěm (celková výměra plochy 5,35 ha).

Plocha záboru ZPF zm. I/1 je na půdě II. tř. ochrany, výměra 0,66 ha

Plocha uvolněná pro ZPF jako kompenzace půdy zabrané – **změna I/1k**, půda III. tř. ochrany, výměra 1,0 ha

Změna I/2 plocha pro vedení cyklostezky

Nově navržená trasa cyklostezky koliduje v sousedství silnice III/39510 s ochranným pásmem veřejných komunikačních kabelů a s obslužnou komunikací zajišťující přístup k zemědělsky obdělávaným pozemkům. Na pozemku parc.č. 3046 koliduje s obslužnou komunikací a navrženou plochou suchého poldru, který je veřejně prospěšným opatřením.

Po prověření řešení vedení cyklostezky zůstane v původní trase a **od změny I/2 bude upuštěno.**

Dopisem č.j. 490/11 ze dne 20.04.2011 byl starostou města Zbýšov pořizovateli sdělen souhlas s navrženou změnou obsahu zadání. Lokalizace dílčích změn je vyznačena v grafické příloze zadání.

1.4. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu zadání změny č. I

Krajský úřad JMK v Brně vydal 21.03.2011 koordinované stanovisko. Obsah stanoviska je součástí zprávy o projednání návrhu zadání změny č. I ÚP Zbýšov.

- **Ve stanovisku byl uplatněn požadavek na obsah územního plánu:** vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond
- **Byl vyloučen významný vliv** na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000
- **Neuplatňuje** požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

1.5. Vyhodnocení připomínek od Města Zbýšov a od občanů

Město Zbýšov nevzneslo v termínu žádné připomínky.

K návrhu zadání změny č. I ÚP Zbýšov vznesli připomínky občané města Zbýšov a vlastníci dotčených pozemků

1. Bc. Ing. Leoš Horák, Sportovní 562, 664 11 Zbýšov
2. Ing. Stanislav Šlechtický, Šlechtická Andrea, 9. května 314, 664 11 Zbýšov
3. Ladislav Vaverka a Alena Vaverková, Sportovní 559, Zbýšov
4. Věra Melounová, Ing. Věra Špačková, Lány 20, 625 00 Brno; Mgr. Renata Halámková, Hlavní 70, 664 48 Moravany
5. Vladimír Indrák, Masarykova 38, 664 11 Zbýšov

Připomínkám bylo z větší části vyhověno, výsledky projednání zadání jsou ve zprávě o projednání návrhu zadání.

V průběhu projednávání byly uplatněny takové požadavky a připomínky, které vyvolaly potřebu změny původního textu návrhu zadání změny č. I ÚP, včetně grafické části:

- 1) vypuštění lokality BO 2 a C 12 a ponechání funkci dané platným územním plánem
- 2) upuštění od změny trasy cyklostezky a ponechání její původní trasy
- 3) jako kompenzaci za zábor ZPF použít část plochy BB 1 za fotbalovým hřištěm
- 4) řešení regulativů a podrobností dle stanovisek pořizovatele k jednotlivým vyjádřením, požadavkům a připomínkám.

Výše uvedené změny zadání byly 11.04.2011 konzultovány na krajském úřadě s Ing. Krejzkem. Provedení výše uvedených změn v zadání je možné bez nového projednávání zadání. Zadání bylo úřadem územního plánování upraveno a 28.04.2011 bylo předloženo, spolu se zprávou o projednání zadání, zastupitelstvu města ke schválení.

Na zasedání zastupitelstva 02.05.2011 zadání změny č. I ÚP Zbýšov nebylo schváleno.

Po opakovaných jednáních bylo Zadání změny č. I ÚP Zbýšov dne 05.09.2011 schváleno zastupitelstvem města usnesením č. 2/8/11.

03.10.2011 bylo schválené zadání, spolu se zprávou o projednání, předáno projektantovi.

1.6. Splnění požadavků na vypracování změny č. I ÚP Zbýšov

Změna č. I ÚP Zbýšov je vypracována přiměřeně v rozsahu dle platného stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část je zpracována nad výkresovou částí platné územně plánovací dokumentace. Textová je zpracována na platnou textovou část územně plánovací dokumentace.

Požadavky zadání změny č. I ÚP Zbýšov lze obecně považovat za splněné. Varianty ani koncept nebyly požadovány.

Připomínky krajského úřadu, dotčených orgánů, ostatních organizací a správců sítí byly v návrhu změny č. I zohledněny, dle výsledků jednání byly zohledněny i připomínky občanů a vlastníků pozemků.

1.7. Společné jednání o návrhu

Oznámení o společném jednání a vystavení návrhu změny č. I ÚP Zbýšov pořizovatel zaslal dotčeným orgánům, krajskému úřadu, městu Zbýšov a sousedním obcím a to vždy jednotlivě. Společné jednání se uskutečnilo 06.12.2011. Dokumentace byla k nahlédnutí od 07.12.2011

do 06.01.2012. V tomto termínu byl umožněn i dálkový přístup.

1.8. Posouzení návrhu krajským úřadem

Pořizovatel zpracoval Zprávu o projednání návrhu změny č. I ÚP Zbýšov v souladu s § 12 vyhlášky 500/2006 Sb., včetně vyhodnocení uplatněných stanovisek a spolu s návrhem změny je předložil 24.01.2012 Krajskému úřadu Jihomoravského kraje.

Krajský úřad vydal 23.02.2012 pod č.j. JMK 10120/2012 svoje stanovisko, ve kterém **doporučuje**, aby po zapracování požadavků dotčených orgánů vzešlých ze společného jednání bylo zahájeno řízení o vydání změny č. I ÚP Zbýšov ve smyslu § 52 – 54 stavebního zákona.

1.9. Veřejné projednání návrhu změny

Dne 01.03.2012 pořizovatel zveřejnil oznámení o vystavení a veřejném projednání návrhu změny č. I ÚP Zbýšov. Pozvánka k veřejnému projednání byla městu Zbýšov, sousedním obcím, dotčeným orgánům, Krajskému úřadu JMK rozeslána 12.03.2012. Veřejné projednání se uskutečnilo 18.04.2012 v zasedací místnosti MěÚ Rosice.

Veřejné nahlédnutí do dokumentace bylo umožněno od 19.03.2012 do 18.04.2012.

O průběhu veřejného projednání byl proveden záznam, účast je doložena prezenční listinou.

Dne 17.04.2012 byla doručena námitka Ing. Heinricha Holle, Volutová 2523/14, 158 00 Praha a Bedřicha Holle, Lidická 785, 266 01 Beroun – Závodí, proti navrácení 1 ha pozemku z návrhové plochy pro bydlení zpět do ZPF jako kompenzace za zábor v lokalitě změny I/1.

Námitce bylo vyhověno. Od změny I/1K bylo upuštěno. Zastupitelstvo města Zbýšova na svém 6. zasedání, konaném 25.06.2012, usnesením č. 5/6/12/ZM schválilo pro kompenzaci plochu územní rezervy pro bydlení BO v lokalitě Velké Padělky.

Projektant toto náhradní řešení zpracoval do změny č. I ÚP Zbýšov.

Tato úprava byla vyhodnocena jako podstatná, neboť je změnou dotčena další lokalita, proto bylo rozhodnuto o opakovaném veřejném projednání.

1.10. Opakované veřejné projednání

4. září 2012 pořizovatel zveřejnil oznámení o vystavení a opakovaném veřejném projednání změny č. I ÚP Zbýšov, které se konalo 22. října 2012. Dokumentace byla přístupná k veřejnému nahlédnutí od 21. září 2012 do 22. října 2012. Průběh a závěry opakovaného veřejného projednání byly shrnuty v Záznamu z opakovaného veřejného projednání.

28.11.2012 byl projektant požádán o úpravu návrhu změny č. I ÚP Zbýšov.

1.11. Předložení návrhu na vydání změny č. I ÚP Zbýšov opatřením obecné povahy.

Pořizovatel v průběhu pořizování změny neshledal, že by byla v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, proto 17.12.2012 předkládá zastupitelstvu města Zbýšov návrh změny č. I ÚP Zbýšov k vydání.

Ve smyslu § 53 a §54 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a **zastupitelstvu obce navrhuje vydat** Změnu č. I ÚP Zbýšov.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Dle stanoviska Krajského úřadu JMK ze dne 22.08.2012 je návrh změny č. I ÚP Zbýšov

v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 vydanou dne 20.07.2009.

Navržené změny nemají vliv na širší územní vztahy.

Zásady územního rozvoje JMK, vydané 22.09.2011, byly rozsudkem NSS ze dne 21.06.2012 zrušeny. OÚPSŘ upozorňuje pořizovatele na potřebu průběžného sledování právní situace ve věci ZÚR JMK v souvislosti s podanou ústavní stížností.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Řešení změny č. I ÚP je v souladu se stanovenými podmínkami udržitelného rozvoje.

Navrhovaná nová plocha logicky navazuje na stávající zastavěné plochy a svou výměrou je dostačující pro požadovaný rozvojový záměr. Svým rozsahem nenarušuje stávající koncepci územního plánu.

Zpracovaná změna byla posouzena z hlediska cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a § 19 zákona 183/2006 Sb. Pořizovatel konstatuje, že je s nimi v souladu.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona, v platném znění a jeho prováděcích právních předpisů.

Návrh změny č. I ÚP Zbýšov je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů.

Pořizovatel předmětné změny oznámil podle ustanovení § 50 odst. 2 platného stavebního zákona místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny č. I ÚP Zbýšov dotčeným orgánům, krajskému úřadu, městu Zbýšov a sousedním obcím a to vždy jednotlivě. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím uplatnění připomínek.

V procesně stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska tyto dotčené orgány:

Krajský úřad JMK, odbor ÚP a SŘ, souhlasné koordinované stanovisko

Městský úřad Rosice, odbor životního prostředí

Hasičský záchranný sbor JM kraje, Brno

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR

Ministerstvo obrany ČR, VUSS Brno

Ministerstvo zemědělství, PÚ Brno – venkov

Ministerstvo zdravotnictví ČR

Ministerstvo životního prostředí, odbor VII, Brno

Obvodní báňský úřad Brno

Úřad pro civilní letectví ČR, Praha

K návrhu změny č. I se vyjádřily tyto organizace, vlastníci technické a dopravní infrastruktury

Archeologický ústav AV ČR, Brno

ČD, a.s., Regionální správa majetku, Brno

Centrum dopravního výzkumu, v.v.i., Brno

ČEPS, a.s., Praha

Lesy ČR, Oblastní správa toků, Brno

Národní památkový ústav, UOP Brno

Net4GAS,s.r.o., Praha

Povodí Moravy, s.p., Brno
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Brno
SITEL, spol. s r.o., Praha
Telia Sonera International Carrier CZ, a.s., Praha

Město Zbýšov ani sousední obce neuplatnily žádné připomínky.

Návrh změny územního plánu byl projednán a je v souladu se stanovisky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů. Námitky nebyly ze strany dotčených orgánů uplatněny.

Rozpory ve smyslu ust. § 4 odst. 7 stavebního zákona a ust. § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu změny územního plánu nebyly potřeba řešit.

6. Vyhodnocení splnění zadání.

Zadání bylo v průběhu projednávání změněno dle výše uvedeného postupu pořizování změny č. I ÚP Zbýšov. Město Zbýšov změnu projednalo s KrÚ JMK, nebylo nutné opakování projednání zadání. Připomínky a stanoviska byly do návrhu změny č. I zapracovány.

Změna č. I/1 – návrh plochy občanské vybavenosti - je navržena dle schváleného zadání

Od změny č. I/2 – změna trasy cyklostezky – bylo upuštěno

7. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebylo dotčenými orgány požadováno. Změna č. I ÚP Zbýšov nebude mít vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy evropsky významných lokalit Natura 2000 ani ptačích oblastí a na základě výsledků projednání zadání nepodléhá posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí a vlivů na udržitelný rozvoj.

8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch.

Změna I/1 – vymezení zastavitelné plochy občanské vybavenosti – bylo navrženo z důvodu majetkoprávní nedostupnosti stávajících navržených ploch občanské vybavenosti. Plocha navazuje na stávající zastavěné plochy a je součástí budoucího logického propojení Zbýšova se Sičkou. Svoji polohou je výhodná pro napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a strategickou polohou nejen pro Zbýšov, ale i pro dostupnost z Babic a Zakřan.

Změna I/1R – zrušení plochy územní rezervy – aby nedocházelo k dalšímu záboru zemědělské půdy – kompenzace za zábor I/1.

Vymezená zastavitelná plocha navazuje na urbanistickou koncepci vymezenou platnou ÚPD. Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu je vyhodnocen v odůvodnění změny č. I.

9. Vyhodnocení výsledků veřejného projednání, rozhodnutí o námitkách

Pořizovatel změny č. I ÚP Zbýšov zajistil veřejné projednání

V procesně stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska:

Dotčené orgány, které zaslaly své stanovisko před veřejným projednáním:

1. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno
2. Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 4, 128 01 Praha 2

3. Ministerstvo životního prostředí, OVSS VII, Mezírka 1, 602 00 Brno
4. Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 601 42 Brno

Ostatní organizace, vlastníci technické a dopravní infrastruktury, které zaslaly vyjádření před veřejným projednáním:

1. Archeologický ústav AV ČR, Královopolská 147, 612 00 Brno

Zaslaná stanoviska a vyjádření byla souhlasná, bez připomínek.

10. Rozhodnutí o námitkách, podaných k veřejnému projednání a jejich odůvodnění

V procesně stanovené lhůtě veřejného projednání změny č. I ÚP Zbýšov uplatnily námitky dotčené osoby dle § 52 odst. 2 stavebního zákona (t.j. vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem zastavitelných ploch):

Ing. Heinrich Holle, Volutová 2523/14, 158 00 Praha 5

Ing. Bedřich Holle, Lidická 785, 266 01 Beroun – Závodí,

V zájmu budoucího reálného vývoje města, jako hlavní dotčení spoluvlastníci se změnou ÚP č. I nesouhlasíme a žádáme, aby naše připomínka byla vzata v úvahu při veřejném jednání dne 18.04.2012 na MěÚ v Rosicích

Stanovisko pořizovatele:

Návrh plochy občanské vybavenosti (obchody, služby) s možností integrovaného bydlení s příslušnou dopravní infrastrukturou nelze kvalifikovat jako změnu v neprospěch města a jeho občanů. Po urbanistické stránce se jedná o počáteční fázi logického propojení místní části Sička se Zbýšovem.

Z důvodu možného požadavku na finanční kompenzaci dle §102 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění Město Zbýšov navrhlo vyhovět námitce.

Stanovisko dotčené obce

Bylo rozhodnuto o vypuštění změny I/1K Na Lužích ze změny č. I ÚP Zbýšov.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

11. Vyhodnocení připomínek

K projednávanému návrhu byla v procesní lhůtě veřejného projednání návrhu změny č. I ÚP Zbýšov podána 1 připomínka:

Rostislava Sklenářová, Lesní 1151, Rosice

Podala připomínku, že by dotčení majitelé pozemku parc.č. 2970 v k.ú. Zbýšov mohli vznést nárok na finanční vyrovnání dle § 102 zákona 183/2006 Sb., což by zatížilo rozpočet města. Z tohoto důvodu nedoporučuje realizaci územního plánu.

Stanovisko pořizovatele

Jednání ohledně řešení finančního vyrovnání s majiteli pozemků je věcí řešení zastupitelstva Města Zbýšov.

Stanovisko dotčené obce

Změna I/1K byla ze změny ÚP vypuštěna. Připomínce se vyhovuje.

12. Opakované veřejné projednání

Městský úřad Rosice, odbor stavební úřad, jako úřad územního plánování, svolal v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, **opakované veřejné projednání** návrhu změny č. I územního plánu Zbýšov.

Potřeba opakovaného veřejného projednání byla vyvolána požadavkem vlastníků pozemku parc. č. 2670 v k.ú. Zbýšov u Oslavan na finanční kompenzaci za vyjmutí ze zastavitelných ploch (část zastavitelné plochy této parcely měla být použita pro kompenzaci za zábor ZPF). Vzhledem k finanční nedostupnosti požadavku kompenzace byla parcela č. 2670 ze změny územního plánu vyjmuta a jako kompenzace za zábor ZPF byla použita územní rezerva plochy bydlení BO (R1 Velké Padělký), aby do budoucna nedocházelo k záboru ZPF.

Výše uvedené změny byly vyhodnoceny jako **změny podstatné**, neboť se týkají dosud změnou nedotčených lokalit, proto **bylo rozhodnuto o konání opakovaného veřejného projednání**.

Do termínu opakovaného veřejného projednání bylo doručeno 5 stanovisek dotčených orgánů:

1. MěÚ Rosice, odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 1, 665 01 Rosice
2. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno
3. Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 4, 128 01 Praha 2
4. Ministerstvo životního prostředí, OVSS VII, Mezírka 1, 602 00 Brno
5. Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 601 42 Brno

Uvedené orgány zaslaly souhlasná stanoviska bez připomínek a námitek.

13. Rozhodnutí o námitkách, podaných k opakovanému veřejnému projednání a jejich odůvodnění

Ve stanovené lhůtě byla **doručena 1 námitka**.

1. Ing. Leoš Horák, Sportovní 562, 664 11 Zbýšov,
vlastník pozemku parc.č. 613/27 k.ú. Zbýšov u Oslavan

Námítka proti návrhu změny č. I ÚP Zbýšov

- Navržená změna bude znamenat nekoncepční zásah do dosavadních plánů rozvoje města. Negativní dopad převáží nad očekávaným přínosem a není v zájmu města a jeho občanů.

Stanovisko pořizovatele

Navržená změna nemá vliv na dosavadní plány rozvoje města. Rozvoj města podél komunikace směrem na Brno není nekoncepční. Jedná se o logické propojení města Zbýšova se Sičkou. Propojení dvou stávajících částí města nelze nazvat jako živelné rozrůstání. Výstavba kolem stávající komunikace se sítěmi je logická a po stránce ekonomické i provozní lukrativní.

Rozšíření ploch občanské vybavenosti, obzvláště v tomto malém měřítku, lze stěží kvalifikovat jako plochu s negativním dopadem na rozvoj města a na svoje okolí. Plocha je situována ke stávající komunikaci III. třídy se stávajícími inženýrskými sítěmi. Nenarušuje volnou krajinu budováním nové technické infrastruktury.

Vhodnost řešení je prezentována v části Odůvodnění změny č. I ÚP Zbýšov.

Stanovisko dotčené obce:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

- Považuji za vhodné prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch

Stanovisko pořizovatele

Majetkoprávní nedostupnost sice není uznávána pro prokázání nedostupnosti, nicméně existuje. Předkupní právo ani vyvlastnění v tomto případě není možné. Při současné legislativě problém nelze vyřešit.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

- Změna ÚP mění celkovou koncepci uspořádání krajiny, neboť nově vymezuje jako zastavitelné území plochu za stávající pomyslnou „hranici“ obce, která je reprezentována zelení tvořící přirozenou ochranu stávající zástavby před vnějšími vlivy a zároveň zcela znehodnotí vzhled krajiny při příjezdu do obce.

Stanovisko pořizovatele

Územní plán řeší funkční využití ploch, ne vzhled budoucí zástavby. Při rozsahu nově navržené zastavitelné plochy nelze hovořit o změně celkové koncepce krajiny. V okolí se vyskytují třípodlažní objekty. Do textové části lze zahrnout výškový regulativ, omezující výšku zástavby. Rovněž je možné zahrnutí regulativu zastavěnosti pozemku, což je pravomocí zastupitelstva města Zbýšova.

Stávající zeleň u bytových domů nebude narušena. Citovaná pomyslná hranice obce (města) je mezi Zbýšovem a jeho částí Sička, jedná se tedy o logické propojení dvou částí města a ne o změnu koncepce uspořádání krajiny. Při vjezdu do města se nejedná o pohled do krajiny, ale pohled na urbanizovaný celek a jeho vývoj je přirozený jev.

Stanovisko dotčené obce:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

- Návrh nerespektuje ústní příslib užšího vedení města zastupitelstvu, že částečný zábor krajinné zeleně WR 02 bude v návrhu ÚP kompenzován stanovením regulativu pro nově vymezenou zastavitelnou plochu na povinnost procentuálního využití zelení.

Stanovisko pořizovatele

Regulace zástavby je možná, rozhodnutí je v kompetenci zastupitelstva města Zbýšova. O ústním příslibu nebyl informován ani projektant, ani úřad územního plánování.

Stanovisko dotčené obce:

Požadavek na zakomponování zeleně bude součástí vyjádření města Zbýšova k územnímu řízení. Není nutno řešit v územním plánu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

- Navržená změna bude mít negativní vliv na veřejně prospěšnou stavbu WK 04 průlehu, který je dle aktuálního ÚP součástí rozsáhlých opatření, která mají sloužit pro zvýšení vodohospodářské retenční a akumulární funkce krajiny a zpomalení povrchového odtoku vod a je tedy velmi nevhodné, aby byla jakýmkoliv způsobem znemožněna jejich realizace.
Nahrazení průlehu plánovanou dešťovou kanalizací není sice proti zákonu, ale je zcela proti smyslu jeho funkce.

Stanovisko pořizovatele

Průleh není veřejně prospěšná stavba ale veřejně prospěšné opatření. Uváděná dešťová kanalizace má zajistit pouze průtok případné přívalové vody z opačné strany silnice do volné krajiny, tedy i do zmiňovaného průlehu. Tato kanalizace bude funkční pouze v případě, že bude umožněn průtok vody pod silnicí III/39510, jinak sem nemá voda odkud přitékat.

V lokalitě jsou již ve schváleném ÚP navrženy 2 průlehy s otevřenými příkopy. První z nich bude uvedeným opatřením zkrácen cca o 10 %, dále však zůstane jeho návrh zachován. Návrh druhého průlehu nebude dotčen vůbec.

Na ploše, která je určena k zástavbě, je změnou č. I ÚP Zbýšov řešena i likvidace a odvádění odpadních vod – viz. Str. 5, kapitola D/2.2. – „...dešťové vody v maximální míře zachytávat v území (vsakování, dešťové nádrže).“

Tato opatření výrazně sníží potřebu odvádění dešťových vod a tím nebudou mít vliv na kapacitní zatížení zmiňovaného průlehu.

Stanovisko dotčené obce:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

- Navržená změna bude mít negativní dopad na okolní pozemky, neboť uvedený typ navrhované zástavby znamená snížení přirozeného odtoku povrchových vod, který bude zpevněnými plochami a zaslepenou stokou přesměrován na okolní pozemky a při jižním okraji lokality bude znamenat vytvoření bariéry směřující případné vody do prostoru garáží (tedy i mnou vlastněného pozemku). To vše bude ještě umocněno zrušením plánovaného průlehu.

Stanovisko pořizovatele

V územním plánu není navržen typ zástavby, ale pouze funkční využití plochy.

Likvidace dešťových vod je ve změně č. I ÚP koncepčně řešena. Detailní řešení likvidace dešťových vod se střeš a zpevněných ploch je předmětem dalšího stupně projektové dokumentace, tj. dokumentace pro územní a stavební řízení. Zaslepená stoka je bez přívodního potrubí nefunkční. Svoji funkcí nemůže mít tedy vliv na přesměrování dešťových vod. Návrh průlehu zrušen nebyl.

Stanovisko dotčené obce:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

14. Vyhodnocení připomínek

Od občanů a občanského sdružení byly ve stanovené lhůtě **opakovaného veřejného projednání** podány **3 připomínky**, se kterými bude s ohledem na problémovost pořizování změny č. I ÚP Zbýšov nakládáno jako s námitkami.

Připomínky podali:

1. Občanské sdružení Skřivan Zbýšov, IČ 22715002, zastoupené advokátem Mgr. Jaroslavem Kazbundou, Bohunická 67, Brno
2. Věra Melounová, Lány 20, 625 00 Brno,
Ing. Věra Špačková, Lány 20, 625 00 Brno,
Mgr. Renata Halámková, Hlavní 70, 664 48 Brno,
Jako spoluvlastníci pozemku parc.č. 2972 k.ú. Zbýšov u Oslavan, zastoupené Mgr. Špačkem, bytem Lány 20, 625 00 Brno
3. Vladimír Indrák a Jana Indráková, Masarykova 38, 664 11 Zbýšov

1. Občanské sdružení Skřivan Zbýšov, IČ 22715002, zastoupené advokátem Mgr. Jaroslavem Kazbundou, Bohunická 67, Brno

- Nekoncepčnost změny

Domníváme se, že změna je vytvářena pouze z důvodu ekonomického zájmu vlastníka dotčených pozemků.... Pokud měla obec potřebu vybudovat nové nákupní centrum, mohla pro tento záměr vyčlenit plochu ve vlastnictví obce.... Dochází k živelnému rozrůstání obce bez jakékoliv koncepce.

Stanovisko pořizovatele

Ve fázi pořizování změny územního plánu se nejedná o konkrétní stavbě, ale o funkčním využití plochy, v tomto případě se jedná o plochu občanské vybavenosti se související dopravní infrastrukturou, s možností integrovaného bydlení. Konkrétní stavba musí být řešena dalším stupněm projektové dokumentace. Pro doplnění:

Každý podnikatelský záměr je vždy realizován z důvodu plánované ekonomické prosperity.

V tomto případě se jedná nejen o soukromý ekonomický zájem, ale i o zlepšení úrovně občanské vybavenosti, neboť dle dostupných informací, má být na nově navržené ploše občanské vybavenosti umístěna multifunkční budova pro obchod, služby a bydlení. Mimo zlepšení úrovně služeb by měla realizace centra přinést i nové pracovní příležitosti a možnosti bydlení.

Realizace podnikatelského záměru z rozpočtu města je nereálné.

Rozvoj města podél komunikace směrem na Brno není nekoncepční. Jedná se o logické propojení města Zbýšova se Sičkou. Propojení dvou stávajících částí města nelze nazvat jako živelné rozrůstání. Výstavba kolem stávající komunikace se sítěmi je logická a po stránce ekonomické i provozní lukrativní.

Stanovisko dotčené obce:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele a doplňuje, že město Zbýšov není vlastníkem pozemků, které by mohlo poskytnout pro daný účel.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

- Rozpor územního plánu s ochranou ZPF

OS Skřivan poukazuje na zábor ZPF a vypuštění plochy rezervy jako kompenzace za tento zábor.

Stanovisko pořizovatele

KrÚ JMK, odbor životního prostředí schválil navrženou kompenzaci záboru ZPF plochou rezervy s odůvodněním, že nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF.

Pokud by byla výstavba realizována na nyní schválených návrhových plochách, došlo by rovněž k záboru ZPF, byl by naopak větší z důvodu nutného vybudování komunikačního napojení a technické infrastruktury.

Stanovisko dotčené obce:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

- Ochrana životního prostředí

V návrhu změny č. I ÚP není zhodnoceno, jak se uvedená změna projeví na rostlinstvu a živočišstvu v dané lokalitě (OS zmiňuje výskyt čmeláka zemního).

OS kritizuje záměr posunout navržené průlehy, příkopy a poldr níž a možnost zrychlení toku vod z přívalových dešťů. Změnou ÚP č. I by došlo ke zhoršení schopnosti krajiny zadržet a pohltit dešťovou vodu.

Stanovisko pořizovatele

Již v počáteční fázi pořizování změny č. I ÚP Zbýšov KrÚ JMK, OŽP na základě posouzení záměru neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí. Dále byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Upozornil na nutnost vyhodnocení záboru ZPF, a v případě realizace čerpací stanice PHM povinnost investorů posoudit vliv na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí (§ 4, §6 a následující). Čerpací stanice PHM však není předmětem změny územního plánu.

MěÚ Rosice, odbor životního prostředí neměl k návrhu změny č. I připomínky. V případě známého významného výskytu biologického druhu by na tuto skutečnost upozornil.

Pokud se v lokalitě prokazatelně vyskytuje vzácný druh ve významném množství, je ve fázi přípravy stavby nutný biologický průzkum s prokázáním významného výskytu a navrženými opatřeními pro záchranu vyskytovaného druhu, ale pouze v případě jeho ohrožení. V některých případech je využití možné pouze po výjimce.

Vzhledem k rozsahu změny účelu ploch a jejich poloze lze stěží předpokládat významný výskyt živočichů a ohrožení jejich existence.

Původní záměr vybudovat VPO – průlehy, příkopy a poldr není dotčen. Poloha poldru se nemění. Dešťové vody, zachycené na nově zastavěné ploše budou, dle podmínek uvedených v územním plánu (zm. I), v maximální míře zachytávány v území (viz strana 5, bod D/2.2.)

Stanovisko dotčené obce:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

2. Věra Melounová, Lány 20, 625 00 Brno,

Ing. Věra Špačková, Lány 20, 625 00 Brno,

Mgr. Renata Halámková, Hlavní 70, 664 48 Brno,

Jako spoluvlastníci pozemku parc.č. 2972 k.ú. Zbýšov u Oslavan,

zastoupené Mgr. Špačkem, bytem Lány 20, 625 00 Brno

a) K návrhu zadání podáváme tyto připomínky:

b) Nesouhlasíme s navrhovanou změnou ÚP, aby se ze stávajících pozemků stala orná půda a byla zahrnuta do ZPF, trváme na zachování stávajícího zařazení dotčených pozemků.

Naopak chceme využít této příležitosti a žádáme, aby plocha jako rezerva byla zařazena do plochy bydlení obecné v rodinných domech.

c) Změna navrhovaná Městským úřadem Rosice tak podporuje pouze komerční aktivity v této části obce a znevýhodňuje rozšiřování ploch bydlení formou moderní zástavby.

d) Vrácením pozemků do ZPF dojde ke značnému snížení tržní hodnoty pozemků.

e) Vzhledem k tomu, že jsme předběžně jednali a komunikovali s investory, kteří mají na těchto pozemcích stavět RD, tato změna nám působí jak finanční ztrátu, tak i morální újmu vůči lidem, se kterými jsme projednávali možnost výstavby.

f) Požadujeme, aby městský úřad Rosice požadovanou změnu - přesunutí plochy: Rezerva pro bydlení pod ZPF zamítl a postupoval v souladu s § 36 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb, tedy minimálně zachoval koncepci rezervy pro bydlení nebo přesunul tuto plochu územním plánem do formy zastavitelné.

g) Současným územním plánem se obec zavázala, že v plochách územních rezerv nesmí být dosavadní využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil účel, pro který byla rezerva navržena. Navrhovanou změnou by byl zmařen účel pro budoucí výstavbu rodinných objektů což není v souladu s dikcí stavebního zákona.

h) Zásah do našich vlastnických práv k dotčeným pozemkům je v rozporu s principem koordinace veřejných a soukromých zájmů, vyjádřených v § 18 odst. 3 Stavebního zákona.

ch) Vzhledem k navrhovaným změnám ze dne 4. 9. 2012 žádáme Stavební úřad v Rosicích, aby tento návrh nebyl schválen. Rádi se budeme podílet na novém komplexním řešení dotčené lokality.

Stanovisko pořizovatele

a) Nejedná se o návrh zadání, ale o návrh změny č. I ÚP Zbýšov

b) Dotčené pozemky jsou v současné době ornou půdou a druh pozemku zůstane zachován.

Ve fázi veřejného projednání již nelze provést změnu územní rezervy na zastavitelnou plochu. Tato změna by musela být obsažena v zadání.

c) Změny územního plánu nenavrhují MěÚ Rosice. Změny navrhuje investor a schvaluje, případně i navrhuje zastupitelstvo města Zbýšova. MěÚ Rosice, úřad územního plánování je pouze pořizovatelem změny územního plánu.

d) Tržní hodnota pozemků v plochách územní rezervy je stejná jako orná půda, protože územní rezerva není zastavitelná. Zrušením územní rezervy se cena pozemku nemění.

e) Jednání s investory byla předčasná. Do doby převedení ploch z rezervy do návrhu jsou pozemky nezastavitelné. O finanční ztrátě v tomto případě nelze hovořit a morální újma byla způsobena neznalostí problematiky. Zastavitelné plochy v lokalitě nebyly změnou č. I ÚP Zbýšov dotčeny a tedy ani možnost jejich využití.

f) O obsahu územního plánu rozhoduje zastupitelstvo města Zbýšova, ne MěÚ Rosice.

g) Termín „územní rezerva“ je definován v § 43, odst. 1, dále v § 36 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. Podrobnosti vymezení a využití ploch územních rezerv je dáno vyhláškou 501/2006 Sb., kde v § 3 jsou uvedeny všeobecné požadavky na vymezení ploch, které musí být dále upřesněny dle § 4 až 19. Územní rezerva není plocha zastavitelná.

Pokud je rezerva zrušena, není znemožněno eventuelní budoucí využití lokality, neboť zde není navržena zastavitelná plocha.

h) Zrušením územní rezervy není zasahováno do vlastnických práv majitelů pozemků.

ch) Schvalovatelem územního plánu je zastupitelstvo města Zbýšova. Za komplexnost řešení zodpovídá projektant, tj. autorizovaný architekt pro obor územní plánování.

Stanovisko dotčené obce:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

a) Návrh zadání změny územního plánu spočívá jednak ve vyvedení některých pozemků ze ZPF za účelem umožnění výstavby polyfunkční benzinové stanice na parcelách č. 3047 – 3051.

b) Navrhovaná změna je pouze jednoúčelovým řešením podnikatelského záměru jednotlivce, který se prosazením změny snaží maximalizovat svůj zisk. Maximalizace zisku je pochopitelným podnikatelským záměrem, ale v dané věci dle mého názoru koliduje nejen s cíli územního plánování, především s principem souladu veřejných a soukromých zájmů.

c) Navrženou změnou bude odkloněn průleh protizáplavového opatření a zároveň dojde k narušení vsakování a průtoku dešťových vod přes pozemky navržené ke změně. Je logický předpoklad, že výstavbou parkoviště a multifunkčního centra bude značně omezeno vsakování dešťových vod a zároveň zde hrozí riziko zhoršení záplavové vlny v případě přívalových srážek.

d) V předložené dokumentaci o návrhu změny č. I územního plánu není nikterak řešeno riziko zhoršení vsakovacích podmínek dešťových vod a jeho vliv na ostatní, sousední pozemky. Rovněž není řešeno riziko emisního vlivu na sousední pozemky, včetně mého. Jelikož ostatní sousední pozemky jsou vzhledem k pozemkům navržených ke změně umístěny po svahu, existuje reálné riziko, že v případě přívalových srážek bude na sousední pozemky zanesen odpad z ploch občanské vybavenosti. O reálnosti tohoto rizika svědčí i fakt, že v navržených pozemcích jsou plánovány protizáplavové opatření.

Existuje reálné nebezpečí, že z mého pozemku bude odplavována ornice, nebo bude ornice poškozena emisemi zanesenými z výše položených ploch.

e) V neposlední řadě se domnívám, že navrženou změnou bude naprosto nekonceptně vyňata z režimu zemědělského půdního fondu další plocha bez jakékoliv kompenzace, ..., protože pozemky rezervy jsou zahrnuty v zemědělském půdním fondu. Jedná se o pozemky s vysokou bonitní hodnotou, které by neměly být vyjímány z režimu ZPF pouze při významném veřejném zájmu a za náhradu. I v odůvodnění změny územního plánu č. I je uvedeno, že změna je realizována na žádost vlastníka pozemku a obce. Již mnohokrát bylo judikováno, že zájem obce nejde bez dalšího podřadit pod veřejný zájem a musí být vždy prokazován. Tak se v daném případě nestalo.

Z těchto důvodů navrhuji tento návrh změny územního plánu nepřijmout.

Stanovisko pořizovatele

a) Nejedná se o návrh zadání, ale o návrh změny územního plánu. Nejedná se o vyvedení pozemků ze ZPF. Jedná se o návrh funkčního využití plochy. Vynětí ze ZPF se provádí ve fázi povolení konkrétní stavby. Stavba polyfunkční benzinové stanice se neřeší. V návrhu změny č. I ÚP se jedná o návrh plochy občanské vybavenosti s příslušnou dopravní infrastrukturou a možným integrovaným bydlením.

b) Změna územního plánu sice byla vyvolána podnikatelským záměrem jednotlivce, který pořízení této změny financuje. Toto je však v souladu se zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (§ 44 a § 45).

Návrh plochy občanské vybavenosti byl posouzen odborníky, dotčenými orgány a ostatními organizacemi, včetně správců sítí. V procesu pořizování změny č. I ÚP Zbýšov nebyla prokázána kolize s cíli územního plánování ani kolize soukromých a veřejných zájmů.

c), d) Odvodnění lokality je ve změně č. I ÚP Zbýšov řešeno v kapitole D/2.2. a ve výkresu 2.IV Odkanalizování.

Emisní vliv na sousední pozemky se řeší ve fázi projektové přípravy konkrétní stavby. Při provozu občanské vybavenosti se nepředpokládá kumulace odpadků na volných plochách. Ve fázi projekční přípravy stavby bude řešen i odvod dešťových vod a všichni majitelé sousedních pozemků budou účastníky územního a stavebního řízení.

e) O koncepčnosti řešení – Provedená změna územního plánu, je zdůvodněna v části Odůvodnění zm. I ÚP Zbýšov

Pořízení změny územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem města Zbýšova, jakožto zástupců občanů města, prosazujících jejich zájmy. Zájem města je považován za zájem veřejný. Žádný rozpor zde nebyl shledán.

Stanovisko dotčené obce:

Město Zbýšov se ztotožňuje se stanoviskem pořizovatele

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

B. Grafická část

Výřezy z výkresů:

O.1 Koordinační výkres	1 : 2 500
O.3 Zábor ZPF	1 : 5 000

Poučení:

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

Změna č. I ÚP Zbýšov jako opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Ve Zbýšově dne 17.12.2012

.....
MUDr. František Ševčík
místostarosta obce

.....
Vratislav Široký
starosta obce

Datum nabytí účinnosti (§ 173 odst.1 zákona č. 500/2004 b.)

.....