

NÁVRH

OPATŘENÍ OBEČNÉ POVAHY Č. ...

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Březnice

Datum nabytí účinnosti:.....

Pořizovatel: Magistrát města Zlína

Jméno a příjmení: Ing. Marta Řepová

Funkce: pořizovatel územního plánu

Podpis:

Razítko:

Zastupitelstvo obce Březnice jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s částí šestou - § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 54 odst. 2 stavebního zákona, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

ČÁST I.

vydává

Územní plán Březnice

Obsahující část I.:

- *textovou část: Územní plán Březnice*, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako **příloha č. I.A**
- *grafickou část: Územní plán Březnice*, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. I.B** a skládá se z výkresů:

I.B-1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.B-2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I.B-3	Výkres VPS, VPO, asanací	1 : 5 000

ČÁST II.

Odůvodnění

Obsahující část II.:

- *textovou část: Odůvodnění - Územní plán Březnice*, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. II.A**.
- *grafickou část: Odůvodnění - Územní plán Březnice*, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. II.B** a obsahuje tyto výkresy:

II.B-1	Koordinační výkres	1 : 5 000
II.B-2	Výkres širších vztahů	1 : 100 000
II.B-3	Výkres předpokládaných záborů půdních fondů	1 : 5 000
II.B-4	Dopravní infrastruktura, energetika, telekomunikace	1 : 5 000
II.B-5	Vodní hospodářství	1 : 5 000

ČÁST III.**Odůvodnění návrhu změny územního plánu dle části
§ 53 stavebního zákona příslušející pořizovateli****OBSAH:**

I. POSTUP PROJEDNÁNÍ	4
A. Pořízení územního plánu.....	4
B. Návrh územního plánu	4
Řízení o územním plánu	6
II. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODS. 4 A 5 PÍSM. A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA	6
C. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona.....	7
Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	7
Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	8
Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	8
D. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	22
E. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	22
F. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	23
III. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU	23
G. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	23
H. Vyhodnocení připomínek.....	36

I. POSTUP PROJEDNÁNÍ

A. POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořizení Územního plánu Březnice rozhodlo Zastupitelstvo obce Březnice v souladu s ust. § 44 písm. a) a ust. § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona dne 22. ledna 2020 usnesením č. 07-09-20.

Zastupitelstvo obce Březnice pověřilo starostu obce pana Josefa Hutěčka určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) ke spolupráci s pořizovatelem územně plánovací dokumentace usnesením č. 07-09-20 dne 22. ledna 2020.

Obec požádala Magistrát města Zlína, středisko územního plánování, o pořizení Územního plánu Březnice dopisem ze dne 29. ledna 2020.

Územní plán Březnice řeší celé území obce vymezené katastrálním územím Březnice u Zlína.

B. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce zpracoval pořizovatel dle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání stanovil hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu. Pořizovatel návrh zadání územního plánu zaslal dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu veřejnou vyhláškou v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona. Na základě výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání a předal jej ke schválení Zastupitelstvu obce Březnice.

Zadání územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Březnice usnesením č. 16-13-20 ze dne 18. listopadu 2020. Tímto usnesením Zastupitelstvo uložilo určenému zastupiteli zajištění zpracování návrhu územního plánu a stanovilo prodloužení lhůty na pořizení územního plánu na 3 roky.

V souladu s ustanovením § 50 odst. 2 stavebního zákona se dne 22. 9. 2021 konalo na Magistrátu města Zlína společné jednání o návrhu Územního plánu Březnice (dále jen „návrh územního plánu“). Dotčené orgány mohly do 30 dnů od společného jednání uplatnit svá stanoviska, sousední obce v téže lhůtě připomínky.

Dále pořizovatel doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou od 7. 9. 2021 do 25. 10. 2021. Do 30 dnů ode dne doručení tj. do 22. 10. 2021 mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Stanovisko nadřízeného orgánu

Vydáno dne 27. 12. 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 Březnice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění:

Nadřízený orgán posoudil návrh ÚP Březnice z těchto hledisek:

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

Z hlediska širších vztahů je návrh ÚP Březnice řešen v koordinaci se sousedním územím nedostatečně. Z hlediska zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší vztahy máme k návrhu ÚP Březnice tyto připomínky. Sousední k.ú. Doubravy je v koordinačním výkrese mylně označeno dvakrát, a to podruhé v k.ú. Kudlov. Dále je třeba vyhodnotit, zda z hlediska zpracování záměru ze ZÚR ZK - PU 13 NRBK 141-Buchlovské lesy-Spálený je dostačující posouzení návaznosti na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí a k.ú. Březůvky. Zda není třeba posoudit návaznost i na sousední k.ú. Doubravy a požadovat v tomto k.ú. zpracování plochy pro tento záměr.

Řešení:

Označení k.ú. je v koordinačním výkrese opraveno.

Posouzení návaznosti PU 13 NRBK 141 Buchlovské lesy-Spálený na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí a k.ú. Březůvky je dostačující. NRBK je prokazatelně veden z k.ú. Březnice u Zlína na k.ú. Březůvky a je v Územním plánu Březůvky stabilizován, jak je jasně patrné i z koordinačního výkresu. Návaznost dále na k.ú. Doubravy bude zajištěna při zpracování ÚP Doubravy.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

V návrhu ÚP Březnice jsou uplatňovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a konkrétní požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11. 9. 2020.

Od 1. 9. 2021 je platná Politika územního plánování ČR, závazná od 1. 9. 2021. ÚP požadujeme posoudit vůči aktuálně platnému dokumentu.

V návrhu ÚP je třeba z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021 uplatnit **změněné republikové priority** územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a konkrétní změněné požadavky z ní vyplývající, 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 uplatněny aktuální priority
- OB9 Rozvojová oblast Zlín – uplatněna a vyhodnocena
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – doplnit vyhodnocení
- E1 Plocha pro dvojité vedení 400 kV – Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/SR – doplnit vyhodnocení

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

Řešení:

Je doplněno.

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zastupitelstvo Zlínského kraje vydalo usnesením č 0454/Z15/18 ze dne 05. 11. 2018 Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje s nabytím účinnosti dne 27. 11. 2018. Ze **ZÚR ZK po vydání Aktualizace č. 2** pro řešené území vyplývá:

- priority územního plánování - jsou uplatněny
- rozvojová oblast OB9 Zlín - zapracováno
- požadavky vyplývající ze stanovené cílové „kvality“ krajiny:
- krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Paseky – vlastní krajina lesní s lukařením – zapracováno
- požadavky vyplývající z ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot – zapracováno
- PU13 NRBK 141-Buchlovské lesy-Spálený – zapracováno

Návrh ÚP Březnice není v rozporu se ZÚR ZK po vydání Aktualizace č. 2.

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 předložení návrhu ÚP Březnice krajskému úřadu k posouzení, zda uvedené nedostatky byly odstraněny.

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 Březnice znovu překontrolovaný a před veřejným projednáním upravený:

Textová část

- rozmezí pro vymezení ploch je ve vyhlášce uvedeno bez „“, je to rozmezí mezi minimální a maximální velikostí pozemku, a to je třeba respektovat
- požadavek dodržování základních prvků tvarosloví zástavby uvedený v podmínkách prostorového uspořádání jen obecně, se vztahuje ke kapitole j. 3 Vymezení pojmů. Ve vysvětlení pojmu Základní prvky tvarosloví jsou uvedené prvky, které jsou v podrobnosti větší než přísluší územnímu plánu, např. půdorys objektů obdélníkového tvaru, tvaru písmene L, U, T nebo jejich kombinací, šikmá střecha, aj. Územní plán, pokud to není územní plán s prvky regulačního plánu, nesmí obsahovat prvky v podrobnosti větší než přísluší územnímu plánu, tak jak je uvedeno v ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona
- v této kapitole Vymezení pojmů jsou uvedeny pojmy, které řeší vyhlášky - např. podkroví, hlavní využití, jedno nadzemní podlaží a podkroví, aj.

Odůvodnění:

- v celé dokumentaci je třeba upravit název v současné době platné Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1.9.2021.

V registračním listu je nezbytné doplnit datum schválení Zadání ÚP Březnice.

Řešení:

Rozmezí plochy je v návrhu uvedeno.

Pojem Základní prvky tvarosloví byl upraven, tak aby odpovídal podrobnosti územního plánu, navržené prvky se vztahují k charakteru a struktuře zástavby, nikoli k jednotlivým stavbám jako je tomu u regulačních plánů.

Název PUR ČR je opraven.

Návrh územního plánu byl dle výše uvedeného opraven a doplněn a dne 5. 8. 2022 bylo požádáno o potvrzení o odstranění nedostatků. To bylo vydáno dne 9. 8. 2022 pod č.j. KUZL 66425/2022.

Řízení o územním plánu – veřejné projednání

Řízení o návrhu Územního plánu Březnice spojené s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s ust. § 52 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína a úřední desce obce Březnice v době od 12. 9. do 25. 10. 2022. Návrh územního plánu byl k nahlédnutí ve stejné lhůtě. Veřejné projednání návrhu územního plánu se konalo dne 18. 10. 2022 v sále obecního domu v Březnici. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námítky. Dotčeným orgánům bylo oznámení zasláno jednotlivě a mohly v téže lhůtě uplatňovat stanoviska.

Po ukončení projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání.

Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán

Stanovisko k těm částem řešení, které byly od společného jednání změněny

Stanovisko ze dne 20. 10. 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 ÚP Březnice v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

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 Březnice znovu přezkoumán a před veřejným projednáním upravený:

- v návrhu ÚP Březnice byly doplněny plochy ZS zeleně sídelní v ochranných pásmech lesa tam, kde jsou ve střetu s návrhem ploch bydlení. Ve výkrese základního členění jsou tyto plochy zakresleny jako plochy změn v krajině, což je v rozporu se zákresem v Hlavním výkrese. Aby se dosáhlo souladu těchto dvou výkresů, je potřebné plochy změn v krajině v Hlavním výkrese ponechat jako plochy KZ krajinné zeleně. Druhá možnost je dát plochy sídelní zeleně ve Výkrese základního členění do ploch zastavitelných. Požadujeme uvést do vzájemného souladu
- ve výrokové části zůstal požadavek dodržování základních prvků tvarosloví zástavby uvedený v podmínkách prostorového uspořádání jen obecně, se vztahuje ke kapitole j. 3 Vymezení pojmů. Ve vysvětlení pojmu Základní prvky tvarosloví jsou uvedené prvky, které jsou v podrobnosti větší, než přísluší územnímu plánu, např. půdorys objektů obdélníkového tvaru, tvaru písmene L, U, T nebo jejich kombinací, šikmá střecha, aj. Územní plán, pokud to není územní plán s prvky regulačního plánu, nesmí obsahovat prvky v podrobnosti větší, než přísluší územnímu plánu, tak jak je uvedeno v ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona.
- kapitola Vymezení pojmů slouží pro vysvětlení pojmů použitých v tomto územním plánu, které nejsou obsaženy ve stavebním zákoně, příslušných vyhláškách, nebo se od nich odlišují. Neslouží k popisu zástavby v obci ani k vymezení prvku, které jsou ve větší podrobnosti, než přísluší územnímu plánu. Do této kapitoly výroku v textové části byly doplněny "Zásady ochrany krajinného rázu", které sem také nepatří.
- opětovně upozorňujeme, že v této kapitole Vymezení pojmů jsou uvedeny pojmy, které řeší vyhlášky - např. podkroví, hlavní využití, jedno nadzemní podlaží a podkroví, aj. V kap. j) v tabulce lhůt pro pořízení ÚS je třeba uvést přiměřenou lhůtu pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

V kap. f.3) Obecné zásady pro využití ploch a prostorové uspořádání zástavby, je požadavek: "...komunikace, které jsou buď součástí dopravní obsluhy obce, nebo jsou navrženy územně plánovací dokumentací nebo územní studií." Tímto by se územní studie stala závaznou, což je nepřipustné, je územně plánovacím podkladem. Řešení a umístění staveb v rámci stavebních pozemků a zahrad nepatří do územního plánu, který není pořizován s prvky regulačního plánu.

V registračním listu je nezbytné doplnit datum schválení Zadání ÚP Březnice.

V oznámení o řízení o návrhu ÚP Březnice je třeba uvádět informaci, že dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatní dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. Dále části řešení, které byly od společného jednání změněny, doporučujeme již v oznámení vyjmenovat, případně uvést odkaz na kapitolu, ve které jsou uvedeny.

Doporučujeme sjednotit datum zpracování všech částí dokumentace.

Řešení:

- Navržené plochy ZS jsou ve výkrese základního členění opraveny na zastavitelné
- Regulační prvky jsou vymezeny tak, aby se týkaly charakteru a struktury zástavby, kterou je nutno stanovit. Použité regulace jsou navíc podepřeny rozsudky soudů např. 5 As 96/2019 -39, ze kterého vyplývá, že již v územním plánu lze stanovit zásady prostorového uspořádání, pokud se netýkají vymezení parcel a jednotlivých staveb, ale týkají se typu zástavby, což je tento případ. Vymezení takovýchto regulací podporuje i publikace Ústavu územního plánování z roku 2017 – Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech.
- Pojem „Zásady ochrany krajinného rázu byl v textové části ÚP vypuštěn z kapitoly „Vymezení pojmů“, Zásady ochrany krajinného rázu jsou popsány v urbanistické kompozici v kapitole „c)“ textové části ÚP a v kapitole „1.7) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“
- Pojmy podkroví a hlavní využití jsou z návrhu vypuštěny.
- Textová a výkresová část byly uvedeny do souladu: v ploše US1 byla v textové části návrhu ÚP upravena lhůta pro zpracování územní studie do 30. 9. 2028
- Obecná zásada o nepřipustnosti výstavby nových obytných objektů v zahradách stávajících rodinných domů bez přímé návaznosti na komunikace a to buď stávající nebo navržené, je v územním plánu navržena z důvodu zajištění koncepčnosti výstavby a zabránění živelné zástavbě rodinnými domy v místech kde k nim není vymezen náležitý přístup. Územní studie není v žádném případě ze závazněna, slouží i v tomto případě jako podklad pro rozhodování v území.
- Datum schválení zadání je v registračním listu uvedeno

Opakované veřejné projednání

Bude doplněno.

II. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 Odst. 4 a 5 písm. a) až d) STAVEBNÍHO ZÁKONA

C. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Březnice byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v úplném znění závazném od 1. 9. 2021 a Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 4, s účinností ode dne 22. 3. 2022, tak jak je popsáno **v kapitole 1.1) textové části odůvodnění Územního plánu Březnice.**

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Březnice byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, tak jak je popsáno **v kapitole 1.2) textové části odůvodnění Územního plánu Březnice.**

Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán Březnice je zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (včetně znění zákona č. 225/2017 Sb. s účinností od 01.01.2018). Vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření dle ust. § 18 odst.5 stavebního zákona ve volné krajině k. ú. Březnice u Zlína je zdůvodněno v kapitole 1.7) přílohy č. II.A: Textová část odůvodnění Územního plánu Březnice.

Obsah územního plánu je sestaven a dokumentace je zpracována v souladu s vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití jsou stanoveny přiměřeně dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Vymezení ploch s jiným způsobem využití, které není uvedeno v platném znění vyhlášky č. 501/2006 Sb. je zdůvodněno v kapitole 1.7) přílohy č. II.A: Textová část odůvodnění Územního plánu Březnice.

Dokumentace je dále zpracována v souladu s metodikou jednotného postupu zpracování územních plánů obcí pro GIS Zlínského kraje a České republiky.

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrh územního plánu vychází z příslušných právních předpisů zejména zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Ve smyslu výše uvedených předpisů jsou respektována příslušná ochranná pásma, limity využití území apod.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných:

a) KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

Ministerstvo průmyslu a obchodu

Stanovisko ze dne 07. 09. 2021.

Bylo vydáno toto stanovisko: S návrhem výše uvedeného územního plánu souhlasíme.

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

Stanovisko ze dne 10. 09. 2021.

Bylo vydáno souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 29. 09. 2021.

Bylo vydáno toto stanovisko: S návrhem územního plánu Březnice se souhlasí.

Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství

Stanovisko ze dne 01. 10. 2021.

Bylo vydáno souhlasné stanovisko. K návrhu ÚP nemají žádné připomínky.

Ministerstvo životního prostředí ČR

Stanovisko ze dne 13. 10. 2021.

Bylo vydáno toto stanovisko:

- a) za státní správu geologie: nemá ke společnému jednání návrhu Územního plánu Březnice žádné připomínky,
- b) za úsek ochrany zemědělského půdního fondu: příslušným dotčeným orgánem k uplatnění stanoviska je v tomto případě orgán ochrany ZPF Krajského úřadu Zlínského kraje.

Pouze pro úplnost však upozorňujeme, že dokumentace, která je předložena ke společnému jednání a která je k dispozici na webových stránkách pořizovatele územně plánovací dokumentace, není vyhotovena tak, jak ukládá zákon a příslušná ustanovení vyhlášky č. 271/2019 Sb. Zejména zcela chybí zdůvodnění navrhovaných řešení ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona (za takové zdůvodnění nelze považovat pouhý popis jednotlivých ploch), včetně dokladování zda a jakým způsobem jsou zohledněny podmínky ustanovení § 4 zákona. Vyhodnocení případných dopadů na ZPF a předložení patřičného zdůvodnění navrhovaných řešení ve smyslu podmínek stanovených zákonem by přitom mělo být provedeno na všechny vymezované plochy (včetně např. ploch vymezovaných pro technickou infrastrukturu, viz str. 56 dokumentace „Odůvodnění územního plánu, II.A Textová část“). V tomto smyslu je třeba odkázat na ustanovení § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb. Obecně platí, že pokud není v projednávané dokumentaci navrhované řešení nezpochybnitelně zdůvodněno ve vazbě na podmínky ochrany ZPF stanovené zákonem (což je tento případ), není příslušný orgán ochrany ZPF schopen objektivně a ze znalosti věci předložený záměr posoudit, a tak ani projednávaný územní plán opatřit kladným stanoviskem podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

Řešení:

V textové části odůvodnění je uveden výpočet potřeby návrhových ploch pro rozvoj obce a rovněž je doplněno zdůvodnění navrženého řešení, zejména s ohledem na ochranu ZPF.

Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 18. 10. 2021.

Bylo vydáno nesouhlasné koordinované stanovisko.

- a) ***Jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF:*** uplatňuje **nesouhlasné** stanovisko.

Odůvodnění:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudil předloženou dokumentaci k návrhu ÚP Březnice a nesouhlasí s návrhem nových zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly předmětem původní platné územně plánovací dokumentace a to z těchto důvodů:

z předložené dokumentace a dalších dostupných podkladů je zřejmé, že do nového územního plánu je přebírána většina zastavitelných ploch pro bydlení, které byly součástí územního plánu Březnice, který byl projednáván v září 2005 s nabytím účinnosti územního plánu 18. 5. 2006. Dle dokumentace se jedná o zastavitelné plochy BI č. 1, 2, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 84, 86, BX č. 48 a SV č. 52, které jsou součástí platného ÚP a jeho změn. I přesto, že jsou tyto plochy více jak 15 let schváleny pro účel výstavby RD, nebyly doposud využity. Nový návrh ÚP Březnice téměř všechny tyto plochy přebírá a navíc ještě vymezuje další nové plochy pro bydlení.

Dle aktuální verze Rozboru udržitelného rozvoje území SO ORP Zlín - aktualizace 2020, byla potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení (kalkulačka URBANKA) stanovena na 8,46 ha. Celkový zábor pozemků náležících do ZPF pro obytnou zástavbu řešený novým územním plánem je 31,04 ha. Z výše uvedeného vyplývá výrazné předimenzování rozsahu ploch pro bydlení oproti stanovenému rozsahu, který je v tomto území pro rozvoj zapotřebí. Jestliže nebyly schválené plochy v období 15 let využity, nejví se předložené řešení z pohledu dodržení zásad plošné ochrany ZPF dané ust. § 4 zákona o ochraně ZPF jako nezbytné a další navyšování záboru zemědělského půdního fondu (nové plochy BI č. 3, 5, 7, 17, 25, 36, 37, 38, 47, 50, 121, 11, 33, 40, 46 BX č. 49, 51 aj.), je při zachování „současného stavu“ nezdůvodnitelné. Rozsah zastavitelných ploch je třeba upravit tak, aby byl v souladu s množstvím, které bylo stanoveno jako nezbytné v tomto řešeném území, dále musí být prokázáno, že se z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů jedná o nejvýhodnější řešení. Je zřejmé, že předloženým návrhem nebyly respektovány zásady ochrany ZPF a proto s ním nelze v této fázi projednání souhlasit.

U nové navrhované plochy MN č. 80 — dle dokumentace vymezené jako plochy smíšené nezastavěného území avšak v přípustných činnostech s možností umístění zařízení pro sport a rekreaci — lyžařský vlek a bobová dráha, požadujeme řádně zdůvodnit potřebu vymezení a nezbytnost rozsahu této plochy, která je navrhována pro nezemědělskou činnost na pozemcích náležících do ZPF.

K ostatním úpravám řešeným v rámci projednání územního plánu Březnice, nemáme z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně ZPF námitek. Je zřejmé, že byly respektovány zásady ochrany ZPF a řešení je akceptovatelné.

Řešení:

Je doplněno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a jeho odůvodnění a současně byl přepracován navržený rozsah lokalit pro bydlení – tj. velká část návrhových ploch BI a BX byla vypuštěna a vybrané plochy byly plošně redukovány

- byly vypuštěny ucelené plochy bydlení individuálního BI č. **3, 25, 38, 40, 46, 50** (včetně souvisejících ploch pro dopravu DX č. **62, 63**)
- byly vypuštěny ucelené plochy bydlení jiného BX č. **49, 51** (včetně související plochy pro dopravu PP č. **58** a plochy pro sídelní zeleň ZS č. **76**)
- byl redukován rozsah ploch bydlení individuálního BI č. **5, 18, 24, 29, 33, 35, 43, 44, 84** (včetně související plochy pro dopravu DX č. **64**)
- byl redukován rozsah plochy smíšené obytné vesnické SV č. **52**

Upravený návrh byl s dotčeným orgánem v rámci dopracování konzultován a bylo dohodnuto, že úpravy budou posouzeny v rámci veřejného projednání a bude k nim již uděleno kladné stanovisko.

- b) **jako příslušný správní orgán na úseku ochrany přírody:** vydává souhlasné stanovisko,
- c) **jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší:** vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

V předloženém návrhu územního plánu Březnice krajský úřad **upozorňuje** na nevhodnou lokalizaci navrhované plochy VX č. 55 vůči taktéž nové navrhované ploše SV č. 52. Plochy od sebe mají být odděleny pouze úzkou sídelní zelení (ZS č. 68), která nemusí být dostatečná ke kompenzaci případných negativních vlivů plynoucích z umístění výroby v ploše VX č. 55. Podobně je na tom nově navrhovaná plocha BI č. 33 vůči stávající ploše VX a BI č. 1 vůči stávající ploše VD.

V textové části odůvodnění je na str. 5 uvedeno, cit.: „Je respektováno: nově navržené plochy bydlení individuální jsou situovány s dostatečným odstupem od stávajících ploch průmyslových i zemědělských areálů, a navrženy tak, aby se případným negativním vlivům předcházelo a to pomocí navrhovaných ploch zeleně sídelní č. 66, 67, 71, 72, 73, která bude mít izolační funkci.“ Jedná se o vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje České republiky, konkrétně o prioritu čl. (24a). Krajský úřad má za to, že izolační zeleň je až sekundární opatření ke kompenzaci případných negativních vlivů, mnohem zásadnější je situování ploch pro bydlení co nejdále od ploch určených k výrobě (ať už průmyslové, drobné, zemědělské a lesnické či jiné).

Řešení:

Plocha SV 52 je redukována, o redukovanou část je rozšířena plocha sídelní zeleně ZS 68 za účelem zvětšení odstínění od návrhové plochy pro výrobu.

d) **jako příslušný orgán v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí:**

V rámci předložené dokumentace návrhu územního plánu Březnice pro společné jednání jsou nově vedle sebe vymezeny plochy **MN 80 — plocha smíšeného nezastavěného území (1,73 ha) a s ní související plocha OS 53 — plocha občanského vybavení - sport (0,57 ha)**. Hlavní přípustné využití pro plochu MN 80 je stanoveno takto: zařízení pro sport a rekreaci - lyžařský vlek, bobová dráha. Tato plocha svým charakterem využití naplňuje rámec pro záměr uvedený v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na ŽP — bod 114 Sjezdové tratě, lyžařské vleky, lanovky a související zařízení, kategorie II, případně bod 116 Rekreční a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu (1 ha) a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu (100 lůžek), kategorie II. **Na základě výše uvedeného je nutné požádat krajský úřad o stanovisko, zda předloženou koncepci návrh Územního plánu Březnice je nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.**

Řešení:

Dne 11. 1. 2022 bylo vydáno stanovisko, že návrh ÚP je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. **Posouzení vlivů je předmětem veřejného projednání.**

Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 22. 10. 2021.

Bylo vydáno toto koordinované stanovisko:

Magistrát města Zlína na základě uvedených dílčích stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, s předloženým návrhem ÚP obce Březnice **souhlasí za předpokladu zapracování připomínek uplatněných v jednotlivých stanoviscích vodoprávního úřadu a orgánů ochrany přírody a státní správy lesů.**

1. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, § 106 odst. 2:

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný vodoprávní úřad s návrhem souhlasí, uplatňuje však tyto připomínky:

- a) V odůvodnění na str. 14 je uvedeno:
Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu – řešené území obce nevyplývaly konkrétní požadavky.
Toto neodpovídá skutečnosti, z tohoto plánu vyplývá pro obec Březnice požadavek na zajištění opatření za

účelem zlepšení kvality povrchových vod vodního toku Březnice, označené jako MOV 2071120 Březnice – kanalizace a ČOV (jak je ostatně uvedeno v témže textu odůvodnění na str. 35). Tento rozpor opravit.

- b) K ploše BI 44: napojení na stávající soukromý vodovod lokality Fabiánka II může být z kapacitních důvodů problematické.
- c) Nesouhlasíme s vymezením těchto nových návrhových ploch, požadujeme je z důvodu nevhodného způsobu odkanalizování z návrhu vypustit:
 - a. BX č. 51
 - b. BX č. 49
 - c. BI č. 46
 - d. BI č. 50
- d) U všech nových lokalit uplatňujeme požadavek: podmínit novou výstavbu předchozím vybudováním kanalizace napojené na vhodný recipient (vodní tok nebo kanalizace). Jednotlivé domovní ČOV se zásakem nelze akceptovat.

Odůvodnění:

Návrh zásobování vodou i odkanalizování obce je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje. Počítá se s rozšířením stávající vodovodní sítě v návaznosti na navrhovanou zástavbu. Vzhledem k realizaci nového VDJ Březnice 2 x 60 m³ a nově navrhovaným plochám zástavby územní plán navrhuje úpravu tlakových pásem vodovodní sítě. U plochy BI 44 upozorňujeme, že napojení na stávající vodovod zde může být problematické (z důvodů kapacitních zde v r. 2021 nebylo možné napojit 2 nové RD z k. ú. Zlín). U některých nově vymezených ploch je navrženo zásobování vodou z vlastních studní (BI 46, BX 48, BX 49, BX 51, SV 52 a VX 55).

Řešení odkanalizování by mělo být prioritou obce Březnice, která leží na významném vodním toku Březnice. Z tohoto důvodu obsahuje Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu opatření, které je potřeba zajistit za účelem zlepšení kvality povrchových i podzemních vod (ozn. MOV 2071120 Březnice – kanalizace a ČOV). Odkanalizování obce je v územním plánu navrženo kombinovaným způsobem. V centrální části zastavěného území obce Březnice bude vybudována nová síť jednotné kanalizace, svedená do navrhované ČOV pro 1100 EO, která je navržena na pravém břehu vodního toku Březnice jihozápadně od obce Březnice, v katastrálním území Bohuslavice u Zlína. Stávající kanalizační stoky, s jejichž rekonstrukcí se neuvažuje a které nebudou do nově realizovaného kanalizačního systému napojeny, budou nadále využívány pouze k odvádění srážkových vod.

V některých nově vymezených lokalitách pro bydlení je navrhováno individuální odkanalizování pomocí domovních ČOV nebo jímek na vyvážení. Jedná se o odloučené lokality (plochy BI 7, BI 45 – BI 47, BI 50, BX 48, BX 49 a BX 51). V místech, kde není vhodný recipient, tzn. žádný vodní tok nebo společná kanalizace, která by mohla být v budoucnu zakončena centrální ČOV obce Březnice, je však takové řešení v rozporu s koncepcí odkanalizování požadovanou v Plánu dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu (opatření MOV 2071120 Březnice – kanalizace a ČOV). Vodoprávní úřad v této souvislosti proto navrhuje vypustit navrhovanou plochu BI 46 a BI 50, která je v tomto ohledu pro více rodinných domů nevhodná. Plochy BX 49 a BX 50 v tomto směru nevhodně rozšiřují plochy, které již nyní nemají možnost se napojit na veřejnou kanalizaci.

U všech nových lokalit uplatňujeme požadavek: podmínit novou výstavbu předchozím vybudováním kanalizace napojené na vhodný recipient (vodní tok nebo kanalizace). Důvodem je opět nutnost docílit dobrého stavu vod a výstavbu realizovat tehdy, kdy jsou pro ni předpoklady ve formě nezbytné infrastruktury (naplňovat opatření MOV 2071120 Březnice – kanalizace a ČOV). Jednotlivé domovní ČOV se zásakem nelze akceptovat.

Na vodním toku Březnice je stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny, nové plochy pro bydlení a výrobu však jsou navrhovány mimo toto území. Národní plán povodí Dunaje (Plán pro zvládnutí povodňových rizik v povodí Dunaje) neobsahuje pro území obce Březnice žádná konkrétní opatření; navrhované plochy poldrů (TX 88 a 89) nejsou pro ochranu obce nezbytné.

Řešení:

Ad a) Odůvodnění je opraveno. Z dokumentace Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu vyplývá pro řešené území požadavek na zajištění opatření za účelem zlepšení kvality povrchových vod vodního toku Březnice.

Ad b) Plocha BI 44 byla zredukována na 1 RD, který bude mít souhlas vlastníků s napojením.

Ad c) Plochy BX 51, BX 49, BI 46, BI 50 jsou z návrhu ÚP vypuštěny.

Ad d) V územním plánu je v plochách ve vlastnictví Obce Březnice řešen soustavný systém odkanalizování obce, návrh čistírny odpadních vod je situován na sousedním katastrálním území Bohuslavice u Zlína a plocha pro umístění ČOV je vymezena v platném územním plánu dané sousední obce. Umístění staveb není předmětem řešení územního plánu. Řešení odkanalizování jednotlivých nově umísťovaných staveb bude nedílnou součástí podrobné projektové dokumentace staveb a bude posuzováno jednotlivě dle konkrétní situace v dané části obce a dle konkrétního řešení v rámci navazujících řízení při povolování staveb.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, § 77 odst. 1 písm. q) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g):

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody uplatňuje následující stanovisko:

1. V první řadě je nutno řádně odůvodnit vymezení nových ploch k bydlení a nadbytečné plochy vypustit. Dle našeho názoru naprosto není dán předpoklad pro vymezení 32,37 ha návrhových ploch pro bydlení při vypočítané potřebě 8,46 ha (zdroj: RURÚ SO ORP Zlín, r. 2016) – tento rozdíl je tak markantní, že odůvodnění, že se jedná o zastaralý výpočet a plochy budou zastaveny kvůli koeficientu zeleně jen ze 40 %, nelze akceptovat. Před navrhováním nových ploch by tak měly být vypuštěny 16 let nevyužité nejproblematičtější plochy jako je naprosto bezprecedentní plocha BI č. 10 umožňující kobercovou zástavbu vysoko na svahu a propojující Březnici s enklávou Záhutí, plocha v pohledově exponované poloze nevhodně propojující Březnici se zástavbou v okolí filmových ateliérů BI č. 44 (mimo proluku u komunikace) či plocha BI č. 84. Měly by být zmenšeny návrhy BI č. 42 a 86 na pás bezprostředně navazující na komunikaci, vylučující zástavbu v hloubi parcel a směrem k nivě toku. Za současného stavu zástavby okolí plochy BI č. 45 (naprosto nevhodné městské funkcionalistické vily) je již možno připustit zástavbu u komunikace, ale zachovat max. výšku a měřítko zástavby, přičemž maximální parametry musí vycházet z původní usedlosti na jihu, nikoliv nadrozměrných novostaveb pavilonových vil. Měla by být vypuštěna návrhová plocha VX 55.

Řešení:

Je doplněno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a jeho odůvodnění a současně byl přepracován navržený rozsah lokalit pro bydlení.

V současné době v návrhové ploše pro bydlení BI10, která je převzata z platného ÚP průběžně probíhá výstavba na základě postupně vydávaných stavebních povolení, zájem o výstavbu současných vlastníků pozemků nadále trvá, vlastníci postupně vynakládají prostředky na zajištění dopravní dostupnosti zastavitelných ploch v souladu se zájmy obce a navazujících vlastníků.

Lokality BI 44 a BI 84 jsou redukovány.

Lokalita BI 86 je přičleněna k lokalitě BI 42 a není redukována.

Vypuštění návrhové plochy pro výrobu VX 55 je zcela nepřijatelné, protože obec nemá (s ohledem na konfiguraci terénu, situování stávající obytné zástavby i rozsah lesních pozemků a jejich ochranných pásem) žádnou jinou vhodnější plochu pro rozvoj výrobních aktivit – plocha VX č.55 těsně navazuje na stávající výrobu a změna okrajové části na plochu smíšenou obytnou vesnickou SV č. 52 (provedená v novém řešení ÚP) právě zajistí snížení případné zástavby výrobních hal a její postupný přechod směrem do volné krajiny formou drobné nízké zástavby s velkým rozsahem ploch zahrad. Současně nabídne plochy pro malé zemědělské rodinné farmy v návaznosti na stávající usedlost s chovem koní a zachová tak možnost podnikatelských aktivit v rámci zastavitelné plochy určené původně pouze pro výrobu. Celková koncepce rozvoje hospodářského pilíře pro udržitelný rozvoj obce tak zůstane zachována. Pro zajištění zájmů ochrany přírody a krajiny je navrženo vymezení pásů izolační zeleně v návaznosti na stávající i navrhovanou část výrobního areálu.

2. Nesouhlasíme s vymezením těchto nových návrhových ploch, požadujeme je z důvodu ochrany krajinného rázu z návrhu vypustit:
 - a. BX č. 51
 - b. BX č. 49
 - c. BI č. 33
 - d. BI č. 38
 - e. BI č. 40
 - f. BI č. 3
 - g. BI č. 46
 - h. BI č. 50
 - i. SV č. 52 (vypustit i původní návrhovou plochu pro rozšíření výrobního areálu, ponechat zeleň jak ukončení areálu a vymežit plochu zeleně, původní plochu BH ponechat jako BX)

Řešení:

Z návrhu jsou vypuštěny plochy BX 49 a 51, plochy BI 3, 38, 40, 46 a 50. Plocha BI 33 byla ponechána, ale redukována, z vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který se podrobně zabývá všemi aspekty životního prostředí včetně krajiny nebyl k ploše, s výjimkou možného hluku z vedlejšího výrobního areálu, vzneseny zpracovatelem žádné výhrady. Plocha se nenachází na žádném pohledovém horizontu, neprochází jí ani ÚSES a nenachází se v ní ani v okolí žádný významný krajinný prvek, který by měl být chráněn.

Plocha SV 52 je ponechána, jen mírně redukována a to ve prospěch plochy sídelní zeleně ZS 68 (rozšíření odstínění od výroby). Plocha SV 52 zajistí snížení případné zástavby výrobních hal a její postupný přechod směrem do volné krajiny formou drobné nízké zástavby s velkým rozsahem ploch zahrad. Současně nabídne plochy pro malé zemědělské rodinné farmy v návaznosti na stávající usedlost s chovem koní a zachová tak možnost podnikatelských aktivit v rámci zastavitelné plochy určené původně pouze pro výrobu. Celková koncepce rozvoje hospodářského pilíře pro udržitelný rozvoj obce tak zůstane zachována. Pro zajištění zájmů ochrany přírody a krajiny je navrženo vymezení pásů izolační zeleně v návaznosti na stávající i navrhovanou část výrobního areálu.

3. Požadujeme zapracovat následující úpravy ploch a regulativy:

- a. BI č. 11 a 10 – podmínkou vymezení nové plochy BI č. 11 je vymezení dopravního koridoru pro napojení celého satelitu na hlavní komunikaci směrem na Zlín a vzhledem k exponovanosti plochy č. 11 západním směrem do bočního údolí a umístění na okraji satelitu rozvolněnější (větší pozemky) zástavba, omezení výšky zástavby (max 1 NP s podkrovím) a doplnění regulace zástavby na venkovský charakter na hlavním objemu stavby (sedlová střecha se štíty cca 30 – 45°, jednoduchý obdélný půdorys, příp. lomený do L, minimalizace terénních úprav, tlumená barevnost bez sytých barev apod.). V horní části celé rozlehlé lokality (BI č. 10 – tzv. II. etapa Višňového sadu) je jako v nejproblematičtější ploše zásadně narušující urbanismus sídla a krajinný ráz žádoucí zachovat alespoň typický přechod se zahradami a sady mezi zástavbou a volnou krajinou a nepřipustit zde kobercovou strukturu se slepými ulicemi. Charakter zástavby v horních partiích by měl být rovněž vzhledem k exponovanosti a zásadnímu vlivu na obraz sídla řešen jako rozvolněná, nízkopodlažní (1 NP s podkrovím) zástavba s převahou vesnického charakteru, tzn. na hlavním objemu zachovat typické venkovské znaky zástavby, viz výše.

Řešení:

Pro dané plochy je v územním plánu stanoveno, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie, která bude řešit zejména síť místních komunikací a jejich napojení na silnici II/490 v lokalitě Záhutí, dále stanoví podrobné požadavky na veřejná prostranství, veřejnou zeleň, tvary jednotlivých stavebních pozemků a staveb rodinných domů, a to včetně regulace zástavby odpovídající podrobnosti regulačního plánu.

- b. BI č. 34 – omezit výšku na 1NP + podkroví, nepřevyšovat hladinu současné okolní zástavby.

Řešení:

Je opraveno.

- c. BI č. 35 – k zástavbě ponechat případně pouze západní část v návaznosti na komunikaci.

Řešení:

Plocha BI 35 je mírně redukována.

- d. BI č. 5 – zmenšit pouze na pozemek 1164 a jeho jižní část bezprostředně u komunikace, dále ukončit rozvoj zástavby v této lokalitě, nešplhat na svahy nad kótu cca 300 m n. m. (nad současnou poslední novostavbu), dodržet výškovou hladinu zástavby.

Řešení:

Plocha BI 5 je redukována.

- e. BI č. 43 - zmenšit pouze na pás u komunikace 2151, vypustit pozemek 2163/7.

Řešení:

Plocha BI 43 je redukována.

- f. BI č. 29 - ponechat k zástavbě západní část u komunikace u plochy DX a podél východní hranice plochy částečně v návaznosti na dopravní plochu opět pás podél komunikace, tak, aby nevznikala zástavba v hloubi parcel a plošná kobercová. Zástavba by měla být uliční, mít venkovský charakter, max výška 1 NP + podkroví.

Řešení:

Plocha BI 29 je redukována, podmínky jsou doplněny.

- g. BI č. 1, 2, 4, 23, 24, 28, 30, 31, 36, 37 – výhradně za podmínky uliční zástavby umístěné co nejbližší k přístupovým komunikacím (vymezit pouze pásy kolem komunikací), venkovský charakter, 1 NP + podkroví.

Řešení:

Je upraveno

- h. Návrhovou plochu BI č. 18 je nutno upravit – zmenšit pouze na pás kolem komunikace či doplnit jednoznačný regulativ, neboť její součástí je vodní tok, který je významným krajinným prvkem a nesmí být připločován k pozemkům, zavážen, zatrubňován apod. (což se na lokalitě opakovaně děje). Nutno jednoznačně nastavit.

Řešení:

Byl upraven návrh plochy BI č.18 pouze podél komunikace – údolní niva občasné vodoteče je součástí návrhové plochy zeleně sídelní ZS č. 71

- i. Doplnit po celém obvodu rušivého průmyslového areálu plochy zeleně.

Řešení:

Byl doplněn návrh izolační zeleně po celém obvodu stávajícího výrobního areálu i jeho navrhované části jihovýchodně od centra obce směrem k hřebenu Kříby – plochy zeleně přírodního charakteru ZP č. 124, 125, 126

- j. Využití možností ÚP k podrobnější prostorové regulaci zástavby. Především pro zástavbu na okrajích soustředěného sídla v pohledově exponovaných polohách stanovit alespoň nejjzákladnější podmínky (umístění na parcele u komunikace, zasazení do terénu, přízemní jednoduché objekty obdélného půdorysu, symetrická, šikmá střecha, ideálně sedlová se štíty, příp. dle převažujícího charakteru, které by posilovaly kompaktní obraz sídla, který některé z nejmladších novostaveb zásadním způsobem narušily. Nastavená regulace pro plochy BI není dostatečná a jednoznačná, v praxi bude těžko vymahatelná a umožní další tříštění zástavby a vnesení cizorodých a bizarních prvků. Např. u lokalit č. 10 a 11, které zásadně změní krajinný ráz, by navržená regulace umožnila další kobercovou zástavbu všech možných stylů a prvků, neboť na ni navazuje. V zástavbě v historické stopě sídla pak stále převládá vesnický charakter a měly by zde tedy být i do budoucna dodrženy tradiční vesnické prvky, na okrajích a exponovaných lokalitách také - na okrajích by navíc měla zástavba, i když navazuje na dvoupodlažní, být jednopodlažní (příp. s podkrovím). Zástavba by měla být ukončena směrem do volné krajiny zelení, ve stabilizovaných plochách, které jsou někdy opravdu rozsáhlé a zahrnují celé zahrady, by neměla být přípustná neregulovaná další zástavba v hloubi parcel apod.

Řešení:

Dle podrobnosti řešení územního plánu jsou zapracovány podmínky prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu – tj. regulace výšky zástavby, zastavitelnosti pozemků apod., je obecně řešen požadavek na umístění zástavby u komunikace a směřování zahrad vně zástavby do volné krajiny, formou stanovení urbanistické kompozice je obecně řešen požadavek na zachování zástavby venkovského charakteru zejména v drobných okrajových polohách a směrem k hřebenu Kříby a v plochách BX ve volné krajině.

- k. U navržené plochy BX 48 jednoznačně vyloučit možnost umístění více než 1 usedlosti, tzn. zvýšit minimální přípustnou velikost stavebního pozemku na výměru celé plochy BX.

Řešení:

U navržené plochy BX č.48 je vyloučena možnost umístění více než 1 usedlosti.

- l. U stabilizovaných ploch BX je nutno vyloučit rozšiřování další zástavby, zahušťování ploch nad rámec současné urbanistické struktury - zástavba by měla respektovat původní půdorysy, zasazení do terénu a tradiční pasekářský charakter (který je přeci jen specifický oproti klasickému venkovskému, který je i u soustředěné zástavby: přízemní jednoduché objekty výrazně protáhlého obdélného půdorysu, strmá sedlová střecha se štíty, tradiční materiálové řešení ad.). V rámci podmínek je nutné řešit i možnosti oplocení - pozemky ideálně vůbec neoplocovat, pouze vlastní dvory usedlostí, a to tradičním způsobem (plaňkový plot, méně vhodné drátěné pletivo - zásadně nevytvářet pohledové bariéry městských způsobů oplocení a oplocování celých ploch BX. K plochám BX by měly být také jednoznačně vymezeny dopravní přístupy. Vzhledem k velikosti ploch by poměr zastavěné k nezastavěné části měl být zásadně snížen. Toto stanovisko nelze považovat za dohodu ve smyslu § 12 odst. 4 - nejsou dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy BX pro nemožnost využití natolik podrobných regulativů, aby se předešlo negativnímu ovlivnění krajinného rázu na úrovni územního plánu. Krajinný ráz bude u těchto ploch hodnocen u konkrétních záměrů postupem podle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny. Toto je třeba jednoznačně uvést do územního plánu.

Řešení:

V předložené dokumentaci jsou vymezeny ve volné krajině stavové plochy bydlené jiného BX v rozsahu stávajících usedlostí a přilehlých hospodářských dvorů a zahrad, vznik kobercové městské zástavby v daných drobných odloučených lokalitách není reálný s ohledem na jejich plošné parametry.

- m. Úprava vymezení zastavěného území: do zastavěného území jsou zahrnuty i pozemky, kde je např. nelegální oplocení či jiné stavby nad rámec plochy k zástavbě.

Řešení:

Rozsáhlejší zahrady a části pozemků v návaznosti na stabilizované rodinné domy zahrnuté v zastavěném území, byly zejména v okrajových lokalitách mimo kapacitní inženýrské sítě nebo v plochách zasahujících do sesuvných území převedeny na stavové plochy zeleně sídelní ZS (jedná se o zahrady RD i zeleň v návaznosti na zástavbu, která není intenzivně hospodářsky využívána), neoplocená část rozsáhlého zastavěného pozemku ve východní okrajové části zástavby, která je spolu s navazujícími plochami součástí intenzivně zemědělsky využívaného kompaktního trvalého travního porostu, byla převedena na stavovou plochu zemědělskou AZ

- n. Některé komunikace jsou označeny jako soukromé - cesty by vždy měly zůstat ve veřejném vlastnictví a být průchozí. Průchodnost a nezastavitelnost by měla být jasně deklarována i v územním plánu.

Řešení:

Územní plán neřeší majetkové vztahy v území. Případnou problematiku mohou vyřešit komplexní pozemkové úpravy tak, že nezbytná cestní síť v krajině bude převedena do vlastnictví obce a jednoznačně vymezena formou pozemků zapsanou v katastru nemovitostí.

- o. Plochy volné krajiny:

- i. WT: Rozhodně nepřipouštět obecně na všech vodních tocích a vodních plochách, které jsou významnými krajinnými prvky ze zákona, „doplňkovou zástavbu a zařízení sloužící pro zemědělství a chov ryb“, zvláště pak „skladování apod.“. Oplocení by mělo být mimo např. specifické plochy intenzivního chovu ryb vyloučeno i u ploch, nejen koryt.
- ii. ZP: Zcela vyloučit oplocení mimo např. pastevecké ohrady pro extenzivní chov ovcí apod.
- iii. NP: Vyloučit oplocení s výjimkou dočasných oplocení založených prvků ÚSES. Jelikož je hlavní využití pro prvky ÚSES, mělo by zde být rovněž doplněno jako u ploch ZP že v případě křížení s ÚSES pouze kolmé křížení.
- iv. AZ: Dopsat k doplňkové zástavbě, že slouží pro zemědělskou prvovýrobu (přístřešky pro chov ovcí, seníky) - nikoliv pro skladování nástrojů, posklizňovou úpravu, parkování sekaček a mechanizace apod. Pak je zde určitý nesoulad – v podmíněně přípustném využití je zástavba pro zemědělství, v nepřípustném je však vlastně vyloučena... Bude potřeba upřesnit. Oplocení by mělo být vyloučeno s výjimkou pasteveckých ohrad pro chov hospodářských zvířat.

Řešení:

U ploch volné krajiny byly upraveny podmínky využití ploch a související údaje ve „Vymezení pojmů“

- p. V případě vymezené nové plochy pro sport č. 53 a zejména související MN č. 80 „plochy volné krajiny - vymezené pro smíšené využití v kombinaci zemědělské půdy a krajinné zeleně. V územním plánu jsou tyto plochy vymezeny samostatně pro potřebu jednoznačného určení rozsahu areálu pro realizaci lyžařské sjezdovky a bobové dráhy, proto jsou vymezeny samostatně.“: Nad tímto řešením se lze minimálně pozastavit. Dle názoru orgánu ochrany přírody by plocha měla být vymezena jako sportovní a vyňata ze ZPF, neboť vlek a bobová dráha de facto znemožňuje zemědělství a o volné nezastavěné krajině se zelení pak asi moc v případě svahu a bobové dráhy hovořit nelze. Každopádně k zimnímu (velmi krátkému) využití orgán ochrany přírody nemá zásadních námitek mimo typ vymezené plochy a řešení ZPF, ovšem letní využití typu bikepark apod., které zde lze vzhledem k návratnosti investic předpokládat při umožnění takové plochy, by v tomto prostoru umožněno být nemělo.

Řešení:

Plocha pro zimní sporty (jako lyžařská sjezdovka) je celé vegetační období využívána formou neoplocených trvalých travních porostů – tj. formou zemědělské půdy. V případě umístění lyžařského vleku (nebo jiného liniového technického zařízení na podpěrných bodech) je potom tato zemědělská půda zastavena srovnatelně s umístěním vedení vysokého napětí ve volné krajině – a pro stavby vedení el. energií nejsou v územních plánech obcí dle metodiky Krajského úřadu Zlínského kraje vymezovány zastavitelné plochy. Pro zástavbu – např. zázemí lyžařské sjezdovky, parkoviště, občerstvení návštěvníků, sportovní aktivity vyžadující oplocení atd. – je v územním plánu vymezena pouze plocha pro sport OS č. 53 přiléhající ke stávající obsluhne

komunikaci. Z uvedených důvodů zpracovatel ÚP přistoupil k rozdělení lokality na plochu, která je určena k oplocení a intenzivnímu zastavění (tj. OS č. 53) a na plochu, která je určena zejména pro trvalý travní porost a vzrostlou zeď přírodního charakteru s možností umístění technického zařízení bez dopadu na ZPF např. lyžařského vleku (tj. MN č. 80). Dané řešení jednoznačně směřuje k zajištění ochrany volné krajiny, protože v případě vymezení plochy MN č. 80 jako zastavitelné plochy pro sport, by projektant mohl jen stěží zajistit, aby zástavba (občerstvení návštěvníků, garáže údržby lyžařské sjezdovky, půjčovna sportovního vybavení atd.) nevznikala například v horních partiích svahu v lokalitě. Při řešení požadavku obce na realizaci zimních sportů v návaznosti na areál fotbalového hřiště projektant (rozdělením návrhových ploch) jednoznačně zajistil základní nároky ochrany přírody a krajiny kladené na územně plánovací dokumentaci. Jiné využití s rozsáhlými terénními úpravami (např. pumptrack) nebo kompaktní sportovní aktivity vyžadují oplocení, zpevněné plochy a terénní úpravy je možné umístit pouze v zastavitelné ploše pro sport OS č. 53., případně v navazujícím stávajícím sportovním areálu atd. Další aktivity v dané lokalitě, které vyžadují rozšíření zastavitelných ploch, budou aktuálně zpracovány do ÚP Březnice na základě konkrétních záměrů investora formou změny ÚP budou řádně projednány s dotčenými orgány.

Odůvodnění:

Orgány ochrany přírody dle § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona o ochraně přírody) uplatňují stanoviska k územním plánům z hlediska své přenesené působnosti a dále z hlediska přenesené působnosti obecních úřadů a pověřených obecních úřadů a dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody se spoluúčastní v procesu územního plánování s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny.

Orgán ochrany přírody uplatňuje stanovisko vzhledem k ochraně krajinného rázu jako veřejného zájmu zejména v souvislosti s § 12 zákona o ochraně přírody. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Orgán ochrany přírody vycházel z těchto preventivních studií jako podkladů pro své stanovisko:

- Územně analytické podklady ORP Zlín, Jevy 17 a 18 Oblast a Místo krajinného rázu (LÖW a spol. 2015)
- Krajinný ráz Zlínského kraje (Arvita P 2005)
- Studie sídla v krajině – Březnice (LÖW a spol. 2019)

Obec Březnice je větší obec s rostoucí zástavbou ležící v údolí horního povodí Březnice v SZ části Vizovické vrchoviny v nadmořské výšce cca 270 - 360 m. Správní území obce (cca 915 ha) zaujímá prakticky celé údolí horního povodí Březnice a nachází se západně od PŘP Želechovické paseky. Území bylo osídleno v období pozdní středověké kolonizace, kdy vznikaly mj. lesní lánové vsi se záhumenicovou plužinou. Jedná se o lineární formu osídlení. Osu sídla tvořil vodní tok Březnice, podél nějž byly po obou stranách rozmístěny usedlosti. Druhotná zástavba původní strukturu značně zahustila. Až na výjimky si však zachovala nepravidelný charakter se samostatně stojícími domy a proměnlivými rozestupy mezi nimi. Jednalo se o typickou formu lánové vsi, kdy liniová zástavba v údolích vodních toků prochází skoro celou délkou katastru. Navazující záhumenicová plužina pak vyplňuje většinu území. Tento typ osídlení je charakteristický liniovou zástavbou v údolích a volnou nezastavěnou plužinou. Ojedinelé samoty tvořily prakticky pouze vodní mlýny v těch užších částech údolí, kterými neprocházelo sídlo (mlýn západně od obce). Na rozdíl od většiny lánových vsí v okolí nebyl druhotný vývoj sídla významně ovlivněn specifickými „valašskými zvyklostmi“ - vytváření rodových shluků při dělení gruntů. Velmi členitý reliéf však způsobil, že i tam kde neproběhlo vlastnické dělení původních širokých pásů záhumenicové plužiny, došlo k jejich četnému podélnému i příčném dělení na mnoho malých pozemků s častými mezemi. Vizualně tak měla plužina charakter úseků až dělených úseků, ačkoliv vlastnický si dlouho zachovávala charakter záhumenicových pásů.

Pro velkou část území je pak charakteristické rozptýlené osídlení s úsekovou plužinou. Tento typ osídlení je typický pro novověkou kolonizaci. Jednotlivé usedlosti, příp. jejich malé skupinky, osazovaly v posledních několika staletích okrajové části katastrů, částečně vznikaly i na okrajích již existující záhumenicové plužiny. Rozptýlené zemědělské usedlosti zde vznikaly prakticky až do poloviny 20. století a z velké části se tedy jedná o velmi mladou sídelní vrstvu. Pravděpodobně vznikaly na dominikální půdě, která byla rozparcelována novým kolonistům.

K významné proměně historické sídelní struktury dochází v druhé polovině 20. století a stále pokračuje. Dochází ke značnému rozvoji zástavby, vedle zahušťování jde také o její plošný rozvoj. Ve střední části obce již můžeme hovořit o plošném, kobercovém zastavování. Na řadě míst zástavba vystupuje z údolí na pohledově exponované svahy. Do řešeného území také vstoupily zcela nové typy zástavby: sevřená uliční zástavba s pravidelně a hustě seřazenými domy, výrobní areály, chatové osady a kobercová městská zástavba. Historické členění plužiny se dochovalo jen místy (např. hranice záhumenicových pásů jižně od obce a dále především v malých segmentech zejm. v bezprostřední návaznosti na původní rozptýlená selská stavení. Základ hospodaření tvořilo pěstování polních plodin, částečně doplněné individuálním chovem dobytka (obecní pozemky tvořily jen malou část plochy pastvin). Minimálně v posledních dvou stoletích hrálo významnou roli

pěstování ovocných stromů. Pěstovaly se nejen v zahradách, ale hojně i ve volné krajině. I když se řada mezí dochovala, většina zemědělské půdy byla scelena do neúměrně velkých půdních bloků. V posledních 20 letech byla většina zemědělské půdy zatravněna. Veškerá zemědělská půda dnes zaujímá zhruba dvě třetiny katastru, lesní porosty pak necelou čtvrtinu. Lesy byly v malých segmentech součástí pluziny a tedy soukromé. Jediný souvislejší lesní celek na východním okraji katastru náležel vrchnosti. Rozsah lesů se za posledních cca 200 let změnil jen minimálně. Rozloha zastavěných ploch je poměrně velká, jedná se již o cca 24 ha.

Počet obyvatel od poloviny 19. století do 60. let minulého století stabilně narůstal (z cca 800 na 1500), pak téměř o třetinu poklesl (90. léta), aby v posledních 20 letech opět narostl (cca 1300). Oproti tomu se počet domů za stejné období zhruba ztrojnásobil!

Většina soustředěné zástavby se nachází v jedné oblasti krajinného rázu v hlavním údolí Březnice, která se pohledově otevírá v ose toku do navazujících celků, zejm. k východu do zakončení údolí s areálem rozptýleného osídlení. Přestože většina soustředěné zástavby se stále nachází v údolních polohách podél toku, je vizuální uplatnění sídla v krajině významné, a to zejm. kvůli průmyslovému areálu a části novodobé obytné zástavby vystupujících na svahy nad původní vsí do pohledově exponovaných poloh, které významně ovlivňují celkový obraz sídla. Rovněž část usedlostí rozptýleného osídlení se zejm. na hřbetu a svazích Křibů poměrně významně pohledově uplatňuje.

Původně lesní lánová ves situovaná v údolí podél toku Březnice s postupně se rozrůstající zástavbou byla od poslední třetiny 20. století, zejm. pak v posledních letech, silně urbanizovaná. Především novodobá plošná, obytná zástavba příměstského typu značně narušila původní, lineární urbanistickou strukturu, a to především v posledních desetiletích. Urbanistická struktura současného soustředěného sídla je proto poměrně nesourodá, kdy původní lineární uspořádání v centrální části obklopují enklávy cizorodé plošné zástavby příměstského typu. Naopak v J-JV části katastru se nachází poměrně dobře dochované území s rozptýlenými usedlostmi. Rovněž charakter a vzhled obytné soustředěné zástavby je značně nesourodý. Na části původních stavení jsou dosud zřejmé typické znaky venkovské architektury, ovšem novodobé objekty zpravidla na tyto znaky zcela rezignují a vycházejí spíše z trendů příměstské urbanizace (ztvárněním vždy odpovídají době svého vzniku). Část nejmladších novostaveb pak na venkovské prostředí nereflektuje vůbec a je spíše jeho negací v neopodstatněném, kontrastním působení s okolní zástavbou. Celková hodnota kompaktní zástavby je proto nízká. Oproti tomu se usedlosti rozptýleného osídlení dochovaly lépe, přestože i velká část z nich byla přestavována či rozšiřována o nové objekty. Tradiční, venkovská stavební singularita kostela byla okolní zástavbou významně potlačena a své postavení si stěžejně udržela pouze v bezprostředním okolí. Naopak dominantní uplatnění v obraze sídla postupně získával zemědělsko-průmyslový areál zcela nevhodně situovaný na pohledově exponovaný svah Křibů. Proto je požadováno vymezení plochy zeleně po jeho obvodu a dále areál nerozšiřovat směrem do pasek a výše po svahu. Je to zásadní věc pro ochranu krajinného rázu.

Vzhledem k bezprecedentnímu a zcela neadekvátnímu rozvoji sídla kobercovou formou, který zásadně narušil urbanistickou strukturu, zbývá u soustředěné zástavby smysluplné de facto pouze co nejvíce posilovat její narušenou kompaktnost. Znamená to nepokračovat s rozvojem zástavby alespoň na dosud nedotčené svahy (zejm. hřbetu Křibů na J-JV) a nedovolit úplné stavební propojení se zástavbou na okolních katastrech (Dolní paseky - U Majáku, Kudlov - Fabiánka). Charakter soustředěné zástavby je značně nesourodý, neboť část nejmladších objektů již zcela rezignovala i na nejobecnější znaky venkovských staveb i princip, že z matrice zástavby běžné funkce (obytná, příp. rekreační) se mají vymykat pouze obecní, funkčně výjimečné stavby. Při regulaci vzhledu staveb zbývá hájit jen nejzákladnější stavební znaky a soustředit se zejm. na pohledově exponované lokality na okrajích sídla. Naopak v případě zbylého areálu rozptýleného osídlení na hřbetu Křibů (Horní Paseky), který si jako jediný uchoval zvýšenou hodnotu, uhájit jeho strukturu i charakter staveb (nedopustit jeho zahuštění, zachovávat vzhled usedlostí). Z toho titulu orgán ochrany přírody nesouhlasí s vymezením navržené plochy BX č. 51. Jednalo by se o rozšiřování soustředěné zástavby uličního typu do enklávy rozptýlené, tedy nežádoucí změnu charakteru zástavby a zahušťování rozptýleného osídlení. Území s rozptýleným osídlením na hřbetu Křibů a v navazující J-JV části katastru je nutné považovat za stabilizované, kde není další rozvoj zástavby v principu žádoucí. Tato krajinářsky nejhodnotnější část správního území obce Březnice by měla mít i odpovídající regulaci zástavby. Jakýkoli rozvoj zástavby v území s rozptýleným osídlením způsobuje nežádoucí zahušťování jeho struktury, příp. i jeho úplnou změnu. Rozptýlené osídlení je typické právě prostorovým oddělením jednotlivých usedlostí, a proto jeho zahušťování vede k jeho zániku, k čemuž již v několika lokalitách došlo. Z tohoto důvodu by měla být území s rozptýlenou strukturou osídlení považována za stavebně uzavřená a zástavbu v nich nijak dále nerozvíjet. Podmínečně přijatelné by právě měly být pouze novostavby na místě zaniklých usedlostí a dílčí rozšiřování usedlostí stávajících. U zcela nepřestavěných usedlostí rozptýleného osídlení by měly být jednoznačně preferovány rekonstrukce, které co nejvíce zachovávají původní vzhled stavení, které jsou součástí charakteristického rázu krajiny. V rámci možností podrobnější prostorové regulace jednoznačně stanovit podmínky pro usedlosti, které by měly všechny přestavby i případné novostavby splnit (zasazení do terénu, přízemní jednoduché objekty obdélného půdorysu, sedlová střecha se štíty, tradiční materiálové řešení). V rámci podmínek je nutné řešit i možnosti oplocení - pozemky ideálně vůbec neoplocovat, pouze vlastní dvory usedlostí, a to tradičním způsobem (plaňkový plot, méně vhodné drátěné pletivo - zásadně nevytvářet pohledové bariéry městských způsobů oplocení).

Přestože počet obyvatel v posledních dvou desetiletích relativně významně narostl, jeví se množství rozvojových ploch obytné, soustředěné zástavby, značně nepřiměřené vzhledem k jejich využití od schválení. Téměř polovinu z těchto návrhových ploch je možno z hlediska urbanistické struktury původní vsi a krajinného rázu označit za zcela nežádoucí, bohužel jsou často již zastavěné či zastavované. Přes současný stav zástavby je stále smysluplné nejproblematičtější dosud (16 let) zcela nevyužité plochy jako je naprosto bezprecedentní plocha BI č. 10 umožňující kobercovou zástavbu vysoko na svahu a propojující Březnici s enklávou Záhutí, plocha v pohledově exponované poloze nevhodně propojující Březnici se zástavbou v okolí filmových ateliérů BI č. 44 (mimo proluku u komunikace) či plocha BI č. 84 vypustit. Plocha BI č. 45 umožňuje plošnou zástavbu, mimo zástavbu proluky u komunikace je nutno pozemky svažující se do údolí k ČOV vyjmout (využít možnosti vypuštění ploch z důvodu jejich nevyužití po uplynutí více než 5 let a bez náhrady). Plochy BI č. 42 a 86 je nutno zmenšit na pás bezprostředně navazující na komunikaci, vylučující zástavbu v hloubi parcel a směrem k nivě toku. Za současného stavu zástavby okolí plochy BI č. 45 (naprosto nevhodné městské funkcionalistické vily) je již možno připustit zástavbu u komunikace, ale zachovat max. výšku a měřítko zástavby, přičemž maximální parametry musí vycházet z původní usedlosti na jihu, nikoliv nadrozměrných novostaveb pavilonových vil. Měla by být vypuštěna návrhová plocha VX 55.

Přestože došlo k významnému narušení charakteru sídla, zůstává důležité ho stavebně neprojit s okolními enklávami zástavby a nesměřovat žádný další rozvoj na J-JV do pohledově exponovaných svahů Křibů, na jehož hřbetě je pak nezbytné nenavrhnout žádné další zastavitelné plochy v území s rozptýlenou osídlením (BX č. 51). U soustředěné zástavby je z hlediska krajinného rázu alespoň nutné posilovat její narušenou kompaktnost a ohraničení od volné krajiny. Její urbanistická struktura byla a je zejm. ve střední části zásadně narušována zcela nevhodnou, novodobou plošnou, kobercovou zástavbou typu příměstských satelitů. Ukázkovým příkladem uspořádání nové zástavby bez jakéhokoli respektu vůči struktuře sídla je urbanistické řešení v zastavované lokalitě Višňový sad (plošná, kobercová zástavba na čtvercových pozemcích obklopující slepé ulice), která se navíc nachází na pohledově exponovaném svahu nad jádrem původní vsi a stane se pro obraz sídla v krajinně určujícím prvkem. Dosud nezastavěná plocha BI č. 10 by měla být z návrhu v ideálním případě vypuštěna a ne ještě rozšiřována plochou BI č. 11. Mnohem smysluplněji by se při současném stavu území jevílo vypustit plochu BI č. 10 a zastavit místo ní celou západní část od I. etapy Višňového sadu až ke komunikaci na Zlín, než spojovat Březnici se samostatnou enklávou Záhutí a vystupovat na pohledově exponované svahy. Pokud zůstane tato nevhodná lokalita zcela zásadně ovlivňující krajinný ráz vymezena, je v horní části (plocha BI č. 10 – tzv. II. etapa Višňového sadu) žádoucí zachovat zde alespoň typický přechod se zahradami a sady mezi zástavbou a volnou krajinou a nepřipustit zde kobercovou strukturu a slepé ulice. Charakter zástavby v horních partiích by měl být řešen vzhledem k exponovanosti a zásadnímu vlivu na obraz sídla jako rozvolněnější (větší pozemky) nízkopodlažní (1 NP s podkrovím) zástavba s převahou vesnického charakteru, tzn. na hlavním objemu staveb zachovat typické venkovské znaky zástavby jako je sedlová střecha se štítů cca 30 – 45°, obdélný půdorys, minimalizace terénních úprav, tlumená barevnost bez sytých barev apod. Plocha BI č. 11 zvětšuje satelit a jeví se jako ještě umocňující celou negativně působící lokalitu. Vzhledem k současnému narušení však za prakticky jediného benefitu z vymezení plochy – umožnění napojení i stávající jižní části satelitu na hlavní komunikaci Zlín – Březnice – se jeví zástavba plochy jako podmíněčně přípustná za předpokladu v ÚP jasného vymezení dopravního koridoru napojující zástavbu na hlavní komunikaci. Vzhledem k exponovanosti této plochy směrem na západ do bočního údolí, který zvýší uplatnění plošné zástavby v obrazu sídla, je dále nutno omezit zástavbu plochy BI č. 11 striktně na nízkopodlažní (1 NP s podkrovím) zástavbu běžného měřítka s převahou vesnického charakteru s většími pozemky.

Z části již zastavěné a zastavované plochy jižně od cesty podél toku Březnice směrem k zemědělsko-výrobnímu areálu nejsou kvůli svému plošnému charakteru příliš vhodné, zvláště pak ty výrazněji vystupující do svahu nad údolím. Nicméně vzhledem k dnes již realizovaným novostavbám v nejvyšších částech je přijatelné plochy plně využít, ovšem zástavbu je nutno situovat vždy v návaznosti na komunikaci - vytváření slepých odboček není kvůli umožnění plošné struktury žádoucí (stejně tak další plochy v bočních údolích přítoků a postupující po svazích – BI č. 1, 2, 4, 23, 24, 28, 30, 31, 36, 37). Zástavbu je zde také vhodné usměrnit do stále převažujícího venkovského charakteru zástavby a dále ji netříštit, naopak posílit tak kompaktnost. Dále do svahu na úpatí Křibů rozhodně již není z hlediska krajinného rázu vhodné pokračovat s obytnou zástavbou. Z tohoto důvodu, a i vzhledem k poloze u zemědělského a průmyslového areálu a jeho využití (chov krav, průmyslové využití..), které bude generovat do budoucna střetové situace s funkcí bydlení, orgán ochrany přírody nesouhlasí s vymezením plochy BI č. 33.

Plocha BI č. 3 umístěná nežádoucím jižním směrem na svahy nad stabilizované rozsáhlé plochy zahrad by změnila urbanistickou strukturu sídla. Plochy BI č. 46 a 50 se nachází v odtržené poloze na severním okraji katastru, přičemž dále propojují samostatné enklávy. Nachází se navíc téměř celé v ochranném pásmu lesa a v případě plochy BI č. 50 v těsné blízkosti lokálního biokoridoru v minimálních parametrech, který by byl zástavbou jednoznačně ovlivněn, stejně jako okolní lesní porosty. Nesouhlas s vymezením plochy BX č. 49 je dán požadavkem na nezahušťování rozptýlené zástavby. Plocha BI č. 38 je nekonceptně navržena v odtržené poloze od soustředěné zástavby, plocha BI č. 40 rovněž, vytvářela by další řadu zástavby směrem do pasek.

Přestože některé z nejmladších objektů vůbec nerespektují stále ještě převládající venkovský charakter zástavby, bylo by žádoucí využít možností územního plánu k podrobnější prostorové regulaci zástavby. Především pro zástavbu na okrajích soustředěného sídla v pohledově exponovaných polohách stanovit alespoň nejzákladnější podmínky pro běžné obytné novostavby, příp. přestavby (umístění na parcele u komunikace, zasazení do terénu, přízemní jednoduché objekty obdélného půdorysu, symetrická, šikmá střecha, ideálně sedlová se štíty, příp. dle převažujícího charakteru lokality), které by posilovaly kompaktní obraz sídla, který některé z nejmladších novostaveb zásadním způsobem narušily. Nastavená regulace pro plochy BI není úplně jednoznačná, v praxi bude těžko vymahatelná a umožní další tříštění zástavby a vnesení cizorodých a bizarních prvků. Např. u lokalit č. 10 a 11, které zásadně změny krajinný ráz, by navržená regulace umožnila další kobercovou zástavbu všech možných stylů a prvků, neboť na ni navazuje. V zástavbě v historické stopě sídla pak stále převládá vesnický charakter a měly by zde tedy být i do budoucna dodrženy tradiční vesnické prvky, na okrajích a exponovaných lokalitách také - na okrajích by navíc měla zástavba, i když navazuje na dvoupodlažní, být jednopodlažní (příp. s podkrovím). Zástavba by měla být ukončena směrem do volné krajiny zelení, ve stabilizovaných plochách, které jsou někdy opravdu rozsáhlé a zahrnují celé zahrady, by neměla být přípustná neregulovaná další zástavba v hloubi parcel apod. Nejzákladnějšími kritérii pro novostavby i rekonstrukce, které alespoň rámcově zajistí respektování charakteru vesnické zástavby, jsou vedle výšky zástavby obdélný tvar objektů, sedlová střecha a štíty.

Jak již bylo výše uvedeno, obraz sídla v krajíně je značně narušován zemědělsko-průmyslovým areálem, který sice nepatří mezi nejrozsáhlejší, ale je situován do značně pohledově exponované polohy na svahu Kříbů pod Horními Pasekami. Bohužel i soudobá dostavba dominantní uplatnění areálu v krajíně dále zvýšila. Rozhodně je proto nevhodné areál dále rozšiřovat, především pak do vyšších poloh (návrhovou plochu VX 55 vypustit). Žádoucí by bylo po jeho obvodu vymezit pásy krajinné zeleně pro vzrostlé dřeviny, které by alespoň výhledově jeho dominantní působení potlačily. Ideální by bylo zelení rozčlenit i samotnou stávající plochu výroby. Změna plochy výroby na SV 52 není dle názoru orgánu ochrany přírody rovněž žádoucí. Stabilizovaná plocha SV by měla být vymezena jako BX, nachází se již v areálu hodnotného rozptýleného osídlení a charakter objektu tohoto typu zástavby stále ještě do značné míry „pasekářskému“ odpovídá.

Požadavky orgánu ochrany přírody na úpravu návrhu vycházejí z výše citovaných materiálů vzhledem k ochraně krajinného rázu a významných krajinných prvků. Stanovisko bylo zpracováno dle Metodického pokynu k uplatňování § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny A. v procesu umísťování a povolování záměrů podle stavebního zákona B. v rámci pořizování a vydávání územních, případně regulačních plánů, publikovaný ve věstníku MŽP 9/2017).

Obecní úřady obcí s rozšířenou působností dále dle § 77 odst. 2 zákona o ochraně přírody vymezují a hodnotí místní systém ekologické stability podle § 4 odst. 1 a dle odst. 3 vykonávají státní správu v ochraně přírody a krajiny, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody. Územní plán prověřil vymezení prvků územního systému ekologické stability, jejich parametry a návaznost na okolní obce. ÚSES je doplněn o chybějící lokální ÚSES vymezením návrhových ploch zeleně přírodního charakteru. Všechny chybějící plochy prvků ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění vyvlastnění. Návrh řešení se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES, a to kolmým křížením, pouze by toto mělo být doplněno i do regulativu ploch NP. V návrhu dochází ke změně původní trasy LBK 200193 v severní části území. Trasa biokoridoru přecházela na k.ú. Zlín v prostoru lesního hřbitova. Vzhledem k tomu, že dle ÚP Zlín jsou lesní porosty v lokalitě součástí plochy OH – plocha pro veřejná pohřebiště a související služby, nelze zachovat původní naznačenou návaznost biokoridoru a umístění biocentra v k.ú. Zlín. V návaznosti na lesní pozemky zde prochází v souběhu nadzemní vedení VN, lesní pozemky jsou z části oploceny. Z uvedených důvodů byla vymezena trasa lokálního biokoridoru v nové poloze a vymezeno nové lokální biocentrum (překročení maximální délky biokoridoru). Upravená trasa zahrnuje LBK 5, lokální biocentrum LBC Záhuť a LBK 6, který do značné míry koresponduje s původním řešením. U lokálního biokoridoru LBK 4 je upravena dílčí část trasy. Úpravou zaniká potřeba vymezení drobného segmentu LBK v k.ú. Kudlov pro zachování návaznosti. Návaznost je zajištěna v rámci území obce Březnice. U LBK 2 dochází k částečné úpravě trasování pro podporu protierozní funkce v území. V západní části dochází k úpravě trasy lokálního biokoridoru 200188 a lokálního biocentra LBC Huště vymezeném v lesních porostech v k.ú. Zlín. Důvodem k úpravě trasy LBK a vymezení LBC jsou vhodnější biotopy pro zajištění funkčnosti ÚSES. Při vymezení bylo využito stávajících lesních porostů. Nové trasování bude vyžadovat úpravu řešení v ÚP Zlín. Severně od LBC Huště je nově trasován lokální biokoridoru LBK 7, který zahrnuje vymezenou EVL CZ0723401 Březnice u Zlína. Nové trasování bude vyžadovat úpravu řešení v ÚP Zlín. U všech prvků ÚSES dochází k úpravě jejich velikosti a tvaru na základě parcelace KN a stavu v terénu. Části ÚSES trasovaných na PUPFL lze charakterizovat jako funkční, při obnově porostů je třeba dodržovat přirozenou druhovou skladbu sadebního materiálu. V případě vhodného a kvalitního mateřského porostu je vhodné využít přirozenou obnovu porostu. ÚSES je dle segmentů charakterizován jako funkční a nefunkční. Nefunkční segmenty je nutné založit, doplnit společenstvy s geograficky původními druhy dřevin nebo rozptýlenou výsadbou zeleně s geograficky původním travním porostem. Návaznost prvků ÚSES na sousední k.ú. je dodržena, s tím, že ve výše popsanych lokalitách bude návaznost nutno upravit na území navazujících obcí.

3. Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech:

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství **neuplatňuje žádné připomínky a s návrhem souhlasí.**

4. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, § 48 odst. 2 písm. b):

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, jako příslušný orgán státní správy lesů s návrhem souhlasí, uplatňuje však tyto připomínky:

- Plochy č. 1, 2, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 35, 36, 37, 38, 43, 44, 46, 47, 48 - se nachází v ochranném pásmu lesa, budoucí stavby rodinných domů umístit v plochách tak, aby se nacházely ve vzdálenosti min. 20 m od nejbližšího lesního pozemku.
- Plocha č. 50 vytváří úzký pozemkový pruh, na který nelze umístit stavbu rodinného domu tak, aby byl v minimální vzdálenosti 20 m od lesních pozemků. Orgán státní správy lesů proto nesouhlasí s návrhem na vznik plochy BI č.50.

Odůvodnění: Orgán státní správy lesů zohlednil především otázku bezpečnosti a praktické poznatky a zkušenosti o vlivu bezprostřední zástavby na les. Vzhledem k tomu, že lesy jsou zákonem deklarovány jako národní bohatství a nenahraditelná složka životního prostředí, je opodstatněný postup orgánu státní správy lesů, který má oporu v tzv. principu předběžné opatrnosti. Vedle přímých účinků se v praxi nezdá objevují nepřímé zdroje ohrožení lesa, a to především požadavky vlastníků nemovitostí v sousedství lesních porostů na stanovení ochranných opatření před negativními účinky lesa (např. zástin, padání větví nebo celých stromů, prorůstání větví a kořenů apod.). Orgán státní správy lesů vychází především z principu prevence. Ze správní praxe jsou známy požadavky vlastníků nemovitostí, kteří se cítí být ohroženi přítomností blízkého lesa. Tyto požadavky se opírají o § 22 lesního zákona a jejich podstatou je ochránit tyto stavby před nebezpečím, které má původ na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, zpravidla v lesním porostu jako takovém. Ochranná opatření k eliminaci těchto rizik se provádí právě na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (jde o terénní úpravy, předčasné mýcení stromů, omezení výskytu porostu a další) a představují nežádoucí zásahy do lesních porostů a lesních porostů, tedy dochází k omezení v plnění maxima funkcí lesa. Již ve fázi povolování staveb je proto třeba předcházet situacím, které by v budoucnu právě s ohledem na existenci povolované stavby vyžadovaly provádět preventivní opatření dle § 22 lesního zákona na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Lesní zákon stanovuje pro umístění staveb ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa nutnost souhlasu orgánu státní správy lesů mj. právě proto, aby nedocházelo k budoucím konfliktním situacím.

Řešení:

Plocha BI 50 je z návrhu vypuštěna. Umístění staveb není předmětem řešení územního plánu. Problematika umístění staveb v požadované vzdálenosti od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa bude posuzována dle podrobné projektové dokumentace staveb v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem

5. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, § 29 odst. 2 písm. c):

Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní správy na úseku památkové péče, **nemá k návrhu Územního plánu Březnice žádných připomínek a s návrhem souhlasí.**

Odůvodnění: Na území obce Březnice (k. ú. Březnice u Zlína) se nacházejí kulturní památky: venkovská usedlost č. p. 21 (rej. č. ÚSKP ČR 29922/7-1845) a kostel sv. Bartoloměje na pozemku parc. č. 1 (rej. č. ÚSKP ČR 19866/7-1844). Dále plošně chráněné území: Ochranné pásmo významné nemovité kulturní památky domu č. p. 21 s kůlnou a sýpkou v Březnici u Zlína (rej. č. ÚSKP ČR 3290). Územním plánem v navrhovaném znění však nebudou negativně ovlivněny zájmy státní památkové péče.

6. Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, § 40 odst. 4 písm. d):

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, jako příslušný orgán na úseku dopravy vydává **souhlasné stanovisko.**

b) K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 4. 10. 2022

Bylo vydáno kladné koordinované stanovisko.

a) Jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF: uplatňuje souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudil úpravy projednávané v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Březnice a nemá námitek.

Na základě nesouhlasného stanoviska uplatněného v předchozím stupni projednání tj. společné jednání viz. Koordinované stanovisko k Územnímu plánu Březnice č.j. KUZZL 72630/2021 ze dne 18. 10. 2021 a možnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch s ohledem k povinnosti jedné ze zásad ochrany ZPF tj. minimalizace záboru ZPF a nezbytnost řešení, došlo k vypuštění plochy (či jejích částí)_

Z projednávaného územního plánu byly vypuštěny ucelené plochy bydlení individuálního BI č. 3, 25, 38, 40, 46, 50 (včetně souvisejících ploch pro dopravu DX č. 62, 63). Dále byly vypuštěny plochy bydlení jiného BX č. 49, 51 (včetně související plochy pro dopravu PP č. 58 a plochy sídelní zeleně ZS č. 76). Byl redukován rozsah ploch bydlení individuálního BI č. 5, 18, 24, 29, 33, 35, 43, 44, 84 (včetně související plochy pro dopravu DX č. 64) a plošně zmenšen rozsah plochy smíšené obytné vesnické SV č. 52.

Navrhovaným řešením dochází k minimalizaci původně navrhovaného rozsahu záboru zemědělského půdního fondu. Dle předložených podkladů, byl v průběhu projednání (po aktualizaci zastavěného území, zmenšení vybraných návrhových ploch a vyloučení vybraných nových návrhových ploch na základě požadavků dotčených orgánů a vlastníků). Celkový rozsah ploch pro bydlení, oproti platnému územnímu plánu, zmenšen o 14,37 ha.

U plochy BX č. 48 je vyloučena možnost umístění více než 1 usedlosti, ostatní plocha bude sloužit pro chov hospodářských zvířat, plocha je přebírána z platného územního plánu.

Bylo doplněno vyhodnocení a zdůvodnění navrhovaného řešení z hlediska prokázání nezbytnosti řešení v souvislosti s ust. § 4, 5 zákona o ochraně ZPF. Navrhované řešení akceptovatelné.

- e) **jako příslušný správní orgán na úseku ochrany přírody:** vydává souhlasné stanovisko,
- f) **jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší:** vydává souhlasné stanovisko.
- g) **jako příslušný správní orgán na úseku dopravy:** vydává souhlasné stanovisko,

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 4. 10. 2022.

Bylo vydáno toto stanovisko: S měněnými částmi návrhu územního plánu Březnice pro veřejné projednání se souhlasí.

Ministerstvo životního prostředí ČR

Stanovisko ze dne 7. 10. 2021.

Bylo vydáno toto stanovisko:

- c) za státní správu geologie: nemá k projednávanému návrhu Územního plánu Březnice žádné připomínky,
- d) za úsek ochrany zemědělského půdního fondu: příslušným dotčeným orgánem k uplatnění stanoviska je v tomto případě orgán ochrany ZPF Krajského úřadu Zlínského kraje.

Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství

Koordinované stanovisko ze dne 27. 10. 2022

Bylo vydáno toto koordinované stanovisko:

7. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, § 106 odst.

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný vodoprávní úřad vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění: Připomínky vznesené v předchozím společném jednání byly do návrhu ÚP řádně zapracovány, kromě požadavku „U všech nových lokalit uplatňujeme požadavek: podmínit novou výstavbu předchozím vybudováním kanalizace napojené na vhodný recipient „vodní tok nebo kanalizace).“ Tato skutečnost byla řádně odůvodněna, přesto vodoprávní úřad doporučuje uvést alespoň v části odůvodnění ÚP potřebu koncepčního přístupu v těch nových lokalitách, kde nejsou dosud předpoklady k výstavbě RD ve formě nezbytné infrastruktury. To se týká nejen kanalizace, ale i vodovodu.

8. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, § 77 odst. 1 písm. g) v souvislosti s § 2 odst. 2 písm. g):

S předloženým návrhem ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody souhlasí za předpokladu zapracování následujících připomínek:

V plochách volné krajiny, tj. v plochách MN, AZ a ZP, požadujeme v textové části u regulací jednotlivých ploch vyloučit oplocení s výjimkou pasteveckých ohrad pro chov hospodářských zvířat. Tuto podmínku již orgán ochrany přírody a krajiny uplatňoval ve stanovisku k návrhu ÚP Březnice č.j. MMZL 172073/2021 ze dne 22. 10. 2021.

V tomto stanovisku bylo rovněž požadováno vypuštění zcela nevhodně vymezené plochy BI č. 84. Pokud s ohledem na v minulosti schválenou plochu v rámci změny ÚP není možné vypuštění celé plochy, požadujeme alespoň její zachování v původním rozsahu bez rozšíření směrem do volné krajiny.

Podobně požadujeme z důvodu ochrany krajinného rázu vypustit i plochu č. 33, byť byla v aktuálním návrhu tato plocha zmenšena.

Dále požadujeme u regulativů ploch ZS, ZP a AZ formulovat doplňkové stavby, zařízení a opatření pro zemědělství jako **nezbytné** pro zemědělské využití přilehlých ploch (např. přístřešky pro chov hospodářských zvířat, seníky), současně je otázkou, jestli stavby pro zemědělství vůbec patří do ploch sídelní a krajinné zeleně.

Odůvodnění: Připomínky vznesené v předchozím společném jednání byly do návrhu ÚP většinou zapracovány. U dvou ploch (č. 33 a č. 84) však orgán ochrany přírody trvá na předchozím stanovisku. Pokud jde o požadavek na zpřesňující formulace v regulativech textové části, orgán ochrany přírody a krajiny vychází z dlouholetých zkušeností při umisťování staveb a záměrů do krajiny.

Řešení:

- V plochách MN, AZ a ZP je upravena formulace vyloučení oplocení dle požadavku.
- Rozsah plochy BI 84 nebude po dohodě s orgánem ochrany přírody a krajiny ze dne 15. 11. 2022 již nijak upravován, bylo dohodnuto, že další zmenšení by již nemělo faktický význam. Plocha byla převzata ze změny č. 1 ÚP obce Březnice.
- Plocha BI 33 je dle požadavku z návrhu vypuštěna.
- Pojem doplňkové stavby, zařízení a opatření pro zemědělství je upraven dle požadavku.

9. Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech:

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky.

10. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, § 29 odst. 2 písm. c):

Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní správy na úseku památkové péče, nemá k návrhu Územního plánu Březnice žádných připomínek a s návrhem souhlasí.

11. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, § 48 odst. 2 písm. b):

K předloženému návrhu ÚP Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, jako příslušný orgán státní správy lesů vydává souhlasné stanovisko.

D. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Na základě koordinované stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství vydaného v rámci společného jednání, byla dne 10. 12. 2021 podána žádost o stanovisko příslušného úřadu z hlediska vlivů na životní prostředí.

Podrobněji popsáno v kapitole 1.5) *textové části odůvodnění Územního plánu Březnice*.

E. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stanovisko bylo vydáno dne 11. 1. 2022.

V rámci dokumentace návrhu ÚP Březnice pro společné jednání byly vymezeny jak nové plochy pro bydlení Bič. 3,5,7,17,25,33,36,37,38,47,50,121,11,40,46, BX č. 49, 51, tak bylo navrženo rozšíření návrhových ploch dle platného ÚP (návrhové plochy BI č. 11, 33, 40, 46)

Dále byla nově vymezena nová plocha MN 80 – plocha smíšená nezastavěného území, pro kterou je stanoveno v přípustných činnostech možnost umístění zařízení pro sport a rekreaci – lyžařský vlek a bobová dráha. Plocha MN 80 má výměru 1,73 ha. Byla vymezena i související plocha OS 53 – plocha občanské vybavení – spot (0,57 ha).

Mezi další nově vymezené plochy patří plocha vodní č. 65 určená pro realizace drobných tůní a mokřadů se zelení – přírodního charakteru a plocha č. 81 pro soustavu drobných vodních ploch a většího chovného rybníčku.

Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný orgán podle §22 písm. e) zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu ustanovení § 10i odst. 3 uvedeného zákona vydal stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA) k návrhu Úp Březnice v tom smyslu, že výše uvedenou koncepcí **je nutno posoudit** podle §10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

F. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Sdělení jak bylo stanovisko vyhodnoceno je uvedeno v kapitole 1.5) *textové části odůvodnění Územního plánu Březnice*.

III. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

G. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K veřejnému projednání

Antonín Kalvoda, Ing. Kamila Vacková, Ing. Jaroslav Lekeš

Námitka ze dne 11. 10. 2022

Dne 21. října 2021 jsme podali námítky a připomínky k návrhu nového Územního plánu Březnice jako vlastníci pozemku parcelní číslo 2069/6, k.ú. Březnice u Zlína.

Jednalo se o následující zcela konkrétní námítky a připomínky.

Žádali jsme o zařazení předmětného pozemku v územním plánu jako pozemku určeného pro bydlení anebo rekreaci.

Svoji žádost o zařazení pozemku p.č. 2069/6 do plochy bydlení anebo rekreace jsme odůvodnili těmito připomínkami a námítkami:

Připomínka č. 1.: Ucelená zástavba je vzdálena od hranice pozemku p.č. 2069/6 cca 70 metrů.

Připomínka č. 2: Samostatně stojící bytový objekt je vzdálen od hranice předmětného pozemku cca 50 m.

Připomínka č. 3: Podél hranice pozemku p.č. 2069/6 vede zpevněná komunikace se živičným povrchem.

Připomínka č.4: Podél hranice pozemku je uloženo vodovodní a kanalizační potrubí.

Zpracovatel, resp. pořizovatel návrhu územního plánu se se žádnou naší námitkou a připomínkou řádně nevypořádal. Použil v reakci na naše námítky a připomínky zcela obecnou univerzální frázi, která se dá použít všeobecně na jakoukoli námitku v jakémkoli jiném řízení.

Podáváme tímto námítky jako vlastníci parcely p.č. 2069/6, k.ú. Březnice u Zlína ke způsobu jejich vypořádání v našem podání ze dne 21. října 2021, které bylo osobně doručeno na podatelnu Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování. Jedná se o naprosto formální způsob „vypořádání“ námitek a připomínek vlastníků dotčených pozemků za použití nic neříkajících bezobsažných frází.

Pořizovatel se tzv. „vypořádal“ s našimi námítkami a připomínkami pomocí následující univerzální fráze:

„Připomínce se nevyhovuje, Je navrženo podstatné množství ploch pro bydlení. Další není možno navrhopvat, jelikož nelze řádně prokázat jejich potřebu.“

Nesouhlasíme se způsobem vypořádání našich konkrétních námitek a připomínek a podáváme tímto námitku k tomuto zcela formálnímu způsobu jejich vypořádání ze strany pořizovatele územního plánu.

Žádáme o řádné vypořádání našich námitek a připomínek podaných v říjnu 2021 s uvedením konkrétních odpovědí na každou z nich zvlášť. V opačném případě budeme postupovat soudní cestou.

Návrh rozhodnutí o námítce:

Námitka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelé jsou jako vlastníci pozemku přímo dotčeni návrhem územního plánu.

Vyhodnocení jednotlivých připomínek podaných v rámci námítky:

Přípomínka 1: Ucelená zástavba je vzdálena od hranice pozemku p.č. 2069/6 cca 70 metrů. – Jde pouze o konstatování faktu o vzdálenosti nejbližší zástavby k řešenému pozemku. Tento fakt není důvodem, proč by měl být řešený pozemek vymezen jako plocha pro bydlení. Navíc vhodnější by bylo, kdyby pozemek na ucelenou zástavbu navazoval přímo, pak by bylo možné konstatovat, že jde o koncepční rozšíření zástavby, ale ani tak není povinností obce, pozemek do zastavěného území zařadit.

Přípomínka č. 2: Samostatně stojící bytový objekt je vzdálen od hranice předmětného pozemku cca 50 m. – Opět jde pouze o konstatování skutečnosti, která ale není důvodem, proč by řešený pozemek měl být také vymezen pro bydlení, platí totéž co u předchozí přípomínky.

Přípomínka č. 3: Podél hranice pozemku p.č. 2069/6 vede zpevněná komunikace se živičným povrchem. – Jde o současný stav, který nikdo nerozporuje, ale není důvodem, aby všude kde vedou místní zpevněné komunikace měly být vymezeny plochy pro bydlení.

Přípomínka č.4: Podél hranice pozemku je uloženo vodovodní a kanalizační potrubí. – I zde jde popis stavu v území a stejně jako u komunikací to nezavdává důvod k tomu, aby pozemky kolem kterých jsou vedeny inženýrské sítě, byly automaticky vymezeny pro bydlení.

Rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, je v kompetenci obce jakožto územního samosprávného celku. V situaci, kdy je v územním plánu navrženo dostatek ploch pro bydlení nelze prokázat potřebu dalších. Výpočet o potřebě ploch pro bydlení je uveden v textové části odůvodnění *kap. 1.8-2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*, a vyplývá z něj, že obec dle doložených výpočtů potřebuje cca 22 ha ploch pro bydlení. Projednávaným návrhem je navrženo celkem 23,95 ha. Při odečtu částí, které nemohou být využity pro obytnou zástavbu (ochranné pásmo lesa, ochrana významného krajinného prvku) v rozsahu 2 ha, vychází navržených 21,95 ha, což pokrývá právě vypočtenou potřebu 22 ha.

Pořizovatel na základě uplatněných stanovisek a námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu všechny zájmy, které v daném území jsou, tedy na straně jedné potřebu vymezit na území obce plochy pro bydlení, které by byly reálně zastavitelné, na straně druhé odůvodnit jejich potřebu a v neposlední řadě přihlídnout ke stanoviskům dotčených orgánů a zájmům obce, která o svém území rozhoduje a ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku tak, že se zamítá.

Lenka Juráková

Námitka ze dne 13. 10. 2022

Dne 4. 10. 2021 jsem podala připomínku k parcele č. 716, které bylo vyhověno a v hlavním výkresu je v pořádku zakresleno.

Žádám tímto ještě o opravu v částech doprava a energetika a také v části koordinační výkres tak, aby korespondovaly s hlavním výkresem.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelka je jako vlastníka pozemku přímo dotčena návrhem územního plánu. Koordinační výkres je upraven, koresponduje nyní s výkresem hlavním, komunikace na pozemku parc. č. 716 není vyznačena. Stejně tak je ze stejného pozemku vypuštěn návrh splaškové kanalizace. V jejím případě se jedná pouze o koncepční návrh. Zakresleny jsou nyní pouze stávající sítě dle jejich pasportu.

Pavel a Magdaléna Běťákoví

Námitka ze dne 19. 10. 2022

Na základě veřejného projednání územního plánu Březnice, které se konalo 18. 10. 2022 a na základě osobního rozhovoru, zasíláme připomínku k záměru plochy č. 56 (příloha č. 1).

Sdělujeme, že navrhovanému řešení rozumíme a souhlasíme s ním - má logiku. Jen zakreslené řešení není v současné době reálné, vzhledem k tomu, že došlo ke sloučení parcel. Rovněž návrh územního plánu nebere v úvahu oplocení par. č. 1126/3 a par. č. 297/15 (příloha č. 2).

Z tohoto důvodu navrhuje posunutí záměru plochy č. 56 o cca 4 metry severněji, do pozemku č. 1125/1 a částečně pozemku č. 297/3, kterými jsme vlastníky, viz náčrt (příloha č. 3).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelé jsou jako vlastníci pozemku přímo dotčeni návrhem územního plánu. Plocha PP 56 je posunuta dle nové parcelace a skutečné situace v území tak, aby její řešení bylo realizovatelné v dostupných parcelách.

Martina Vaněčková

Námitka ze dne 21. 10. 2022

Tímto podávám námitku a nesouhlasím s novým návrhem územního plánu v obci Březnice, katastrální území Březnice u Zlína. Důvodem nesouhlasu je nezahrnutí mého pozemku na parcele číslo 2296, LV 1167 v KÚ Březnice u Zlína (dále jen pozemek) dle mé žádosti o změnu územního plánu na zastavitelné území pro Bydlení BX.

Můj pozemek se nachází v zástavbovém území obce, na kterém plánuje naše rodina stavět. Pozemek je ze tří stran obklopen pozemky, na kterých stojí rodinné domy nebo domy pro rekreaci (viz. mapa z ÚP a KN v příloze), tudíž nechápu, proč můj pozemek, který je vhodný pro výstavbu nebyl zahrnut do změny územního plánu a je zařazen jako Zeleň Sídlení.

Chápu obavu životního prostředí, aby se okrajové lokality obce nezahušťovaly, avšak v tomto případě mi to nedává logiku, neboť se jedná o pozemek v již zastavěném území ne okrajový pozemek, který by opět rozšířil danou lokalitu.

Z výše doložených a popsanych důvodů žádám o přezkoumání a zvážení Vašeho zařazení našeho pozemku do plochy pro vhodné pro bydlení BX

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelka je jako vlastník pozemku přímo dotčena návrhem územního plánu.

Pozemek parc. č. 2296 je součástí zastavěného území a je vymezen jako součást stávajících ploch BX a to jako proluka v území dle příslušné definice.

Denisa Mazalová

Námitka ze dne 24. 10. 2022

Tímto, jakožto majitelka pozemku č. 1846/1 LV:1556 v návrhu značen jako Bx 49 vznáším námitku k návrhu Územního plánu Březnice.

V odůvodnění Územního plánu Březnice byla velká část návrhových ploch BI a BX vypuštěna na základě stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru ŽP a zemědělství. Námitku podávám z důvodu plošného vypuštění, které zahrnovalo i můj pozemek v návrhu Územního plánu Březnice označen jako BX 49.

Nezतोžňuji se se závěry stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru ŽP a zemědělství, jelikož se jedná o oblast, kde se nachází další stavby, (rodinné domy), nejedná se o systém ekologické stability ani o chráněné území a ani o ochranné pásmo lesa. Na hranici pozemku se nachází sloupy NN, tedy připojení k distribuční síti nepředstavuje problém, ani větší zásah do okolní krajiny.

Dále podávám námitku k stanovisku Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru ŽP a zemědělství (jakožto vodoprávního úřadu), jelikož čištění odpadních vod je plánováno kořenovou čističkou odpadních vod, tedy není zapotřebí, aby u pozemku byla vedena kanalizace a není nutný ani vodní tok v blízkosti pozemku.

Jedná se o pozemek o rozměrech 4149 m², kde stavba rodinného domu (ekologické farmy) by zabrala max. 200m², okolní pastviny by byly využity pro chov a ustájení domácího zvířectva a k chovu včel, tedy o negativních vlivech na životní prostředí, tak jak předjímá stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru ŽP a zemědělství nelze hovořit a proto proti rozhodnutí o vyjmutí mého pozemku č. 1846/1 LV:1556 z návrhu Územního plánu Březnice podávám námitku i s připomínkami viz výše.

Žádám o vyrozumění, jak bylo s námitkou naloženo, pro případné další kroky.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelka je jako vlastník pozemku přímo dotčena návrhem územního plánu.

Pozemek je ponechán v plochách AZ, pořizovatel je vázán stanoviskem dotčeného orgánu. Důvodem nesouhlasu z hlediska ochrany přírody a krajiny je zejména požadavek na nezahušťování rozptýlené zástavby. Lze souhlasit s tvrzením podatelky, že v okolí se skutečně nachází další zástavba, nicméně je patrné, že jde o zástavbu rozptýlenou, jejíž zahuštění není z hlediska ochrany přírody a krajiny žádoucí, neboť tím může být vážně narušen krajinný ráz. V návrhu územního plánu jsou navrženy pouze 2 plochy bydlení jiného BX. Z toho jedna je převzata z předchozího územního plánu (BX 48) a ta druhá plocha (BX 127) je navržena jako náhrada za stávající usedlost v těsné návaznosti na pozemky lesa, která bude asanována a pozemek pod ní vrácen do ZPF. Žádné nové plochy BX nejsou navrhovány a to mimo jiné i z důvodu požadavku na nezahušťování zástavby s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Ani skutečnost, že kolem pozemku vede komunikace či inženýrské sítě ještě nezavádají povinnost obci vymezit pozemek jako plochu pro bydlení. **Rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, je v kompetenci obce jakožto územního samosprávného celku.** V situaci, kdy je v územním plánu navrženo dostatek ploch pro bydlení nelze prokázat potřebu dalších. Výpočet o potřebě ploch pro bydlení je uveden v textové části odůvodnění *kap. 1.8-2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*, a vyplývá z něj, že obec dle doložených výpočtů potřebuje cca 22 ha

ploch pro bydlení. Projednávaným návrhem je navrženo celkem 23,95 ha. Při odečtu částí, které nemohou být využity pro obytnou zástavbu (ochranné pásmo lesa, ochrana významného krajinného prvku) v rozsahu 2 ha, vychází navržených 21,95 ha, což pokrývá právě vypočtenou potřebu 22 ha.

Lenka Juráková

Námitka ze dne 24. 10. 2022

Jsem výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 716 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 10, v katastrálním území Březnice u Zlína, obec Březnice, zapsaném na LV 683 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín. Část tohoto pozemku je zastavěna výše uvedeným rodinným domem č. p. 10 a dále pak hospodářskými stavbami. Zbývá část pozemku pak slouží k řádnému užívání těchto staveb a současně jako nádvoří.

Na pozemku parc. č. 716 v k. ú. Březnice u Zlína je v návrhu územního plánu obce, který byl představen na veřejném projednání dne 18.10.2022 zakresleno vedení splaškové kanalizace.

Jsem výlučným vlastníkem parc. č.716 a nikdy jsem nebyla oslovena ani seznámena s bližšími informacemi k tomuto návrhu. Dotazovala jsem se na toto i na veřejném projednání, kdy mi bylo sděleno, že je to pouze návrh. Tato odpověď je z mého pohledu nedostatečná a nemohu souhlasit s tímto návrhem, dokud nebude možnost nahlédnout do podrobného projektu navrhované kanalizace.

S přihlédnutím k výše uvedenému podávám námitku, aby na můj pozemek parc. č. 716 - zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Březnice u Zlína, obec Březnice, zapsaném na LV 683 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, nebyla v územním plánu obce Březnice vedena ani navrhována splašková ani jiná kanalizace, a to ani z jakékoliv jeho části.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelka je jako vlastníka pozemku přímo dotčena návrhem územního plánu.

Návrh vedení splaškové kanalizace je na pozemku parc. č. 716 vypuštěn. Jednalo se pouze o návrh koncepční, nikoli o konkrétní projekční záměr. Žádný podobnější projekt v tuto chvíli na splaškovou kanalizaci v obci zpracován není a pokud bude, navrhovatelka s ním bude jistě v případě, že by se dotýkal jejich pozemků, seznámena.

Mgr. Petra Kožíková

Námitka ze dne 24. 10. 2022

Jako vlastníka pozemků p.č. 1674/4, p.č. 1676/1, p.č. 1676/2, p.č. 1676/3, p.č.1675, všech nacházejících se v k.ú. Březnice u Zlína, ve vztahu k dotčenému území vymezenému v návrhu územního plánu jako plocha BX č. 48 a zahrnujícímu uvedené pozemky, tímto v souvislosti s veřejným projednáním uskutečněným dne 18.10.2022 uplatňuji následující námitky k návrhu Územního plánu Březnice.

Shora uvedené mnou vlastněné pozemky jsou v návrhu Územního plánu Březnice zahrnuty v ploše BX č. 48, bydlení jiné, název lokality: Dolní Paseky - U Majáku.

Ve verzi návrhu textové části (I.A) návrhu územního plánu Březnice s datem zpracování 06/2021 je ve vztahu k uvedené ploše BX č. 48 stanoveno rozmezí pro minimální přípustnou velikost stavebního pozemku v ploše na 3000 m² až 7000 m² .

Ve verzi návrhu textové části (I.A) návrhu územního plánu Březnice s datem zpracování 06/2022 je ve vztahu k uvedené ploše BX č. 48 stanoveno rozmezí výměry pro vymezení stavebního pozemku v ploše na 8500 m² až 15000 m² . V této nové verzi návrhu textové části je tak nově přítomno omezení znamenající, že na ploše BX č. 48 by bylo možné zřídit nejvýše 1 usedlost, tedy nejvýše 1 stavbu pro bydlení.

Stavebním úřadem Magistrátu města Zlína mi bylo dne 21. 4. 2022 pod sp.zn. MMZL- SÚ-036101/2022/Ko a č.j. MMZL 077417/2022 vydáno rozhodnutí o povolení změny stavby před dokončením, které nabylo právní moci dne 10. 5. 2022. Tímto rozhodnutím ve spojení s předchozím územním rozhodnutím a stavebním povolením z roku 2007, podle něhož byla stavba zahájena, je na shora uvedených pozemcích zahrnutých v ploše BX č. 48 povoleno zřízení stavby rodinného domu, za podmínek popsanych ve shora označeném rozhodnutí.

Když jsem podávala žádost o povolení změny stavby před dokončením, na jejímž základě bylo vydáno rozhodnutí zmíněné v předchozím odstavci, vycházela jsem i z návrhu územního plánu Březnice v tehdy známé podobě, tedy ve verzi s datem zpracování 06/2021. Stavební záměr v upravené podobě jsem přizpůsobila i požadavkům tohoto tehdejšího znění návrhu územního plánu Březnice, se kterými souhlasím a nemám k nim výhrady.

Původní stavební záměr zahrnující výstavbu většího rodinného domu vyplývající z předchozího územního rozhodnutí a stavebního povolení z roku 2007 jsem tak v souladu s nově navrhovanými podmínkami pro danou plochu změnila na výstavbu jednogenerační usedlosti určené k bydlení, která vyhovovala i návrhu územního plánu Březnice ve verzi s datem zpracování 06/2021 .

Vycházela jsem přitom z toho, že tehdy známá podoba návrhu územního plánu Březnice ve verzi s datem zpracování 06/2021 umožňovala na ploše BX č. 48, která má výměru 1,56 hektaru, zřídit dvě stavby pro bydlení (dva rodinné domy), když v této verzi 06/2021 bylo stanoveno rozmezí pro minimální přípustnou velikost stavebního pozemku v ploše na 3000 m² až 7000 m².

Od samého počátku naším záměrem bylo a stále zůstává mít možnost v budoucnu využívat předmětnou plochu pro společné bydlení více generací, jak je to u tohoto typu staveb (tj. zemědělských usedlostí) přirozené s ohledem na jejich vazbu na způsob využití rozsáhlejších pozemků. Považovala jsem za logické a odpovídalo to i původnímu návrhu územního plánu Březnice, že na ploše BX č. 48 zůstane možnost případně v budoucnosti dostavět jeden další rodinný dům využitelný pro bydlení další generace, resp. nás, poté, co v současnosti povolený objekt předáme našim dětem k pokračování naší činnosti na všech pozemcích, které nezahrnují pouze plochu BX č. 48, ale i přiléhající pozemky v okolí, jejichž výměra činí více jak 20 hektarů.

Nepovažovala bych za spravedlivé, abych v důsledku změny návrhu územního plánu v době jeho přípravy byla poškozena tím, že by na ploše nebylo možné zřídit druhou stavbu pro bydlení, když mou snahou bylo vyjít vstříc původnímu návrhu územního plánu změnou stavebního záměru z většího domu na menší jednogenerační.

Mám zájem předmětnou plochu užívat jako usedlost s chovem hospodářských zvířat, tedy v souladu s podmínkami návrhu územního plánu. Žádám pouze o zachování možnosti zřídit na předmětné ploše namísto jedné maximálně dvě stavby rodinných domů, tedy vrátit se k původnímu návrhu územního plánu Březnice ve verzi s datem zpracování 06/2021, tzn. vrátit se na minimální přípustnou velikost stavebního pozemku v ploše stanovenou na 3000 m² až 7000 m².

Takové řešení není v žádném rozporu s hlavními cíli rozvoje území obce, když respektuje kvalitu životního prostředí v dané lokalitě a vytváří podmínky pro její zachování i v další generaci.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelka je jako vlastník pozemku přímo dotčena návrhem územního plánu.

Podmínka prostorového uspořádání plochy BX 127 vztahující se k rozmezí výměry pozemku je ponechána 8500 m² až 15000 m².

Návrhová plocha bydlení jiného BX 48 je převzata z platného územního plánu. Rozsah ucelené plochy dle platného ÚP zůstává v novém navrhovaném řešení plně respektován, a to s ohledem na potřebu umístění ještě dalších požadovaných staveb pro chov hospodářských zvířat. Rozsah je zachován v celém prostoru louky mezi pozemky určenými k plnění funkce lesa, tj. i v blízkosti jejich hranice tak, aby bylo možné využít ochranné pásmo lesa pro nezbytné dopravní napojení navazujících hospodářských staveb a pro umístění technické infrastruktury, případně kořenové čistírny odpadních vod a jímek předčištěné vody pro její další využití k zavlažování apod.

Jak je v námitce uvedeno, v návrhové ploše již bylo vydáno stavební povolení na výstavbu 1 rodinného domu. Záměr změny stavby před dokončením byl dle slov podatelky projektován na základě projednávaného návrhu Územního plánu Březnice, konkrétně podoby návrhu z roku 2021. Návrhy územních plánů ale v průběhu procesu projednání doznávají změn, nelze je tedy v rámci projektování záměru brát jako pevný neměnný podklad a následně se na ně odvolávat. Ve fázi projednání návrh územního plánu není závazný, závazným se územní plán stává až v momentě vydání zastupitelstvem, respektive nabytím účinnosti. Do té doby se na něj nahlíží jako na rozpracovaný materiál, který může doznat změn. A to se ostatně často stává, buď na základě uplatněných stanovisek dotčených orgánů, nebo připomínek a námitek veřejnosti. K tomu ve své podstatě proces projednání slouží, aby se k návrhu mohl podle svých práv vyjádřit a výsledek pak byl koncensem možných variant řešení. V tomto případě je respektováno vydané stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny, který z důvodu ochrany krajinného rázu požadoval, aby v ploše bylo možno umístit pouze 1 usedlost.

Soužití více generací je z hlediska historických zkušeností možné i v rámci jedné usedlosti, nemusí se vždy podle moderních trendů nutně jednat o dva samostatné rodinné domy s vlastními nezávislými pozemky.

Ing. Lukáš Výlupek, Ph.D. a Ing. Dagmar Výlupková – zastoupení JUDr. Vojtěchem Dolinou

Námítka ze dne 25. 10. 2022

I. Úvod

Na úřední desce bylo prostřednictvím veřejné vyhlášky vyvěšeno oznámení Magistrátu města Zlína, oddělení prostorového plánování, střediska územního plánování (dále jen „pořizovatel“) o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Územního plánu Březnice (dále jen „návrh ÚP“) dne 18. 10. 2022, a to v souladu s § 52 a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a ve spojení s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

Předmětem návrhu ÚP je celé správní území obce Březnice vymezené katastrální územím Březnice u Zlína. Nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne veřejného pojednání může každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení námítky.

Manželé pan Ing. Lukáš Výlupek, Ph.D., nar. 24. 9. 1975, a paní Ing. Dagmar Výlupková, nar. 4. 3. 1977, oba bytem Lazy VII 5607, 760 01 Zlín (dále jen „účastníci řízení“), vlastní (resp. mají ve společném jmění manželů) na území, kterého se týká návrh ÚP, několik pozemků, zejm.:

- parc. č. 2039/19,
- parc. č. 2044/1,
- parc. č. 2044/2,
- parc. č. 2045/1,
- parc. č. 2045/3,
- parc. č. 2046,
- parc. č. 2047,
- parc. č. 2049/1,

to vše v obci Březnice, k.ú. Březnice u Zlína, zaps. na LV č. 1018 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín (dále jen „dotčené pozemky“).

Účastníci řízení mají rovněž ve společném jmění manželů spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/19 k pozemku parc. č. 2039/18 v obci Březnice, k.ú. Březnice u Zlína, zaps. na LV č. 1010 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín. Tento pozemek slouží jako přístupová komunikace k dotčeným pozemkům. Účastníci řízení tedy mají, stejně jako další spoluvlastníci předmětného pozemku, kteří obdobně jako manželé Výlupkovi vlastní pozemky v dané lokalitě, spoluvlastnický podíl na této komunikaci, která slouží k přístupu a příjezdu k těmto pozemkům.

Návrh ÚP se v níže vymezených částech zásadním způsobem přímo dotýká práv účastníků řízení. S některými navrhovanými změnami tedy účastníci řízení nesouhlasí a podávají k nim ve stanovené lhůtě tyto **n á m í t k y**, které níže podrobněji odůvodní.

II. Námitky k návrhu ÚP

1.) Nesouhlas s vyřazením dotčených pozemků z ploch pro rodinné bydlení (BR) a s jejich zařazením do ploch zemědělských (AZ)

V zásadě nejpodstatnější námitka účastníků řízení proti návrhu ÚP směřuje proti vyřazení čtyř (4) z dotčených pozemků z dosavadních ploch pro rodinné bydlení (BR) a jejich zařazení do ploch zemědělských (AZ). Zároveň námitka směřuje proti změně v zatřídění dle základního členění území, kdy předmětné čtyři (4) dotčené pozemky byly vyřazeny ze zastavitelných ploch a nově byly zařazeny do ploch volné krajiny.

Konkrétně jde o tyto pozemky:

- parc. č. 2044/1,
- parc. č. 2044/2,
- parc. č. 2045/1,
- parc. č. 2045/3.

Dle názoru účastníků řízení jsou uvedené změny nedůvodné, resp. důvody, které jsou uvedeny v odůvodnění návrhu ÚP, nemohou obstát z hlediska zákonnosti a souladu s judikaturou správního soudnictví. Uvedené změny nenavazují na dosavadní kontinuální vývoj území, jsou rovněž vůči účastníkům řízení zcela nepřiměřené, diskriminační a nepřiměřeně zasahují do jejich vlastnických práv.

Uvedenými změnami bylo vyhověno připomínkám několika vlastníků pozemků v dané lokalitě (konkrétně se jedná o zhruba 16 osob), kteří soustavně činí nátlak na vedení Obce Březnice, aby omezila dispoziční práva účastníků řízení k uvedeným pozemkům a způsob jejich využití, ve prospěch jich samotných. To ale právní řád neumožňuje, a zejména ne prostřednictvím změn územního plánu.

Uvedení vlastníci poukazovali v připomínce ze dne 21. 10. 2021 na to, že v dotčeném území je údajně neuspokojivý stav dopravní infrastruktury, kdy na toto území vede již výše zmíněná přístupová komunikace na pozemku parc. č. 2039/18, k níž mají účastníci řízení, stejně jako výše uvedení vlastníci, spoluvlastnický podíl. Vlastníci poukazují na nedostatečnou průchodnost a přehlednost dané komunikace, na níž parkuje dle jejich názoru velké množství automobilů a chybí zde chodník. Frekvence dopravy se dle jejich názoru zvýší s ohledem na novou plochu pro individuální bydlení BI 877 dle Územního plánu města Zlína, což přístupovou komunikaci o to více zatíží. Proto je třeba omezit účastníky řízení, resp. jejich vlastnická práva změnou územního plánu.

Vlastníci pak uvedli také další tvrzení, proč by mělo dojít k omezení vlastnických práv účastníků řízení v jejich prospěch, a to právě na úkor účastníků řízení

Důkaz:

- *Připomínka k návrhu ÚP, k ploše BI 44 ze dne 21. 10. 2021*

Vlastníci pak ještě doplnili jejich připomínku podáním ze dne 19. 11. 2021, v němž tvrdili, že změnou územního plánu „by došlo k nevratnému zásahu do [jejich] vlastnických a užívacích práv a způsobilo by [to] závažné omezení a snížení komfortu bydlení“.

Poukázali na to, že příjezdová komunikace byla vybudována vlastníky pozemků a rodinných domů v dané lokalitě, proto údajně slouží výhradně vlastníkům těchto pozemků. Vlastníkům dalších pozemků pak neslouží, vlastníci nesouhlasí s užíváním přístupové komunikace jinými vlastníky, jelikož by to bylo k jejich újmě - přístupová komunikace by neměla stejnou kvalitu. K ploše BI 44, tedy dotčeným pozemkům účastníků řízení podle názoru vlastníků není zajištěn přístup.

Důkaz:

- *Doplnění připomínky k návrhu ÚP, k ploše BI 44 ze dne 19. 11. 2021*

Účastníci řízení vnímali obavy vlastníků pozemků v dané lokalitě jako nedorozumění a snažili se jim vysvětlit, že přetěžovat přístupovou komunikaci v žádném případě nehodlají. Zdvořile si však dovolili upozornit na to, že také o ni mají na přístupové komunikaci spoluvlastnický podíl o stejné velikosti jako většina jich samotných, proto jim nelze v řádném užívání přístupové komunikace bránit. Účastníci řízení pak mají dokonce dvojnásobně větší spoluvlastnický podíl na přístupové komunikaci než čtyři z výše uvedených vlastníků. Konkrétně pan Vladimír Kadlček, paní Pavla Kadlčková, paní Milena Menšíková a pan Jiří Pospíšil vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/38, zatímco účastníci řízení, stejně jako většina dalších vlastníků vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/19. Přesto si i tyto čtyři vlastníci dovolují vylučovat účastníky řízení z užívání přístupové komunikace.

Za účelem vyjasnění situace bylo vedením Obce Březnice svoláno jednání na den 16. 2. 2022 s účastníky řízení a vlastníky pozemků v dané lokalitě. I na tomto jednání pan Výlupek jednoznačně deklaroval, že obavy vlastníků pozemků v dané lokalitě z přetěžování přístupové komunikace jsou liché, neboť účastníci řízení hodlají respektovat dosavadní způsob zástavby a limity stanovené stávajícím územním plánem budou respektovány. Představil jednu z možných variant stavebního záměru na jeho pozemcích, která počítá s výstavbou jen několika objemově menších rodinných domků (řádově zhruba čtyři), což vzhledem k rozlehlosti jeho pozemků v žádném případě není nepřiměřené ani neúměrně zatěžující danou lokalitu, v níž se ostatně nacházejí i větší stavby (a na menších pozemcích) než ty, o kterých uvažují účastníci řízení. Realizaci plošné kobercové zástavby, které se vlastníci pozemků rovněž obávají, pak pan Výlupek za účastníky řízení výslovně vyloučil.

Důkaz:

- *Vizualizace stavebního záměru, který hodlali účastníci řízení na dotčených pozemcích realizovat*

Pan Výlupek na jednání s vlastníky dalších pozemků a vedením obce zároveň zdůraznil, že pokud by výstavbou na dotčených pozemcích či v souvislosti s jejich užíváním vznikla škoda na přístupové komunikaci, povinnost k její náhradě převezme a vypořádá, tak aby její průchodnost a průjezdnost byla zachována a stejně tak aby byly zachovány i dobré sousedské vztahy. Účastníci řízení tak měli za to, že v návaznosti na vyvrácené obavy vlastníků pozemků v dané lokalitě ke změně využití dotčených pozemků nedojde a účastníci řízení je i nadále budou moci využít pro účely rodinného bydlení.

K překvapení účastníků řízení však bylo připomínce vlastníků vyhověno a v rámci návrhu ÚP došlo k vyřazení výše uvedených dotčených pozemků ze zastavitelného území - ploch bydlení rodinného (BR) a jejich zařazení do ploch zemědělských (AZ) jako ploch volné krajiny.

Jak již bylo uvedeno výše, účastníci řízení tyto změny považují za nedůvodné, nepřiměřené, diskriminační a nezákonné.

Z odůvodnění vyplývá, že vedení Obce Březnice v rámci pořizování územního plánu v plném rozsahu vyhovělo připomínkám vlastníků pozemků a všechny čtyři jimi navrhované dotčené pozemky o celkové rozloze 10.275 m² vyřadilo z původně navrhovaných ploch bydlení individuálního (BI) [a současně letitě zaužívaných ploch bydlení rodinného (BR)] a tyto pozemky bez jakékoli věcné návaznosti nově zařadilo do ploch zemědělských - volné krajiny.

Pořizovatel přitom tuto změnu odůvodňuje takto:

„[...] dopravní napojení části plochy mimo přímou návaznost na komunikaci není možné realizovat s ohledem na požadavky vlastníků stávající obslužné komunikace v lokalitě a jiné pozemky (např. ve vlastnictví obce), kde by mohlo být dopravní napojení realizováno se zde nenachází, plocha je tak v dlouhodobém výhledu nezastavitelná a obec eviduje řadu dalších žádostí o převedení vhodnějších pozemků do zastavitelných ploch, které však s ohledem na celkový rozsah záboru ZPF pro bydlení není možné akceptovat“.

Uvedené odůvodnění neodpovídá skutečnosti, a změnu tudíž nelze považovat za legální a legitimní.

Pořizovatel nejspíše přehlédl, že účastníci řízení mají zajištěn přístup ke všem dotčeným pozemkům (včetně těch vyřazených z ploch bydlení individuálního, resp. rodinného), a to prostřednictvím přístupové komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2039/18, k níž mají účastníci řízení, stejně jako výše uvedení vlastníci, spoluvlastnický podíl.

Důkaz:

- *List vlastnictví č. 1018, k.ú. Březnice u Zlína*

Již na základě této skutečnosti je třeba dospět k závěru, že navrhovaná změna je nedůvodná.

Spoluvlastnický podíl je o velikosti id. 1/19, tedy je stejně velký jako většina spoluvlastnických podílů jiných vlastníků pozemků v dané lokalitě, kteří taktéž využívají přístupovou komunikaci k tomu, aby se dostali ke svým pozemkům. Z tohoto užívání společné přístupové komunikace nelze účastníky řízení svévolně vyloučit, tak jak se někteří vlastníci pozemků snaží (dokonce i ti s menším spoluvlastnickým podílem, viz výše). Vyřazené dotčené pozemky (celkem 4) pak lze spolehlivě dopravně obsloužit prostřednictvím přístupové komunikace a dalších dotčených pozemků ve vlastnictví účastníků řízení, zejm. pozemku parc. č. 2039/19, s čímž účastníci řízení také počítají.

Legálnost výše uvedeného přístupu účastníků řízení k dotčeným pozemkům vč. těch vyřazených z ploch pro bydlení potvrdí pořizovatel, potažmo vedení obce Březnice, s jistotou i jejich právní zástupce, resp. advokát.

Uvedené skutečnosti spolehlivě vyvrací oba důvody, pro které pořizovatel hodlá přistoupit k vyřazení dotčených pozemků z ploch pro bydlení. Tuto změnu nelze odůvodnit:

- 1.) nesouhlasem vlastníků přístupové komunikace - účastníci řízení k ní mají spoluvlastnický podíl, který je opravňuje k užívání ve stejném rozsahu jako ostatní spoluvlastníci;
- 2.) tím, že neexistují jiné pozemky, které by mohly sloužit pro dopravní napojení k dotčeným pozemkům - toto dopravní napojení je prostřednictvím přístupové komunikace na pozemku parc. č. 2039/18 a dále prostřednictvím pozemku ve výlučném vlastnictví účastníků řízení, a to pozemku parc. č. 2039/19.

Není tedy pravdou, že by dotčené pozemky účastníků řízení byly „v dlouhodobém výhledu nezastavitelné“. Naopak, tyto dotčené pozemky dlouhodobě zastavitelné jsou a účastníci řízení na nich hodlají stavební činnost realizovat.

Jako důvod vyřazení dotčených pozemků z ploch pro bydlení nelze akceptovat ani tvrzení, že jsou evidovány další žádosti o převedení „vhodnějších pozemků“ do zastavitelných ploch, které s ohledem na celkový rozsah záboru ZPF pro bydlení údajně není možné akceptovat.

Tomuto zdůvodnění účastníci řízení nerozumí a nedává jim smysl. Právní řád, současný ani navrhovaný ÚP nedefinují „vhodné“ nebo „vhodnější“ pozemky k zastavění. Takové zdůvodnění je nepřekoumatelné a nemůže obstát. Vyvolává spíše dojem, že pořizovatel hodlá zvýhodnit vlastníky některých pozemků na území k.ú. Březnice u Zlína (nejspíše čerstvých žadatelů o změnu územního plánu) na úkor účastníků řízení. Takové zvýhodňování však právní úprava ani judikatura správního soudnictví netoleruje.

Ostatně k jiným plochám (a dokonce rovněž k těm, které se týkají bydlení) a vlastníkům pozemků v nich umístěných si pořizovatel nic podobného nedovolil a respektoval dlouhodobě stanovený způsob užívání těchto pozemků. Jednalo se (nejspíše) o plochu bydlení jiného (BX č. 48), o níž bylo jako o nepřiliš vhodné k bydlení dle povědomí účastníků řízení diskutováno na veřejném projednání návrhu ÚP dne 18. 10. 2022. I přes veškerá rizika týkající se využitelnosti této lokality k zastavění (mimo souvislou zástavbu, komplikovaný přístup k pozemkům apod.) tyto pozemky zůstaly i nadále v plochách bydlení a nebyly změny. Jde tedy o další důkaz diskriminačního přístupu pořizovatele návrhu ÚP vůči účastníkům řízení, který nelze tolerovat.

Dotčené pozemky - 4 výše uvedené, které mají být dle návrhu ÚP vyřazené z ploch pro bydlení, jsou jako plochy bydlení rodinného (BR) vedeny ve stávajícím územním plánu od roku 2006, kdy byl stávající územní plán schválen zastupitelstvem obce. Účastníci řízení nabývali tyto pozemky postupně, poslední z nich až v roce 2015, resp. 2016. Pan Výlupek žil přitom dlouhou dobu v zahraničí (od roku 2013) a až do roku 2019 byl rezidentem ve Spojených arabských emirátech. Teprve v tomto roce se po letech trvale vrátil do České republiky a záměrem jeho rodiny bylo realizovat na dotčených pozemcích stavbu rodinného domu. Záměr však zhatila epidemie koronaviru, kdy se výstavba jevila vzhledem ke všem souvisejícím okolnostem jako nejistá a riziková, a proto účastníci řízení přistoupili ke koupi již zhotoveného rodinného domu na území města Zlína a realizaci stavebního záměru odložili na vhodnější dobu. Tyto skutečnosti stojící mimo vůli účastníků řízení však nyní nelze klást k jejich tíži a diskriminovat je z důvodu, že doposud nestihli na dotčených pozemcích realizovat stavební záměr, ve prospěch jiných vlastníků pozemků v dané lokalitě či v k.ú. Březnice u Zlína.

Dále je třeba zdůraznit, že má-li dojít ke změně územního plánu, kterým se mění dlouhodobě ustálený způsob užití určitých ploch (a navíc se jím omezuje vlastnické právo), je třeba, aby byl relevantně zdůvodněn nový způsob užití - v tomto případě má jít o zemědělské plochy (AZ). Tento nový způsob užití však jakékoliv relevantní a racionální zdůvodnění postrádá. Zemědělské využití dotčených pozemků nemá v dané lokalitě tradici, tato byla od roku 2006 určena k zastavění pro rodinné bydlení, což se ostatně dělo a tomuto odpovídá také současná podoba dané lokality, kde v zásadě stavební záměr doposud nestihli realizovat pouze účastníci řízení. Vlastníci ostatních pozemků stavební záměry vesměs realizovat stihli a nyní se snaží protiprávně omezovat účastníky řízení, přičemž vedení obce, resp. pořizovatel jim jdou na ruku.

Obavy ostatních vlastníků pozemků vyjádřené v připomínkách jsou přitom zcela zbytečné, resp. nemají své místo v řízení o návrhu ÚP. Stavební činnost účastníků řízení se ostatních vlastníků vůbec nemusí dotknout; v tomto směru jsou připomínky čistě spekulativního charakteru. Účastníci řízení opakovaně avizovali, že hodlají respektovat stávající způsob zástavby a jejich rodinný domek či rodinné domky, bude-li jich více, nijak drasticky nenaruší dopravní situaci v dané lokalitě. Především

však vlastníci pozemků budou moci uplatnit své námítky v řízení o umístění, resp. povolení konkrétního záměru. Teprve v rámci něho si budou moci vyhodnotit možný zásah do jejich práv (bude-li nějaký hrozit) a případně proti němu brojit.

I pokud by účastníci řízení při realizaci stavebního záměru zatížili přístupovou komunikaci natolik, že by tato vyžadovala z důvodů na jejich straně opravu, budou účastníci řízení pochopitelně povinni zjednat nápravu. Opět se nejedná o důvod, pro který by mělo dojít k vyřazení tak rozsáhlých ploch dotčených pozemků z využití pro účely bydlení.

Účastníci řízení připomínají, že vyřazeno má být dle návrhu ÚP 10.275 m² pozemků určených k bydlení a zůstat má účastníkům řízení pro účely bydlení toliko 1.647 m². Takovou změnou by tedy účastníkům řízení zůstalo toliko necelých 14 % plochy pozemků doposud určených k bydlení a účastníci řízení by přišli o více než 86 % plochy pozemků doposud určených k bydlení. Navrhovanou změnu ÚP tudíž v tomto ohledu nelze hodnotit jinak než jako zcela zjevně nepřiměřenou.

Žádná z výše uvedených změn tedy není odůvodněná a nekoresponduje s dosavadním vývojem užití daného území. Uvedené změny územního plánu, resp. samotný návrh ÚP ve výše uvedeném rozsahu nesplňuje podmínky stanovené judikaturou správního soudnictví. V této souvislosti lze poukázat např. na závěry z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013:

„Je-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o činnost plynulou a kontinuální ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, nikoliv o skokové změny v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odvíjí v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že země. Krom toho je územní plán veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné je 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 území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.“

Citované závěry se bezpochyby uplatní i na výše popsaný případ. Navrhované změny dosud nebyly nijak smysluplně vysvětleny a není zřejmé, z čeho vyplývá potřeba takto dramaticky omezit účastníky řízení na jejich vlastnických právech.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Celé podání je vyhodnoceno po dílčích částech jako námítka, jelikož podatelé jsou jako vlastníci pozemků přímo dotčeni návrhem územního plánu.

Pozemky parc. č. 2044/1, 2044/2, 2045/1 a 2045/3 jsou ponechány v stávajících plochách AZ dle současného využití.

Úvodem je nutno konstatovat, že územní plán neřeší vlastnické vztahy v území, je tak zcela irelevantní zabývat se otázkou, kdo z bydlících v dané lokalitě vlastní větší podíl na komunikaci. Pořizovatel na základě uplatněných stanovisek a námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu všechny zájmy, které v daném území jsou, tedy na straně jedné potřebu vymezit na území obce plochy pro bydlení, které by byly reálně zastavitelné, na straně druhé odůvodnit jejich potřebu a v neposlední řadě přihlídnout ke stanoviskům dotčených orgánů a zájmům obce.

Pozemky, ke kterým je vztahena námítka podatelů, tedy parc. č. 2044/1, 2044/2, 2045/1 a 2045/3 byly stejně jako pozemek parc. č. 2039/19 (vše ve vlastnictví podatelů) navrženy k zastavění Územním plánem obce Březnice již **od roku 2006**. Při tvorbě nového územního plánu bylo pracováno s velkým množstvím nových žádostí o plochy pro bydlení a zároveň byly posuzovány ty, které v platném územním plánu byly navrženy k zástavbě. Povinností pořizovatele a projektanta územního plánu je v souladu s § 53 odst. 5 stavebního zákona vyhodnotit účelné využití zastavěného území a vyhodnotit potřebu vymezení zastavitelných ploch přičemž bral v potaz nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlídnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočít z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.**

Podatelé své pozemky, jak píší v námitce, nabývali postupně, za celou dobu vlastnictví však neučinili žádné kroky, kterými by se záměrem na výstavbu rodinných domů alespoň začali. Mohli pozemky např. oplotit, požádat o změnu kultury na zahradu nebo zahájit územní řízení. Nic z toho se však nestalo. Až v době, kdy se začal zpracovávat nový územní plán a vyvstala otázka, že by pozemky pro výstavbu mohly být v nějakém rozsahu zredukovány, se podatelé ozvali a předložili svůj záměr na výstavbu.

Není pravdou, že vypuštěná plocha pro bydlení byla zužívanou plochou pro bydlení jak tvrdí podatel. Jednalo se o plochu, která byla v územním plánu navržena k zástavbě od roku 2006, ale ve vypuštěné části na ní nikdy nic nestálo. Není ani pravda, že by jiné pozemky než pozemky podatelů nebyly novým návrhem územního plánu redukovány. Oproti

předchozímu územnímu plánu byl kromě pozemků podatelů redukován rozsah i původních ploch např. BR 1A, BR 2Aa a BR 12Aa.

Lokalita BX č. 48, na kterou podatelé upozorňují, je novým návrhem ponechána k zastavění, jelikož na ní již bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení a následně v roce 2022 ještě rozhodnutí o povolení změny stavby před dokončením. Její majitelé na rozdíl od podatelů činili reálné kroky k jejímu zastavění. Vypuštění této lokality by bylo nejen nesmyslné vzhledem k vydaným povolením, ale dokonce nezákonné pro zahájení stavby.

Návrhem územního plánu se výše uvedené pozemky vymezují jako stávající plochy zemědělské – AZ. Nemění se tak jejich dosavadní způsob využití. Jak bylo výše řečeno, pozemky byly k zastavění pouze navrženy, ale nikdy takto reálně využity nebyly. Ve skutečnosti se jedná o trvalý travní porost, což odpovídá vymezenému funkčnímu využití AZ. Zemědělská půda je dle zákonné definice nejen orná půda, ale např. i zahrady, ovocné sady a právě trvalé travní porosty, vymezené funkční využití tedy odpovídá současnému skutečnému využití.

Ústavní soud dále ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, **je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku.** Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 také plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Faktem zůstává, a to sami podatelé píší, že většina vlastníků v lokalitě svůj záměr na rozdíl od nich realizovala. Je třeba uvést i to, že podatelé nejsou zcela zbaveni své možnosti na výstavbu, jelikož k zastavění je ponechán pozemek parc. č.2039/19, přiléhající ke komunikaci jako plocha BI 44. Ta umožňuje výstavbu rodinného domu na jejich pozemku, možná ne v podobě jakou měli původně na mysli, ale rozhodně jim není zcela zabráněno si dům na svém pozemku postavit.

Při zvažování zda lokalitu vypustit či nikoli a v jaké podobě významnou roli sehrála stanoviska dotčených orgánů, konkrétně vodoprávní úřad, který ve svém stanovisku ze dne 22. 10. 2021 uvádí: „*U plochy BI 44 upozorňujeme, že napojení na stávající vodovod zde může být problematické (z důvodů kapacitních zde v r. 2021 nebylo možné napojit 2 nové RD z k.ú. Zlín)“* a dále orgán ochrany přírody a krajiny shledává ve svém stanovisku jako problematickou mimo jiné i lokalitu BI 44 v původním rozsahu (včetně vypouštěných parcel), která jako plocha v pohledově exponované poloze nevhodně propojuje Březnici se zástavbou v okolí filmových ateliérů. Za smysluplné ji považuje (mimo proluku u komunikace) vypustit. Taktéž orgán ochrany zemědělského půdního fondu požadoval redukci ploch.

K limitujícím faktorům bezesporu patří také svahová nestabilita – sesuv dočasně uklidněný, který dle Databáze svahových nestabilit České geologické služby zahrnuje mimo jiné i pozemky parc. č. 2044/1, 2044/2, 2045/1 a 2045/3.

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, bylo přistoupeno k redukci plochy BI 44 pouze na pozemek parc. 2039/19.

2.) Nesouhlas s regulací střechy objektů v plochách bydlení individuálního (BI)

Účastníci řízení se dále domnívají, že ze všech shora uvedených důvodů není přiměřená ani zákonná změna, resp. doplnění regulace územního plánu týkající se střech budov v plochách bydlení individuálního (BI). Nově návrh ÚP vyžaduje, aby byly objekty opatřeny pravidelnou (symetrickou) šikmou střechou.

Účastníci řízení se domnívají, že takováto regulace nenavazuje na historický vývoj v daném území, zejm. Baťovskou architekturu, podobu objektů v souvisejících lokalitách a koneckonců ani na podobu střech některých staveb v lokalitě poblíž dotčených pozemků. Ve všech těchto případech byly a jsou tolerovány rovněž střechy ploché. Také v tomto ohledu tedy účastníci řízení navrhuji úpravu návrhu ÚP, tak aby bylo možno realizovat na dotčených pozemcích i objekty s plochou střechou.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Regulace střech byla v novém územním plánu stanovena z prostého důvodu, aby se již dále nepokračovalo ve velmi vzhledově nesourodé zástavbě, která do této doby významně narušila venkovský charakter obce. Orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku ze dne 22. 10. 2021 požadoval podrobnější prostorovou regulaci zástavby, především stanovení alespoň nejzákladnějších podmínek jako např. umístění na parcele u komunikace, jednoduchý obdélníkový půdorys, šikmá, nejlépe sedlová střecha apod. Účelem těchto podmínek je posílení kompaktního obrazu sídla, který některé z mladších novostaveb zásadním způsobem narušily. V zástavbě v historické stopě sídla nadále převládá vesnický charakter a měly by zde být i budoucnu dodrženy tradiční vesnické prvky, totéž se týká okrajových a exponovaných lokalit. Nejzákladnější kritéria pro novostavby a rekonstrukce, alespoň rámcově zajistí respektování charakteru vesnické zástavby. Orgán ochrany

přírody a krajiny své stanovisko opírá mimo jiné o zpracované podklady jako např. Studie sídla v krajině – Březnice (zpracovatel LÖW a spol. z roku 2019), Oblast a místo krajinného rázu (zpracovatel LÖW a spol. z roku 2015) a další. Ve vztahu k obci Březnice nelze v žádném případě mluvit v souvislosti s historickým vývojem výstavby vázaným na Baťovskou architekturu. Březnice je a byla samostatnou obcí, jejíž postupně se rozrůstající zástavba byla od poslední třetiny 20. století silně urbanizovaná. Především novodobá plošná zástavba příměstského typu značně narušila původní urbanistickou strukturu. Na části původních stavení jsou dosud zřejmé typické znaky venkovské architektury, ale některé novodobé objekty na tyto znaky zcela rezignují a část nejmladších novostaveb pak venkovské prostředí nereflektuje vůbec. Pokud se týká předmětné lokality BI 44, v jejím nejbližším okolí se vyskytují zejména šikmé střechy. Ploché střechy jsou pouze výjimkou z posledních let výstavby a není účelné v narušování charakteru sídla tímto stylem dále pokračovat. Určení charakteru a struktury zástavby, do kterého patří i stanovení typu zastřešení je zcela legitimní součástí územního plánu o kterém rozhoduje zastupitelstvo obce.

Použité regulace jsou navíc podepřeny rozsudky soudů např. 5 As 96/2019 -39, ze kterého vyplývá, že již v územním plánu lze stanovit zásady prostorového uspořádání, pokud se netýkají vymezení parcel a jednotlivých staveb, ale týkají se typu zástavby, což je tento případ. Vymezení takovýchto regulací podporuje i publikace Ústavu územního plánování z roku 2017 – Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech.

III. Shrnutí a závěrečný návrh

Účastníci řízení výše uvedli části návrhu ÚP, které je třeba změnit. Podrobně zdůvodnili také to, proč s předmětnými částmi návrhu ÚP nesouhlasí. Stručně shrnuto, návrh ÚP je třeba upravit tak, že pozemky:

- parc. č. 2044/1,
- parc. č. 2044/2,
- parc. č. 2045/1,
- parc. č. 2045/3,

všechny v obci Březnice, k.ú. Březnice u Zlína, budou zařazeny do ploch bydlení individuálního (BI), konkrétně BI 44, a současně do návrhových ploch - zastavitelných ploch Z 44.

Ve stávající podobě jsou předmětné části návrhu ÚP (a s tím související změny) nedůvodné, nepřezkoumatelné, vůči účastníkům řízení diskriminační a zjevně nepřiměřené. Rovněž jsou v rozporu s judikaturou správního soudnictví a ze všech těchto důvodů nemohou jako zákonné obstát.

Uvedené platí dle názoru účastníků řízení také pro regulaci střech objektů v plochách bydlení individuálního (BI), kde je nově bez jakékoliv historické návaznosti požadována (symetrická) šikmá střecha. Podle názoru účastníků řízení naopak i s ohledem na Baťovskou architekturu, charakter střech objektů v souvisejících lokalitách a koneckonců i některým stavbám v dané lokalitě v blízkosti dotčených pozemků je třeba tolerovat i střechu plochou. I v tomto ohledu by tedy mělo dojít k úpravě návrhu ÚP.

Nadto se účastníci řízení domnívají, že navrhované změny, resp. výše označené části návrhu ÚP nejsou v souladu ani s nadřazenou dokumentací, zejm. Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 22. 3. 2022, ve vztahu k nimž uvedené změny nebyly nijak vysvětleny ani zdůvodněny.

V podrobnostech účastníci řízení odkazují na část II. těchto námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Návrh územního plánu je v souladu s platnou judikaturou. Podrobnou regulaci v územních plánech připouští např. rozsudek soudu 5As 394/2020. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 také plyne, že **nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny. Taktéž z rozsudku NSS 22 Cdo 1046/2020 vyplývá, že dle § 102 odst. 3 stavebního zákona náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.** Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná. To však není tento případ.

Co se týká souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 22. 3. 2022, posuzuje tento nadřízený orgán územního plánování, který dne 9. 8. 2022 vydal kladné stanovisko.

Milada Sázelová

Námitka ze dne 25. 10. 2022

Tímto se odvoláváme k nevyhovění připomínky a žádáme o znovu projednání našeho požadavku, aby byly parcely č. 1141/10 a č. 1145/1 zahrnuty do Územního plánu Březnice.

Žádáme o změnu na plochu pro bydlení za účelem výstavby Jednoho rodinného domu. Parcela č. 1141/10 by sloužila jako příjezd na parcelu č. 1145/ 1, na které by stál právě jeden rodinný dům. Pro výstavbu domu nám tedy stačí 20% (cca 500 m²) z celkové výměry parcely.

Vzhledem k současné situaci na realitním trhu není v našich možnostech koupit jiný stavební pozemek v blízkém okolí, proto chceme využít pozemky v našem vlastnictví.

V katastrálním území naší obce se nachází velké plochy, které jsou určeny pro bydlení. Ve většině případů se ale jedná pouze o investiční a developerské projekty. Tyto navrhované plochy dále blokují ostatní pozemky dalších majitelů stejně jako nám.

Rádi bychom poskytli našim dětem klidné a bezpečné místo, kde mohou vyrůstat.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelka je jako vlastník pozemku dotčena návrhem územního plánu.

Z hlediska urbanistického řešení se jedná o nekoncepční rozšiřování zástavby směrem do krajiny a to byt' jen pro jediný rodinný dům. Pozemky se navíc nachází v ochranném pásmu lesa.

Rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, je v kompetenci obce jakožto územního samosprávného celku. V situaci, kdy je v územním plánu navrženo dostatek ploch pro bydlení nelze prokázat potřebu dalších. Výpočet o potřebě ploch pro bydlení je uveden v textové části odůvodnění *kap. 1.8-2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*, a vyplývá z něj, že obec dle doložených výpočtů potřebuje cca 22 ha ploch pro bydlení. Projednávaným návrhem je navrženo celkem 23,95 ha. Při odečtu částí, které nemohou být využity pro obytnou zástavbu (ochranné pásmo lesa, ochrana významného krajinného prvku) v rozsahu 2 ha, vychází navržených 21,95 ha, což pokrývá právě vypočtenou potřebu 22 ha.

Vlastnické vztahy územní plán neřeší. Cílem územního plánu je navrhnout koncepci udržitelného rozvoje území s ohledem na vyvážené vztahy mezi ekologickým, sociálním a ekonomickým pilířem. Vyřešit majetkové vztahy není v možnostech územního plánu.

Martina Čapková

Námitka ze dne 25. 10. 2022

Reagujeme na dosavadní návrh Územního plánu Březnice a znovu žádáme o zařazení pozemku parcel. BI 38 (2073/2) do ploch pro bydlení.

Důvody podporující náš požadavek jsou následující:

- z hlediska ochrany přírody tam není žádný chráněný významný prvek
- řešeného pozemku se nedotýká žádný územní systém ekologické stability
- lokalita se nenachází na pohledovém horizontu
- daný pozemek navazuje na zástavbu a je mimo ochranné pásmo lesa
- jsou dostupné veškeré sítě, (voda, elektřina)
- je příjezdová cesta

Navíc k zastavění požadujeme pouze část pozemku (800- 1000 m²) vyznačenou v příloze - pouze pro umístění jednoho domu.

Z těchto důvodů znovu žádáme o přezkoumání naší žádosti a zařazení tohoto pozemku do ploch pro bydlení.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelka je jako vlastník pozemku přímo dotčena návrhem územního plánu.

Plocha byla z návrhu vypuštěna mimo jiné z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten jako důvod uvedl ochranu krajinného rázu. Plocha je navržena v odtržené poloze od soustředěné zástavby, čím by mohlo dojít k narušení krajinného rázu. Toto stanovisko je nadále platné a je nutné jej respektovat.

Podatelkou výše popsané důvody pro vymezení plochy jsou konstatováním faktů, které se v daném území vyskytují, respektive nevyskytují. Navíc ne zcela přesné, část pozemku se ve skutečnosti nachází v ochranném pásmu lesa, na což ve svém stanovisku upozornil dotčený orgán na úseku lesního hospodářství. Důvody proč by měl být ten který pozemek vymezen pro bydlení musí být relevantnější, než to že se v blízkosti nachází zástavba a že kolem pozemku vede komunikace či inženýrské sítě. Tyto skutečnosti ještě nezavdávají povinnost obci vymežit pozemek jako plochu pro bydlení. V tomto případě se navíc dopravní napojení pozemku jeví jako značně nevhodné. Kolem pozemku opravdu prochází místní

účelová komunikace, nicméně tato je napojena na další místní komunikaci, které už teď má nedostatečnou kapacitu a není žádoucí její dopravní zatížení ještě dále navyšovat a to i vzhledem ke skutečnosti, že ji nelze nijak zásadně rozšířit.

Rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, je v kompetenci obce jakožto územního samosprávného celku. V situaci, kdy je v územním plánu navrženo dostatek ploch pro bydlení nelze prokázat potřebu dalších. Výpočet o potřebě ploch pro bydlení je uveden v textové části odůvodnění *kap. 1.8-2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*, a vyplývá z něj, že obec dle doložených výpočtů potřebuje cca 22 ha ploch pro bydlení. Projednávaným návrhem je navrženo celkem 23,95 ha. Při odečtu částí, které nemohou být využity pro obytnou zástavbu (ochranné pásmo lesa, ochrana významného krajinného prvku) v rozsahu 2 ha, vychází navržených 21,95 ha, což pokrývá právě vypočtenou potřebu 22 ha.

Martina Čapková

Námítka ze dne 25. 10. 2022

Reagujeme na dosavadní návrh Územního plánu Březnice a znovu žádáme o zařazení pozemku parcel. BI 40 (2378/1) do ploch pro bydlení.

Důvody podporující náš požadavek jsou následující:

- z hlediska ochrany přírody tam není žádný chráněný významný prvek
- řešeného pozemku se nedotýká žádný územní systém ekologické stability
- lokalita se nenachází na pohledovém horizontu
- daný pozemek navazuje na zástavbu a je mimo ochranné pásmo lesa
- jsou dostupné veškeré sítě, (voda, elektřina)
- je příjezdová cesta

Navíc k zastavění požadujeme pouze část pozemku (800- 1000 m2) vyznačenou v příloze - pouze pro umístění jednoho domu.

Z těchto důvodů znovu žádáme o přezkoumání naší žádosti a zařazení tohoto pozemku do ploch pro bydlení.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelka je jako vlastník pozemku přímo dotčena návrhem územního plánu.

Plocha byla z návrhu vypuštěna z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten jako důvod uvedl ochranu krajinného rázu. Toto stanovisko je nadále platné a je nutné jej respektovat. Plocha je navržena v odtržené poloze od soustředěné zástavby a vytvářela by tak další nežádoucí řadu zástavby směrem do pasek. Jedná se o nekoncepční rozšiřování zástavby do krajiny a to byt' jen pro jediný rodinný dům. Návrh není v souladu s urbanistickou kompozicí (textová část c.1-3). Zástavba tímto směrem by se již z hlediska ochrany krajinného rázu neměla dále rozvíjet, v této části území není žádoucí vytvářet další řadu zástavby mimo přímou návaznost na místní komunikaci.

Podatelkou výše popsané důvody pro vymezení plochy jsou konstatováním faktů, které se v daném území vyskytují, respektive nevyskytují. Důvody proč by měl být ten který pozemek vymezen pro bydlení musí být relevantnější, než to že se v blízkosti nachází zástavba a že kolem pozemku vede komunikace či inženýrské sítě. Tyto skutečnosti ještě nezavdávají povinnost obci vymezením pozemku jako plochu pro bydlení, navíc v případě, který je shledám jako koncepčně nevhodný.

Rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, je v kompetenci obce jakožto územního samosprávného celku. V situaci, kdy je v územním plánu navrženo dostatek ploch pro bydlení nelze prokázat potřebu dalších. Výpočet o potřebě ploch pro bydlení je uveden v textové části odůvodnění *kap. 1.8-2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*, a vyplývá z něj, že obec dle doložených výpočtů potřebuje cca 22 ha ploch pro bydlení. Projednávaným návrhem je navrženo celkem 23,95 ha. Při odečtu částí, které nemohou být využity pro obytnou zástavbu (ochranné pásmo lesa, ochrana významného krajinného prvku) v rozsahu 2 ha, vychází navržených 21,95 ha, což pokrývá právě vypočtenou potřebu 22 ha.

František a Květuše Marečkovi, Alena Polášková

Námítka ze dne 25. 10. 2022

Na základě projednávání ÚP obce Březnice dne 18.10.2021, podáváme námitku proti rozhodnutí, vyjmout naše pozemky p.č. 1826/1, 1826/2 a 1827 o celkové výměře 5984 m2 označené v návrhu ÚP jako BI 46 .

O změnu ÚP žádáme opakovaně od roku 2001. Na uvedených parcelách by si chtěly postavit domy naše děti. Jedná se o 2-3 domy venkovského charakteru, s mlatovou příjezdovou cestou. Nezastavěná plocha by byla využita jako ovocný sad a zeleninová zahrada. Tím dojde k využití dešťových vod pro zavlažování a posílení retenčních a akumulčních schopností krajiny. Pozemky -v současnosti travní porost -budou obděláváním zhodnoceny a smysluplně využity.

Splaškové odpadní vody budou zneškodňovány stejně jako u plochy BI 47 v domovní ČOV.

Na pozemku byla vybudovaná studna-žádným způsobem neovlivňovala hladinu vody v sousedních studnách - , ta byla zasypaná zemědělským družstvem, které mělo pozemky v pronájmu. Studna by byla obnovena.

Pozemky navazují na komunikaci II.tř. č. 490 a při její výstavbě bylo vybudováno dopravní napojení pozemků.

Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu lesa, jejich šířka je v průměru 65 m2, přičemž les p.č. 1830 na jižní straně pozemků je v majetku žadatelky Aleny Poláškové.

K předloženému návrhu ÚP Odbor městské zeleně uplatňuje připomínku, aby stavby byly umístěny ve vzdálenosti min. 20 m od nejbližšího lesního pozemku.

Naše pozemky nejsou v chráněném území, ani pohledovou dominantou krajiny.

Podáváme námitku proti začlenění našich pozemků spolu se sousední parcelou č. 1828 do celku BI 46 a prezentace jako ucelená plocha pro výstavbu více domů. Bez našeho vědomí a souhlasu byla naše parcela č. 1827 v ÚP označena jako pokračování obecní cesty.

Naše pozemky nesousedí s územím Lesního hřbitova, v sousedství jsou čtyři domy, nejbližší je vzdálen asi 35 m od hranice našeho pozemku. Také studna se nacházela na severním okraji pozemku a studny sousedů jsou až za domy na jižní straně.

Žádáme proto, aby naše žádost o změnu ÚP byla znovu projednána a posouzena odděleně od žádosti majitele parcely č. 1828, už ne jako zástavba většího rozsahu, ale jako individuální bydlení venkovského typu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Podání je vyhodnoceno jako námitka, jelikož podatelé jsou jako vlastníci pozemků přímo dotčeni návrhem územního plánu.

Plocha byla z návrhu vypuštěna z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny. Ten jako důvod uvedl ochranu krajinného rázu. Plocha se nachází v odtržené poloze na severním okraji katastru, přičemž dále propojuje samostatné enklávy. Toto stanovisko je nadále platné a je nutné jej respektovat.

Výše uvedené skutečnosti platí i pro aktuální požadavek na plochu ve zmenšeném rozsahu oproti původnímu rozsahu plochy BI 46 tj. pouze na pozemky podatelů - pozemky p.č. 1826/1, 1826/2 a 1827.

Pozemky se téměř celé nachází v ochranném pásmu lesa. A Pozemek parc. č. 1827 přímo sousedí s pozemky Lesního hřbitova.

Jedná se o nekoncepční rozšiřování zástavby do krajiny a to i pro požadované 2 – 3 rodinné domy.

Čištění odpadních vod v domovní ČOV není pro danou lokalitu možné, jelikož se zde nenachází žádný recipient do kterého by bylo možné přечиštěné vody odvádět.

Podatelé zmíněné dopravní napojení pozemků na silnici II/ 490 spočívá pouze ve vybudovaném sníženém obrubníku. Žádný regulérní sjezd zde vybudován není.

Důvody proč by měl být ten který pozemek vymezen pro bydlení musí být relevantnější, než to že se v blízkosti nachází zástavba a že kolem pozemku vede komunikace či lze řešit inženýrské sítě. Tyto skutečnosti ještě nezavádají povinnost obci vymežit pozemek jako plochu pro bydlení. **Rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, je v kompetenci obce jakožto územního samosprávného celku.** V situaci, kdy je v územním plánu navrženo dostatek ploch pro bydlení nelze prokázat potřebu dalších. Výpočet o potřebě ploch pro bydlení je uveden v textové části odůvodnění *kap. 1.8-2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*, a vyplývá z něj, že obec dle doložených výpočtů potřebuje cca 22 ha ploch pro bydlení. Projednávaným návrhem je navrženo celkem 23,95 ha. Při odečtu částí, které nemohou být využity pro obytnou zástavbu (ochranné pásmo lesa, ochrana významného krajinného prvku) v rozsahu 2 ha, vychází navržených 21,95 ha, což pokrývá právě vypočtenou potřebu 22 ha.

H. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Petra Dostálková

Připomínka ze dne: 22. 10. 2021.

Připomínka k návrhu Územního plánu obce Březnice se týká konkrétně změn č. 46 a 58. Žádám o jejich vyjmutí z důvodu výrazného zásahu do vzhledu a rázu krajiny, ve které se nacházejí. Oblast je v blízkém sousedství zlínského hřbitova a případná výstavba bydlení naruší klidnou atmosféru daného místa. Dle mého názoru je zcela nevhodné, aby se v tomto okolí Lesního hřbitova nacházelo větší množství domů — naopak obnova lesa či revitalizace okolní krajiny by byly více než žádoucí.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Plochy BI 46 a PP 58 jsou z návrhu ÚP vypuštěny.

Jaroslav Hnátík

Připomínka ze dne: 22. 10. 2021.

Na základě projednávaného návrhu Územního plánu Březnice a ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) podávám v zákonné lhůtě tuto připomínku.

Požaduji, aby z návrhu územního plánu byly vyjmuty změny označené jako 46 (bydlení individuální), 58 (veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch) a 76 (zeleň sídelní).

V rozporu se zněním odůvodnění se u navrhované změny v případě plochy označené jako 46 nejedná o rozšíření stávající zástavby. Jedná se dle návrhu o plochu bydlení většího rozsahu, ale nenavazuje přímo na stávající zástavbu. Navrhovaná změna by zásadně změnila charakter daného území. Stávající zástavba je oddělena lesním porostem a jedná se o samoty, nikoliv oblast většího rozsahu, jak je plánováno.

Navrhovaná zástavba také přímo sousedí s územím Lesního hřbitova a výrazně by narušila pietu a „přírodní“ charakter Lesního hřbitova, již tak narušený kácením v důsledku kůrovcové kalamity. Část Lesního hřbitova by touto změnou přímo sousedila se zástavbou většího rozsahu namísto stávající zeleně.

Příjezdová komunikace, na niž je následně předpokládán napojení území 46 a 58 není kapacitně dimenzována na zvýšený provoz a již v současné době nevyhovuje. Komunikace se nachází na území dvou obcí a v současné době není zajištěna údržba po celé její délce. Údržbu si ve spolupráci s obcemi zajišťují stávající obyvatelé a zvýšené využití v souvislosti s případnou zástavbou většího rozsahu v aktuálním stavu je neudržitelné.

Jako největší problém, ale v souvislosti s návrhem, vidím zásobování vodou. V návrhu je zmíněno, že navrhovaná plocha bydlení individuálního BI 46 bude zásobována pitnou vodou z vlastních zdrojů — studní. V dané oblasti je již několik let obrovský problém se stavem hladiny vody ve studnách. Za posledních cca 10 let byly studny v oblasti několikrát prohlubovány, a přesto se hladina vody ve studnách, ač jsou od sebe dostatečně vzdáleny, navzájem ovlivňuje. V letních měsících pravidelně klesne pod únosnou hranici. Již několikrát vyschly některé studny úplně. V případě vybudování nových studní, a v souvislosti s rozsahem navrhované změny se očekává vyšší množství takových studní, dojde k poklesu hladin spodních vod a tím k přerušení zásobování stávajících studní.

Nové navrhované území s plánovaným zásobováním pomocí studní je navíc také v přímém sousedství Lesního hřbitova.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Plochy BI 46, PP 58 a ZS 76 jsou z návrhu ÚP vypuštěny.

Petr Hnátík

Připomínka ze dne 22. 10. 2021.

Na základě projednávaného návrhu na změnu Územního plánu Březnice a ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) podávám v zákonné lhůtě několik připomínek, konkrétně k ploše č.46 BI.

1. Navrhovaná plocha má podle odůvodnění navazovat na zastavěné území. Navrhovaná plocha 46 je však oddělena od zastavěného území pásem lesa.

2. Příjezdová cesta nad plánovanou plochou vede po hranici dvou katastrů — Březnice a Zlín. Do této komunikace neinvestuje ani jedna strana, a tak není tato komunikace zrovna v dobrém stavu. Zvýšená doprava by měla za následek další zhoršení už tak nevyhovujícího stavu.

3. Zásobování pitnou vodou ze studně je podle mého názoru největším problémem dané plochy 46. Studny u domů v této oblasti byly v posledních letech již několikrát prohlubovány z důvodů vysychání. Mám obavu, že v případě vybudování dalších několika studní (vrtů) přijdou stávající studny o vodu úplně.

4. Navrhovaná plocha navazuje na území Lesního hřbitova. Zvýšený hluk související se stavbou a následně s bydlením by měl vliv na pietní a klidovou zónu hřbitova.

Myslím, že v centrální části Březnice a navazujících oblastech obce je dostatečné množství vhodných oblastí určených k zastavění nebo doplnění stávající zástavby, než aby se zastavovaly souvislé zelené plochy a narušoval se ráz okolní přírody. Navrhovaná změna bydlení většího rozsahu by zcela změnila vzhled okolí a zasáhla do místních ekosystémů.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Plocha BI 46 je z návrhu ÚP vypuštěna.

Lenka Juráková

Připomínka ze dne 04. 10. 2021.

Veřejnou vyhláškou ve věci Společného jednání o návrhu Územního plánu Březnice bylo v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona oznámeno zveřejnění návrhu Územního plánu Březnice s tím, že předmětem návrhu územního plánu je řešení celého správního území obce Březnice vymezené katastrálním územím Březnice u Zlína. Oznámení bylo zveřejněno na úřední desce dne 7. 9. 2021 s tím, že ve lhůtě 30 dnů od jeho doručení, tj. nejpozději do dne 22. 10. 2021 může každý uplatnit u pořizovatele připomínky k návrhu.

Vážený pan magistro, jsem výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 716 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 10, v katastrálním území Březnice u Zlína, obec Březnice, zapsaném na LV 683 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín. Část tohoto pozemku je zastavěna výše uvedeným rodinným domem č. p. 10 a dále pak hospodářskými stavbami. Zbylá část pozemku pak slouží k řádnému užívání těchto staveb a současně jako nádvoří.

Na pozemku parc. č. 716 v k. ú. Březnice u Zlína se současně nenachází místní ani veřejně (neveřejně) přístupná účelová komunikace. Vstup na můj pozemek parc. č. 716 je rovněž uzavřen ocelovou bránou, která se v noci vždy uzavírá.

Bez ohledu na uvedenou skutečnost jsem byla starostou obce Březnice informována, že na pozemku parc. č. 716 je evidována místní komunikace. Podotýkám, že jsem nikdy nebyla účastna žádného jednání ani řízení o uvedené záležitosti a stejně tak takového jednání nebyli účastni ani mí právní předchůdci. Není mi tedy známo, z jakého důvodu byla část mého výše uvedeného pozemku zahrnuta do pasportu místních či účelových komunikací obce Březnice. Obec Březnice navíc uvedenou část mého pozemku nijak neobhospodařuje, neprovádí na ní žádnou údržbu (např. odklizení sněhu apod.) či regulaci prostřednictvím dopravních značek.

S přihlédnutím k výše uvedenému podávám námitku, aby můj pozemek parc. č. 716 — zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Březnice u Zlína, obec Březnice, zapsaném na LV 683 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, nebyl v územním plánu Obce Březnice pojat jako místní či účelová komunikace, resp. „veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch“ - PP, a to ani z jakékoliv jeho části.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Pozemek p.č. 716 je v celém rozsahu vymezen jako stávající plocha bydlení individuální BI.

Antonín Kalvoda, Ing. Kamila Vacková, Ing. Jaroslav Lekeš

Připomínka ze dne 21. 10. 2021.

Podáváme tímto připomínky k návrhu nového Územního plánu jako vlastníci pozemku parcelní číslo 2069/6, k.ú. Březnice u Zlína.

Žádáme o zařazení předmětného pozemku v územním plánu jako pozemku určeného pro bydlení anebo rekreaci.

Svoji žádost o zařazení pozemku p.č. 2069/6 do plochy bydlení anebo rekreace odůvodňujeme těmito připomínkami :

Připomínka č. 1.: Ucelená zástavba je vzdálena od hranice pozemku p.č. 2069/6 cca 70 metrů.

Připomínka č. 2: Samostatně stojící bytový objekt je vzdálen od hranice předmětného pozemku cca 50 m.

Připomínka č. 3: Podél hranice pozemku p.č. 2069/6 vede zpevněná komunikace se živičným povrchem.

Připomínka č.4: Podél hranice pozemku je uloženo vodovodní a kanalizační potrubí.

Děkujeme předem za posouzení našich připomínek č.1 až 4.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Je navrženo dostatečné množství ploch pro bydlení, další není možné navrhovat, jelikož nelze řádně prokázat jejich potřebu.

Ing. Jolana Michenková

Připomínka ze dne 19. 10. 2021.

Jako výlučný vlastník pozemků p.č. 2168, 2169, 2172, 2173, 2176/3 a 2189 v katastrálním území Březnice u Zlína podávám námitku k navrženému řešení — umístění poldrů včetně přístupové komunikace (návrhové plochy TX 88, TX 89 a DX 90) na těchto pozemcích v rámci návrhu územního plánu obce Březnice a žádám o jejich vypuštění. V těchto místech nejsou a ani v minulosti nebyly problémy s nadměrným množstvím vody v přilehlém vodním toku a podklady, které vedly zpracovatele k navržení poldrů v této lokalitě, nemohou být relevantní a doložené reálnými vodohospodářskými průzkumy.

Jedná se o obhospodařovanou louku (v evidenci KN trvalý travní porost), jejíž plocha byla v zadní, východní části historicky zamokřena a proto zde postupně zarostla do nynější podoby. I z tohoto důvodu zde bylo na částech pozemků p.č. 2176/3 a

2189 až doposud vymezeno biocentrum „ U Žlebů“. Navržené stavby by byly z mého pohledu zbytečným vynakládáním nemalých finančních prostředků a navíc by značně ztížily obhospodařování dotčených pozemků v mém vlastnictví. Navržený příjezd by současně výrazně narušil stávající krajinný ráz území.

S realizací navržených poldrů a příjezdové komunikace na pozemcích v mém vlastnictví zásadně nesouhlasím.

Současně namítám i zakreslený stav pozemků p. č. 984/1, 984/2 a 985, sousedících s domem čp. 162. V návrhu územního plánu je zde zakreslen stav neodpovídající skutečnosti. Předmětné pozemky jsou dnes vedeny jako zemědělské a takto mají být i užívány. I když jsou dnes částečně využívány k rekreaci, jedná se z mého pohledu o nelegální stav, který by neměl být legalizován návrhem územního plánu. Navíc je tento pozemek (p.č. 984/2) aktuálně složitě přístupný, a to pouze lávkou pro pěší přes stávající vodoteč navazující na soukromý pozemek.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Plochy TX 88, TX 89 a DX 90 a PP 87 jsou z návrhu vypuštěny. Plochy poldrů byly zapracovány dle údajů uvedených v územně analytických podkladech, ale byly (s ohledem na předpokládaný rozliv) upraveny dle prostorových možností konkrétních lokalit s obytnou a rekreační zástavbou. Dle odůvodnění uvedeného ve stanovisku Magistrátu města Zlína, odboru životního prostředí a zemědělství (jako příslušný vodoprávní úřad) koncepční dokument Národní plán povodí Dunaje (Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje) neobsahuje pro území obce Březnice žádná konkrétní opatření, proto bylo konstatováno že navrhované poldry nejsou pro ochranu obce nezbytné. Dle sdělení určeného zastupitele (v údolní nivě bezejmenného přítoku Březnice) v dotčené lokalitě pod Pindulou obec nezaznamenala žádné problémy s extravilánovými vodami. Z návrhu ÚP byly na základě výše uvedených údajů vypuštěny plochy protipovodňové ochrany. Funkční využití pozemků č. 984/1, 984/2 a 985 je opraveno dle skutečného stavu na plochu sídelní zeleně ZS.

Vendula Ortusinová

Připomínka ze dne 22. 10. 2021.

Vzhledem k právě projednávanému návrhu změny Územního plánu obce Březnice ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., chci podat v zákonné lhůtě tuto připomínku:

Žádám o vyjmutí změn 46 a 58.

Je to z toho důvodu, že jsem přesvědčena, že rozsáhlá bytová zástavba tak, jak je navrhována ve změně územního plánu (46), v těsném sousedství Lesního hřbitova, by narušila pietu a klid tohoto místa. Dosud zde byla jen zeleň a jednotlivé domy.

V této oblasti bych, jako častá návštěvnice Lesního hřbitova, spíše apelovala na výsadbu nové lesní zeleně či parkovou úpravu.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Plochy BI 46 a PP 58 jsou z návrhu ÚP vypuštěny.

František a Květuše Marečkoví, Alena Polášková

Připomínka ze dne 06. 10. 2021.

Jako spolumajitelé pozemku v katastru obce Březnice, parcela č. 1827 o výměře 263 m², nesouhlasíme se záměrem, aby tento pozemek byl využit jako obecní cesta.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Plocha PP 58 je z návrhu ÚP vypuštěna.

Ing. Stanislav Chvíla, Zuzana Chvílová, Pavel Kadlčák, Vladimír Kadlček, Pavla Kadlčková, Petr Kubát, Milena Menšíková, Ing. Radomír Pastušan, Andrea Pastušánová, Jiří Pospíšil, Martin Procházka, Dana Rožková, Ing. Roman Stiksa, Ludmila Šťastná, Radim Šťastný, Roman Vlach

Připomínka ze dne 22. 10. 2021.

Magistrát Města Zlína veřejnou vyhláškou ze dne 26.08.2021, č.j. MMZL 017517/2020 oznámil zveřejnění návrhu nového územního plánu Březnice, s tím že připomínky lze uplatnit nejpozději do 22.10.2021, čehož tímto využíváme. Naše připomínka se týká navrhované plochy pro individuální bydlení BI 44 v lokalitě Fabiánka, která je v návrhu územního plánu vymezena na pozemcích p. č. 2039/19, 2044/1, 2044/2, 2045/1, 2045/2 a 2045/3 v k. ú. Březnice u Zlína.

Nesouhlasíme s vymezením plochy BI 44 a požadujeme její zrušení, či redukci tak, aby umožňovala výstavbu maximálně jen v proluce u veřejného prostranství, tedy na pozemku p. č. 2039/19, ale ostatní pozemky p. č. 2044/1, 2044/2, 2045/1, 2045/2 a 2045/3, aby tato plocha již nezahrnovala.

Odůvodnění:

- 1) V dotčeném území je neuspokojivý stav dopravní infrastruktury. Plocha BI 44 může být dopravně napojena pouze z komunikace na pozemcích p. č. 2039/18 a 2039/29 v k. ú. Březnice u Zlína, kde je pak rozhodující přístup ze severní strany, z ulice Fabiánka II ve Zlínské části Kudlov. Tato ulice je však málo kapacitní a dvě osobní auta se na ní bezpečně nevyhnou. Průchodnost a přehlednost omezuje velké množství parkujících aut, přičemž v jižní části území chybí chodník. Je třeba zohlednit, že současné neuspokojivé dopravní podmínky se v budoucnu ještě zhorší, neboť v územním plánu města Zlína je vymezena nová plocha pro individuální bydlení BI 877, což povede k dalšímu nárůstu dopravní zátěže na přístupové trase k ploše BI 44. Dokladem toho je společné řízení vedené Magistrátem města Zlína pod spisovou značkou MMZL-SÚ-113494/2020/Ko k záměru „ZTV pro 3 RD Fabiánka II., Zlín-Kudlov — SO 100 Komunikace“, který je situován do plochy BI 877.
- 2) Politika územního rozvoje ukládá v rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Navrhovaná plocha BI 44 ze severní strany sousedí s plochou BI 877 v územním plánu Zlína, v důsledku čehož hrozí, že dojde ke srůstání sídel města Zlína a obce Březnice.
- 3) Magistrát města Zlína nechal zpracovat „Urbanisticko-architektonický manuál ke studiím sídel v krajině na území ORP Zlín“ [1], který formuluje obecné principy využívání venkovské krajiny, přičemž na str. 4 uvádí: „Ve venkovském prostředí by měla být obecně vyloučena výstavba jakékoli formy novodobé, plošné kobercové zástavby městského typu.“ Z hlediska uvedeného principu je navrhované využití pozemků p. č. 2044/1, 2044/2, 2045/1, 2045/2 a 2045/3 pro individuální bydlení nevhodné, neboť předpokládá kobercovou zástavbu městského typu.
- 4) Podobně i podle krajinářské studie „Březnice studie sídla v krajině“ [2] je navrhované využití pozemků p. č. 2044/1, 2044/2, 2045/1, 2045/2 a 2045/3 nepřijatelné, neboť se zde na str. 6 uvádí následující doporučení k ochraně krajinného rázu: „Nepřipustit další zastavování okrajových částí na severu katastru v návaznosti na zástavbu na okolních správních územích, kdy reálně hrozí úplné propojení sídel (Dolní Paseky a zejm. Kudlov Fabiánka), což je principiálně nepřijatelné.“
- 5) Pozemky v severní části plochy BI 44 (p. č. 2044/1, 2044/2, 2045/1, 2045/2 a 2045/3) jsou přírodně cenné s potenciálem výskytu zvláště chráněných druhů, proto by bylo žádoucí je zahrnout do lokálního biocentra Chrástě, které s těmito pozemky sousedí.
- 6) Z hlediska zásobování vodou jsou tlakové poměry vodovodu v lokalitě Fabiánka nedostatečné. Provedeným měřením bylo prokázáno, že dochází k poklesu přetlaku vodovodu pod minimální přípustné hodnoty. Měrnou kampaň v období od 27. 7. 2020 do 24. 8. 2020 prováděl doc. Ing. Tomáš Kučera Ph.D. za účelem ověření možnosti napojení nové nemovitosti v lokalitě Fabiánka II, přičemž se zjistilo, že tuto nemovitost napojit nelze.

Doplnění k podané připomínce k návrhu územního plánu Březnice - Ing. Stanislav Chvíla, Zuzana Chvílová, Pavel Kadlčák, Vladimír Kadlček, Pavla Kadlčková, Petr Kubát, Milena Menšíková, Ing. Radomír Pastušán, Andrea Pastušánová, Jiří Pospíšil, Martin Procházka, Dana Rožková, Ing. Roman Stíkša, Ludmila Šťastná, Radim Šťastný, Roman Vlach

Doplnění podané 22. 11. 2021.

Vzhledem k tomu, že případné schválení návrhu územního plánu Březnice by došlo k nevratnému zásahu do našich vlastnických a užívacích práv a způsobilo by závažné omezení a snížení komfortu bydlení, rozhodli jsme se doplnit naši připomínku k návrhu územního plánu Březnice ze dne 21. 10. 2021 o následující skutečnosti:

K příjezdové cestě:

Příjezdovou cestu si vybudovali na své náklady společně jednotliví vlastníci pozemků z důvodu přístupu k těmto svým pozemkům a rodinným domům na nich vystavených. Příjezdová cesta je tak ve spoluvlastnictví těch osob, které jsou současně vlastníky pozemků přiléhajících k této příjezdové cestě. Příjezdová cesta je proto věcí společnou a slouží výhradně vlastníkům těch pozemků, jež k příjezdové cestě přiléhají a vytváří tak místně i účelem vymezený celek (§ 1142 obč.zák.) S využíváním této příjezdové cesty jinými vlastníky spoluvlastníci příjezdové komunikace zásadně nesouhlasí, neboť by se tak stalo k jejich újmě, příjezdová cesta by již neměla stejnou kvalitu. Rovněž podotýkáme, že k předurčené stavební ploše BI 44 není přístup.

S ohledem k výše uvedenému nelze k příjezdové cestě připojit další stavby, lokality.

K napojení na vodovod LT DN 80(zásobování pitnou vodou z vodovodu):

Za účelem ověření kapacitních a technických možností napojení dalších odběratelů na vodovod ve smyslu zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v platném znění si jeho spoluvlastníci jako podklad pro rozhodování vyžádali provedení měrné kampaně odborně způsobilou osobou, a to v místech spotřebiště. Je třeba zdůraznit,

že místo s nejvyšší nadmořskou výškou terénu se nachází v místě nad armaturní šachtou (393mn.m.) a s nejnižší nadmořskou výškou terénu pak na kótě cca 377mn.m tj., výškový rozdíl cca 16m. Značně problematická je i svažitost jednotlivých pozemků, výškový rozdíl v rámci jednoho pozemku je v tomto případě 10 m. Tyto výškové rozdíly mohou přinášet omezení funkce některých zařízení pro odběr vody. Měrná kampaň byla provedena v období od 27. 7. 2020 do 24. 8. 2020 panem doc. Ing. Tomášem Kučerou PhD., znalcem jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 28. 1. 2016 čj. MSP-34/2015-0J-SZN/6 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby vodní, specializace vodovody. Z provedeného měření přetlaku na vodovodu vyplynulo, že tlakové podmínky nejsou jednoznačné. Denní přetlak často klesl pod normovou hodnotu 25, a to až na hodnotu 18,4. Minimální hydrodynamický přetlak v souladu s vyhláškou č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v platném znění je při zástavbě nad dvě nadzemní podlaží uvažován 0,25 MP (zde se jedná o zástavbu o dvou nadzemních podlažích, částečně i o třech nadzemních podlažích, s vyšší vybaveností a nároky zásobování vodou). Z provedeného měření přetlaků dále vyplynulo, že jsou časové okamžiky, kdy přetlak ve vodovodu poklesne pod minimální hodnotu hydrodynamického přetlaku podle příslušné výše uvedené vyhlášky. Jedná se zřejmě o okamžiky časového souběhu využití vícero zařizovacích předmětů s nárokem na odběr vody, k čemuž samozřejmě může za provozu kdykoliv dojít. Provedeným měřením bylo prokázáno, že již za současného stavu (počtu připojených nemovitostí) dochází k poklesu přetlaku vodovodu pod minimální přípustné hodnoty. Spoluvlastníci vodovodu vybudovaného na jejich náklady mají zájem na zachování tlakových poměrů. Lze dále usuzovat, že ve výhledovém stavu bude četnost poklesu přetlaku pod přípustná minima ještě vyšší. Na základě provedeného měření a vyhodnocení naměřených hodnot je napojení na vodovod LT DN 80 problematické, o čemž byl vyrozuměn i provozovatel Moravská vodárenská a.s., a to písemným podáním spoluvlastníků z 1. 4. 2021. Tato skutečnost je známa i zdejšímu vodoprávnímu úřadu, který možnosti napojení dalších uživatelů na tento vodovod podrobně zkoumal.

Z technických a kapacitních důvodů není možné napojení dalších odběratelů na tento vodovod.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje

- byla vypuštěna rozsáhlá část plochy bydlení individuálního BI č. **44** mimo pozemku v přímé návaznosti na komunikaci
- plocha bydlení individuálního BI č. **45** není napojena na stávající vodovod v lokalitě Fabiánka

Došlo ke zmenšení návrhové plochy BI 44 s odůvodněním, že dopravní napojení části plochy mimo přímou návaznost na komunikaci není možné realizovat s ohledem na požadavky vlastníků stávající obslužné komunikace v lokalitě a jiné pozemky (např. ve vlastnictví obce), kde by mohlo být dopravní napojení realizováno se zde nenachází, plocha je tak v dlouhodobém výhledu nezastavitelná a obec eviduje řadu dalších žádostí o převedení vhodnějších pozemků do zastavitelných ploch, které však s ohledem na celkový rozsah záboru ZPF pro bydlení není možné akceptovat.

Milada Sázelová

Připomínka ze dne 29. 09. 2021.

Na základě zveřejnění Společného jednání o návrhu Územního plánu Březnice Vás žádáme o zahrnutí těchto parcelních čísel do návrhu Územního plánu:

- parcelní číslo: 1141/10;

katastrální území: Březnice u Zlína;

vlastnické právo: Milada Sázelová;

další: výpis z listu vlastnictví viz příloha č. 1

- parcelní číslo: 1145/1;

katastrální území: Březnice u Zlína;

vlastnické právo: Milada Sázelová;

další: výpis z listu vlastnictví viz příloha č. 2.

V současné době jsou obě parcely vedeny jako zemědělský půdní fond. Žádáme o změnu na plochu pro bydlení za účelem výstavby jednoho rodinného domu.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Je navrženo dostatečné množství ploch pro bydlení, další není možné navrhovat, jelikož nelze řádně prokázat jejich potřebu.

PharmDr. Věra Vallová

Připomínka ze dne 22. 10. 2021.

Podávám v zákonné lhůtě připomínku k právě projednávanému návrhu změny Územního plánu obce Březnice. Konkrétně bych chtěla požádat o vyjmutí změn označených čísly 46 a 58 — bydlení individuálního a veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch.

Podle zveřejněného návrhu se jedná o plochu bydlení většího rozsahu. Protože je ale v těsném sousedství Lesní hřbitov, domnívám se, že tím bude narušen klid tohoto místa. Nejdříve případnou výstavbou, později pak sídlištním ruchem.

Lesní hřbitov je jediný velký hřbitov města Zlína, který je zároveň jedinečný svým přírodním charakterem, ve stylu městského parku. Jedná se o pietní místo a nemyslím si, že je vhodné v blízkosti hřbitova provádět jakoukoliv novou výstavbu. V obci Březnice je určitě mnoho jiných míst, které jsou k zastavování větších ploch vhodnější.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Plochy BI 46 a PP 58 jsou z návrhu ÚP vypuštěny.

Jaroslav Vavruša

Připomínka ze dne 22. 10. 2021.

Vymezení území dotčeného připomínkou:

- změny značené čísly 46, 68 a 76

Text připomínky:

Dle mého názoru v dané lokalitě není vhodné plánovat jakoukoliv zástavbu. Jednalo se vždy o klidné místo přímo navazující na sousední Lesní hřbitov. Místo toho, aby se zelené plochy přeměnily v zastavěné území by bylo vhodnější i nadále podpořit lesní charakter hřbitova, jenž je i v jeho názvu a jenž je výjimečný, a to nejen dle mého názoru, ale i dle názoru mnoha odborníků. Pro bydlení je v návrhu plánováno mnoho vhodnější lokalit, které nebudou tak narušovat okolní ráz přírody a jsou pokračováním již zastavěného území, včetně napojení na inženýrské sítě a komunikace, jež by v daném místě teprve musely vzniknout.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Plochy BI 46, PP 58 a ZS 76 jsou z návrhu ÚP vypuštěny. V připomínce je uvedena plocha č. 68, tato se ovšem nenachází spolu s plochami č. 46 a 76 v lokalitě u Lesního hřbitova, ale na opačné straně obce a jedná se o plochu sídelní zeleně. Vzhledem k této skutečnosti se pořizovatel důvodně domnívá, že podatel měl na mysli plochu č. 58.

Josef Vavruša

Připomínka ze dne 22. 10. 2021.

V projednávaném návrhu Územního plánu Březnice se pod označením 46 nachází změna využití pozemku z trvalého travního porostu na prostor pro individuální bydlení ve větším rozsahu. Jelikož se počítá se zásobování vodou z vlastních studní, chtěl bych vyjádřit oprávněnou obavu o vliv na množství vody ve stávajících studnách. Nejedná se sice o pokračování stávající zástavby, a proto stávající studny přímo nesousedí s daným pozemkem, ale jsou za lesním porostem. Z vlastní zkušenosti vím, že i na tuto vzdálenost dochází k ovlivňování množství vody, i takto vzdálených studen. V dané lokalitě je dlouhodobě vody nedostatek. Navíc by se jednalo o studny v těsném sousedství hřbitova, což by mohlo mít vliv na kvalitu pitné vody.

Současně bych chtěl vyjádřit obavy ze způsobu napojení obslužné komunikace, která není na takovou zástavbu koncipována. Navíc je ve stavu, kdy není vhodná pro dané využití.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Plocha BI 46 je z návrhu ÚP vypuštěna.

Ing. Lukáš Výlupek

Připomínka ze dne 18. 10. 2021.

Chtěl bych se touto cestou vyjádřit k návrhu nového Územního plánu Březnice, který se v rámci čísel ploch 44 a 77 týká pozemků, které s manželkou vlastníme. Na těchto plochách jsme po návratu ze zahraničí plánovali výstavbu vlastního domu, ke kterému jsme měli i hotové projekty. Před 4 lety jsme se však neplánovaně rozhodli koupit existující dům ve Zlíně, a z tohoto důvodu pro tyto plochy až nyní plánujeme zasíťování a výstavbu cesty pro několik nových stavebních parcel.

Vzhledem k tomu, že chápeme důvody změny plochy 77 z BI na SZ, tak bychom chtěli být vstřícní a tomuto novému Územnímu plánu Březnice chtěli vyjádřit podporu. Zároveň věříme, že budeme mít také podporu příslušných úřadů, abychom toto zasíťování a zpřístupnění nových stavebních parcel dotáhli zdárně do konce.

Návrh na vyhodnocení připomínky:

- byla vypuštěna rozsáhlá část plochy bydlení individuálního BI č. 44 mimo pozemku v přímé návaznosti na komunikaci
- byla vypuštěna plocha zeleně sídelní ZS č. 77

Došlo ke zmenšení návrhové plochy BI 44 s odůvodněním, že dopravní napojení části plochy mimo přímou návaznost na komunikaci není možné realizovat s ohledem na požadavky vlastníků stávající obslužné komunikace v lokalitě a jiné pozemky (např. ve vlastnictví obce), kde by mohlo být dopravní napojení realizováno se zde nenachází, plocha je tak v dlouhodobém výhledu nezastavitelná a obec eviduje řadu dalších žádostí o převedení vhodnějších pozemků do zastavitelných ploch, které však s ohledem na celkový rozsah záboru ZPF pro bydlení není možné akceptovat. Vzhledem k redukci plochy BI 44 byla zcela vypuštěna plocha ZS 77.

ÚČINNOST

Toto Opatření obecné povahy č. nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle § 173 odst.1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Územnímu plánu Březnice vydané formou opatření obecné povahy nelze v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Josef Hutěčka
starosta obce

razítko obce

.....
Tomáš Vlk
místostarosta obce

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí Opatření obecné povahy č.....:

Příloha č. I.A — Územní plán Březnice - textová část,

Příloha č. I.B — Územní plán Březnice - grafická část,

Příloha č. II.A — Odůvodnění - Územní plán Březnice - textová část,

Příloha č. II.B — Odůvodnění - Územní plán Březnice - grafická část.