OBEC ŽÍTKOVÁ
Žítková 161, 687 74 Starý Hrozenkov

Záznam o účinnosti
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Žítková
Datum nabytí účinnosti: 19.09.2023

Pořizovatel: Městský úřad Uherský Brod, Odbor stavebního úřadu, Oddělení územního plánování
Jméno a příjmení: Ing. arch. Martina Zábojníková
Funkce: referent Oddělení územního plánování, Odboru stavebního úřadu
Podpis: Ing. arch. Martina Zábojníková Digitálně podepsal Ing. arch. Martina Zábojníková Datum: 2023.09.20 14:58:20 +02'00'

Opatření obecné povahy č. 1/2023

Zastupitelstvo obce Žítková jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písmene c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), ve spojení s § 171-174 a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), za použití § 43-55 stavebního zákona a dále § 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 (dále jen „vyhláška“)

vydává

Změnu č. 1 Územního plánu Žítková.

obsahující:

- textovou část Změny č. 1 Územního plánu Žítková (obsah podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č. 7), která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1,
- grafickou část Změny č. 1 Územního plánu Žítková (obsah podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy č. 7), která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2.

Odůvodnění

Textová část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Žítková zpracovaná projektantem (obsah podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č. 7) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 3.

Grafická část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Žítková zpracovaná projektantem (obsah podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č. 7) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 4.

I. Postup při pořízení Změny č. 1 Územního plánu Žítková

Záměr na pořízení Změny č. 1 Územního plánu Žítková (dále jen „Změna č. 1 ÚP Žítková“) vycházel z usnesení č. 1/2020/260 Zastupitelstva obce Žítková ze dne 30.1.2020, kterým byla schválena Zpráva o uplatňování územního plánu Žítková za období 2014 – 2019 (dále jen „zpráva o uplatňování ÚP Žítková“), jejíž součástí jsou i pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková. Usnesením č. 1/2020/261 schválilo Zastupitelstvo obce Žítková pořízení Změny č. 1 ÚP Žítková. Pořizovatelem Změny č. 1 ÚP Žítková je Městský úřad Uherský Brod, Odbor stavebního úřadu, Oddělení územního plánování (dále jen „pořizovatel“). Určeným členem zastupitelstva pro spolupráci s pořizovatelem za obec Žítková byla určena místostarostka obce Jitka Trpíková (dále jen „určený zastupitel“).

Projednání zprávy o uplatňování ÚP Žítková

Zpracování a projednání návrhu zprávy o uplatňování proběhlo v souladu s § 55 odst. 1 a § 47 odst. 2 stavebního zákona takto:

Návrh zprávy o uplatňování ÚP Žítková byl doručen veřejnou vyhláškou, tzn. vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Uherský Brod a na úřední desce obce Žítková a to v době od 20.11.2019 do 22.12.2019 a zveřejněn také způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách http://www.ub.cz a http://www.zitkova.cz. Do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit své připomínky. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím zaslal pořizovatel návrh zprávy o uplatňování ÚP Žítková v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dne 20.11.2019. Do 30 dnů ode dne doručení mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, sousední obce podněty a krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko, zda má být návrh změny č. 1 ÚP Žítková posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

K návrhu zprávy o uplatňování ÚP Žítková byly doručeny následující stanoviska, vyjádření a připomínky:

- Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny, ze dne 4.12.2019, jako orgánu ochrany přírody příslušného podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dle § 45i odst. 1 zákona, ve kterém uvedl, že u uvedeného záměru v této fázi rozpracování lze vyloučit vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (EVL) ani ptačí oblasti (PO), tedy na soustavu NATURA 2000
- Stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik ze dne 11.12.2019, jako příslušnému dotčenému orgánu veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 20 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), v platném znění, ve kterém uvedl, že Změnu č. 1 územního plánu Žítková není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.
- Vyjádření Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství ze dne 28.11.2019
- Vyjádření Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování jako nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 10.12.2019
- Vyjádření Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 27.11.2019
- Vyjádření Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje, Územního odboru Uherské Hradiště ze dne 11.12.2019
- Vyjádření Ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 16.12.2019
- Vyjádření Ministerstva obrany ze dne 27.11.2019
- Vyjádření Městského úřadu Uherský Brod, Odboru životního prostředí ze dne 20.12.2019
- Vyjádření Slováckých vodáren a kanalizací, a. s. ze dne 18.12.2019

Na základě vyhodnocení výše uvedených uplatněných stanovisek, vyjádření a připomínek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková následovně:

- Prověřit a vyhodnotit návrhy na změnu v území předložené žadateli a projednané zastupitelstvem obce:
  - Ing. Aleš Blahůšek, Obchodní 1569, Uherský Brod, žádost ze dne 5.1.2018 na vymezení plochy rodinné rekreace dle skutečného stavu na pozemku parc. č. 970 (zastavěná plocha a nádvoří), kde je umístěna stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 191 a v jeho bezprostředním okolí (v okruhu cca 10 m) na parc. č. 1390 (trvalý travní porost) v katastrálním území Žítková, ostatní plochu nechat v ploše přírodní - viz grafická příloha, lokalita A1
  - Vladislav Chovanec, Bzová 53, Bojkovice, žádost ze dne 26.4.2019 na vymezení plochy pro individuální bydlení za účelem stavby rodinného domu s hospodářským stavením na pozemcích parc. č. 1263/25 a 1263/23 v katastrálním území Žítková - viz grafická příloha, lokalita A2
  - Ing. Andrea Nasswettrová, Ph.D., MBA, Teplice nad Bečvou 95, Hranice na Moravě, žádost ze dne 6.2.2018 - pozemek parc. č. st. 337 v katastrálním území Žítková zvětšit začleněním pozemku parc. č. 1662/1 (ostatní plocha) a zařadit do plochy určené pro individuální bydlení - viz grafická příloha, lokalita A3

- Eva Obdržálková, Váhovy 626, Buchlovice, žádost ze dne 6.2.2019 - část plochy krajinné zeleně K v lokalitě Hudáky (parc. č. st. 1042 a parc. č. 800/6 v k. ú. Žítková) změnit a přičlenit k ploše smíšené obytné venkovské SO.3 - viz grafická příloha, lokalita A4
- Daniel Pouza, Bolzanova 682/25, Černovice, Brno, žádost ze dne 1.10.2018 - ze stávajícího stavu funkčního využití plochy zemědělské Z vymezit plochu smíšeného využití SO.3 (o výměře 1800 m2) pro rodinné hospodářství s trvalým bydlením na pozemku parc. č. 410/4 v katastrálním území Žítková - viz grafická příloha, lokalita A5
- Ludmila Prachařová, Žítková 73, Starý Hrozenkov, žádost ze dne 31.1.2018 o úpravu vymezení stávající plochy pro bydlení individuální BI dle stávajícího využití na pozemcích parc. č. 596/1, 614/1, 614/2 v katastrálním území Žítková - viz grafická příloha, lokalita A6
- Jana Raková, Na Chmelnici 2019, Uherský Brod a Ing. Marie Lekešová, Neradice 2276, Uherský Brod, žádost ze dne 3.8.2018 na vymezení plochy pro výstavbu 2 rekreačních chat na pozemcích parc. č. 1693/2, 1693/12, 1693/13, 1693/14, 1693/19 v katastrálním území Žítková - viz grafická příloha, lokalita A7
- Ing. František Šopík, Štefánikova 625, Bojkovice, žádost ze dne 21.5.2019 o změnu způsobu užívání pozemku parc. č. 1673/7 v katastrálním území Žítková z plochy zemědělské na plochu pro bydlení (záměr výstavby rodinného případně rekreačního objektu) - viz grafická příloha, lokalita A8
- Ludmila Zajacová, Belá 1959/9, Trenčín-Biskupice, Trenčianska Turná, Slovensko, žádost ze dne 13.5.2019 o změnu způsobu užívání na pozemcích parc. č. 1381 a 1382 v katastrálním území Žítková z plochy zemědělské na plochu rekreace (záměr výstavby rodinného rekreačního objektu, podobně jako na sousedních parcelách 1385/2 a 1385/3) - viz grafická příloha, lokalita A9

- Prověřit a upravit v územním plánu:
  - plochu pro rodinný dům čp. 205 na pozemku parc. č. st. 1030 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Žítková - viz grafická příloha, lokalita A10,
  - prověřit funkční využití plochy OS na pozemku parc. č. st. 1029 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Žítková vzhledem k vydanému souhlasu s užíváním stavby pro objekt pro údržbu vodohospodářské stavby – rybníka a rekreace v této ploše - viz grafická příloha, lokalita A11.
- Zohlednit novelu stavebního zákona a jeho souvisejících předpisů.
- Prověřit a případně upravit stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prověřit a aktualizovat vymezení zastavěného území v souladu s § 58, odst. 3) stavebního zákona k datu zpracování změny ÚP.
- Prověřit řešení organizace krajiny, vymezení ÚSES, vymezená protierozní opatření a opatření pro zadržování vody v krajině (plochy krajinné zeleně a technické infrastruktury).
- Změna bude respektovat požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje.
- Změna bude respektovat požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje Zlínského kraje.
- Změna bude respektovat všechny známé koncepční dokumenty a širší vztahy v území.
- Prověřit koordinaci řešení návaznosti s územními plány okolních obcí.
- Respektovat a zohlednit zájmové území Ministerstva obrany (celé správní území obce) pro určité typy staveb vymezené v souladu s § 175 stavebního zákona
- Změnu ÚP zpracovat nad aktuální katastrální mapou. V uplynulém období (31.05.2016) proběhla obnova katastrálního operátu přepracováním na digitalizovanou katastrální mapu v katastrálním území Žítková obce Žítková.
- V případě, že ÚP nepoužívá pojmy definované stavebním zákonem a souvisejícími vyhláškami, bude součástí změny ÚP definice těchto pojmů.
- Prověřit vymezení plochy D 96 - nenavazuje na stávající komunikaci na sousedním území (Horná Súča – SR).
- Respektovat doporučení uvedená ve stanovisku AOPK ze dne 04.12.2019 (viz kapitola K.1):
  - Zapracovat podmínky ochrany krajinného rázu vyplývající z Preventivního hodnocení krajinného rázu, zpracovaného AOPK ČR (je možné si vyžádat u AOPK ČR, RP SCHKO Bílé Karpaty), zejména:
    - Posílit krycí zeleň v okolí areálu zemědělské výroby;
    - zachovat typickou urbanistickou strukturu kopaničářské vsi – roztroušené usedlosti s vazbou na zeleň;
    - novou zástavbu vhodně koncipovat s ohledem na přechod do nezastavěného území – doplnit o diferencované výsadby stanovištně odpovídající zeleně;
    - o málo početnou novou obytnou výstavbu lze připustit při zachování specifické urbanistické struktury; respektovat historickou stavební parcelaci.

- Při případných změnách regulativů ploch dbát na zákonné požadavky ochrany přírody dané zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, zejména § 26 stanovujícího omezení dané zonací CHKO a dále § 12 stanovujícího podmínky ochrany krajinného rázu.
- Nenavrhovat nové zastavitelné plochy pro bydlení v I. a II. zónách CHKO a nerozšiřovat zástavbu mimo stávající návrhové plochy pro bydlení, kterých je vymezen v obci dle Zprávy o uplatňování ÚP nadbytek.
- Nenavrhovat novou obytnou či rekreační zástavbu v dopravně nedostupných lokalitách.
- Neobnovovat v rámci ÚP zaniklé obytné stavby patrné již pouze z KN.

- Respektovat a zohlednit zájmové území Ministerstva obrany (celé správní území obce) pro určité typy staveb vymezené v souladu s § 175 stavebního zákona. Zapracovat do změny ÚP dle vyjádření Ministerstva obrany, viz kapitola K.2.
- Respektovat požadavky Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování ze dne 10.12.2019 (viz kapitola K.2):
  - Z hlediska širších vztahů a koordinace území požadujeme:
  - zabezpečit návaznosti na územní plány obcí nacházející se na území Slovenské republiky,
  - dopravní infrastruktury na k. ú. Pitín,
  - lokálního biokoridoru na hranici s k. ú. Starý Hrozenkov (LBK3).
- Doporučujeme doplnit dopravní kostru tak, aby byla zajištěna dopravní dostupnost ke stavovým i návrhovým plochám.

Zpráva o uplatňování ÚP Žítková byla předložena dne 13.1.2020 ke schválení Zastupitelstvu obce Žítková. Zastupitelstvo obce Žítková schválilo zprávu o uplatňování ÚP Žítková dne 30.1.2020 usnesením č. 1/2020/260.

Společné jednání návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková

Návrh Změny č. 1 ÚP Žítková byl zpracován na základě schválené Zprávy o uplatňování ÚP Žítková za období 2014-2019 projektantem Ing. arch. Radoslav Špokem, ATELIER RS, s.r.o., Průmyslová 913, 686 01 Uherské Hradiště.

V souladu s ust. § 50 stavebního zákona a ve spojení s ust. § 171-174 správního řádu pořizovatel doručil dne 14.6.2021 návrh Změny č. 1 ÚP Žítková veřejnou vyhláškou. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Městského úřadu Uherský Brod a na úřední desce obce Žítková od 14.6.2021 do 30.7.2021 a způsobem umožňující dálkový přístup. Do 30 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Zároveň pořizovatel oznámil dne 14.06.2021 místo a dobu konání společného jednání obci Žítková, dotčeným orgánům, krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a sousedním obcím. Ve lhůtě do 30 dnů ode dne jednání mohly uplatnit dotčené orgány stanoviska a sousední obce připomínky.

Společné jednání se konalo dne 12.07.2021 v budově Městského úřadu Uherský Brod.

K návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková byly doručeny následující stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti:

- Stanovisko Ministerstva obrany ze dne 19.7.2021
- Stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 23.06.2021
- Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ze dne 28.07.2021
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 03.08.2021
- Stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje ze dne 10.08.2021
- Koordinované stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 09.08.2021
- Koordinované stanovisko Městského úřadu Uherský Brod, Odboru životního prostředí ze dne 16.7.2021
- Připomínka p. Jaromíra Neužila a p. Karly Neužilové ze dne 02.07.2021
- Připomínka p. Mgr. Lenky Kramářové, kterou zastupuje na základě plné moci LINK studio s.r.o., ze dne 29.07.2021
- Připomínka p. Robina Juřeníka ze dne 09.08.2021
- Připomínka p. Rafaela Kafky ze dne 18.08.2021

Dne 30.08.2021 zaslal pořizovatel návrh Změny č. 1 ÚP Žítková, stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu k vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Dne 23.09.2021 bylo doručeno nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízeného orgánu územního plánování, ve kterém nadřízený orgán nesouhlasí s návrhem Změny č. 1 ÚP Žítková z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Na základě tohoto nesouhlasného stanoviska projektant upravil návrh Změny č. 1 ÚP Žítková a dne 19.04.2022 pořizovatel požádal o přehodnocení nesouhlasného stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem na základě upraveného návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková. Následně dne 16.05.2022 bylo doručeno souhlasné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízeného orgánu územního plánování.

V souladu s ust. § 51 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky společného jednání a zajistil úpravu návrhu.

Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková

V souladu s ust. § 52 stavebního zákona a ve spojení s ust. § 171-174 správního řádu pořizovatel doručil dne 8.6.2022 veřejnou vyhláškou návrh Změny č. 1 ÚP Žítková a zároveň oznámil místo a dobu konání veřejného projednání. K veřejnému projednání pořizovatel pozval jednotlivě obec Žítková, dotčené orgány, krajský úřad jako nadřízený orgán, sousední obce a oprávněné investory. Veřejné projednání se konalo dne 12.07.2022 v zasedací místnosti Obecního úřadu Žítková (č. p. 161). Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce na Městském úřadě Uherský Brod a na Obecním úřadě Žítková od 08.06.2022 do 19.07.2022 a způsobem umožňujícím dálkový přístup. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky (dotčené osoby dle § 52 odst. 2 stavebního zákona) a dotčené orgány stanoviska.

Po společném jednání byla dokumentace pro veřejné projednání upravena následovně:

Stručný popis měněných částí textové části:

- byly opraveny nepřesnosti a nesoulady dle doporučení ve stanovisku nadřízeného orgánu
- byly aktualizovány regulativy některých ploch dle doporučení ve stanovisku nadřízeného orgánu
- byly upraveny regulativy ploch SO.3 102, 103, 106, 139 dle stanoviska CHKO
- byly aktualizovány podmínky prostorového uspořádání ploch OK
- do všech dotčených kapitol byla zapracována plocha SO.3 139 dle připomínky pí. Karly a p. Jaromíra Neužilových
- v kap. F.3 byla aktualizována definice kopaničářské zástavby
- z kap. G. přesunut do textové části Odůvodnění změny (kap. B.4 odd. I) odstavec týkající se povolování vybraných druhů staveb Ministerstvem obrany dle doporučení ve stanovisku nadřízeného orgánu
- z kap. H. vypuštěna tabulka veřejných prostranství dle doporučení ve stanovisku nadřízeného orgánu

Stručný popis měněných částí textové části odůvodnění:

- v kap. A.1 aktualizováno vyhodnocení souladu s PÚR ČR dle její poslední aktualizace (aktualizovány republikové priority územního plánování a zapracováno vyhodnocení specifické oblasti SOB9) dle stanoviska nadřízeného orgánu
- v kap. A.1 aktualizováno vyhodnocení souladu se ZÚR ZK dle jejich poslední aktualizace (aktualizovány priority územního plánování)
- v kap. A.1 byl upraven nepřesný název „Krajina lesní s lukařením“ dle stanoviska nadřízeného orgánu

- v kap. A.1 byl aktualizováno vyhodnocení souladu s Generelem dopravy Zlínského kraje dle doporučení ve stanovisku nadřízeného orgánu
- v kap. A.1 a C. byly doplněny názvy RBK 162, 163 dle stanoviska nadřízeného orgánu
- v kap. C. bylo doplněno odůvodnění návazností LBK v jižní části řešeného území a návaznosti plochy D 144 dle stanoviska nadřízeného orgánu
- v kap. G. byla aktualizována definice kopaničářské zástavby
- do všech dotčených kapitol doplněno odůvodnění plochy D 118 dle doporučení ve stanovisku nadřízeného orgánu
- byly opraveny nepřesnosti dle doporučení ve stanovisku nadřízeného orgánu
- do všech dotčených kapitol doplněno odůvodnění plochy SO.3 139 dle připomínky pí. Karly a p. Jaromíra Neužilových

Stručný popis měněných částí v grafické části:

- v koordinačním výkrese byl doplněn popis návazností LBK v jižní části řešeného území, návaznosti plochy D 144 a byly doplněny plochy SO.3 v k. ú. Starý Hrozenkov dle stanoviska nadřízeného orgánu
- do koordinačního výkresu byla zapracována nemovitá kulturní památka „seník“, byly upraveny značky pro kulturní památky a památky místního významu dle koordinovaného stanoviska dotčeného orgánu
- do všech dotčených výkresů byla zapracována plocha SO.3 139 dle připomínky p. Karly a p. Jaromíra Neužilových
- ve všech dotčených výkresech byly upraveny rozvojové plochy BI 100 a BI 101 dle připomínky p. Juřeníka
- do všech dotčených výkresů bylo doplněno identifikační číslo 140 ke stávající ploše OK v místě hotelu Kopanice
- ve všech dotčených výkresech bylo upraveno vymezení stávající plochy BI na parc. č. 614/1 a 596/1 dle skutečného stavu v území
- ve Výkrese širších vztahů byla aktualizována podkladová mapa dle poslední aktualizace ZÚR ZK

K návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková byly doručeny následující stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky:

- Stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 30.06.2022
- Koordinované stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 29.06.2022
- Koordinované stanovisko Městského úřadu Uherský Brod ze dne 15.07.2022
- Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ze dne 27.07.2022
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 13.07.2022
- Stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje ze dne 07.07.2022
- Připomínka p. JUDr. Martina Prose, Ph.D. ze dne 08.06.2022
- Námitka p. Vojtěcha Lebánka ze dne 14.07.2022
- Námitka p. Mgr. Lenky Kramářové ze dne 18.07.2022
- Připomínka p. Mgr. Lenky Kramářové ze dne 18.07.2022
- Připomínka p. Robina Juřeníka ze dne 15.07.2022
- Připomínka p. Robina Juřeníka ze dne 15.07.2022
- Námitka p. Jindry Stejskalové ze dne 18.07.2022

K návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková bylo doručeno souhlasné vyjádření bez námitek od GasNet, s.r.o. ze dne 10.06.2022, jako oprávněného investora.

Následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, vyhodnotil výsledky veřejného projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek, které byly v průběhu projednání uplatněny. Na základě výsledků veřejného projednání byla nutná úprava návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková. Projektant návrh Změny č. 1 ÚP Žítková upravil v těchto bodech:

Stručný popis měněných částí textové části po veřejném projednání

- v kap. C.2 aktualizován v tabulkách popis umístění jednotlivých návrhových ploch
- do kap. C.3 doplněny plochy přestavby na základě uvedení do souladu s metodikou ZK
- v kap. F.2 doplněno prostorové uspořádání ploch pro bydlení individuální BI
- v kap. F.2 doplněno nepřípustné využití ploch K, Z, L a P o „výrobu el. energie z obnovitelných zdrojů“
- ve všech dotčených kapitolách vypuštěna návrhová plocha D (137) a navrácena návrhová plocha D (98) na základě námitky Mgr. Lenky Kramářové
- do všech dotčených kapitol byla zapracována návrhová plocha přestavby BI (141) na základě námitky Vojtěcha Lebánka
- do všech dotčených kapitol byla zapracována návrhová plocha přestavby BI (142) dle připomínky Mgr. Lenky Kramářové
- do všech dotčených kapitol byla zapracována návrhová plocha přestavby BI (143) dle připomínky Robina Juřeníka
- do všech dotčených kapitol zapracována návrhová plocha přestavby BI (144) dle žádosti obce
- z kap. G. doplněn do textové části návrhu změny popis aktualizace struktury tabulky navržených VPS a VPO dle doporučení NO

Stručný popis měněných částí textové části odůvodnění po veřejném projednání

- v kap. A.1 aktualizováno vyhodnocení priority čl. (21) z PÚR ČR dle doporučení NO
- v kap. A.1 aktualizována citace priority čl. (3) ze ZÚR ZK dle doporučení NO
- v kap. B.4 odd. a) aktualizován výpočet bilance návrhových ploch pro bydlení
- ve všech dotčených kapitolách vypuštěno odůvodnění návrhové plochy D (137) a odůvodnění vypuštění plochy D (98) platného ÚP na základě námitky Mgr. Lenky Kramářové
- do všech dotčených kapitol doplněno odůvodnění návrhové plochy přestavby BI (141) na základě námitky Vojtěcha Lebánka
- do všech dotčených kapitol doplněno odůvodnění návrhové plochy přestavby BI (142) dle připomínky Mgr. Lenky Kramářové
- do všech dotčených kapitol doplněno odůvodnění návrhové plochy přestavby BI (143) dle připomínky Robina Juřeníka
- do všech dotčených kapitol doplněno odůvodnění návrhové plochy přestavby BI (144) dle žádosti obce

Stručný popis měněných částí grafické části po veřejném projednání

- ze všech dotčených výkresů vypuštěna čára ohraničení zastavitelných ploch dle metodiky ZK
- ve Výkresu základního členění území nově vymezeny plochy BI (10, 100, 141, 142, 143, 144) jako plochy přestaveb dle metodiky ZK
- ve Výkresu základního členění území upraveny popisy návrhových ploch dle metodiky ZK
- v Koordinačním výkrese upravena obalová vrstva (buffer) v části k.ú. Starý Hrozenkov dle doporučení NO (aktualizováno dle Úplného znění ÚP Starý Hrozenkov po vydání změny č. 1)
- ve všech dotčených výkresech vypuštěna ze změny návrhová plocha D (137) – komunikace navrácena do původní návrhové trasy D (98) na základě námitky Mgr. Lenky Kramářové
- do všech dotčených výkresů navrácena návrhová plocha SO.3 26 na základě námitky Jindry Stejskalové
- ve všech dotčených výkresech upraveno vymezení návrhové plochy SO.3 (106) na základě požadavku obce
- ve všech dotčených výkresech upraveno vymezení návrhové plochy BI (101) a sousední plocha sídlení zeleně navrácena do návrhové plochy přestavby pro bydlení individuální BI (141) na základě námitky Vojtěcha Lebánka
- ve všech dotčených výkresech vymezena návrhová plocha přestavby pro bydlení individuální BI (142) dle připomínky Mgr. Lenky Kramářové
- ve všech dotčených výkresech vymezena návrhová plocha přestavby pro bydlení individuální BI (143) dle připomínky Robina Juřeníka
- ve všech dotčených výkresech vymezena návrhová plocha přestavby pro bydlení individuální BI (144) dle požadavku obce
- ve všech dotčených výkresech převedena část stávající plochy SO.3 v centrální části řešeného území (vymezená pro společné jednání – uvedení do souladu se skutečným stavem, v katastru nemovitostí jako RD) do stávající plochy BI (vhodnější vzhledem k návaznosti na návrhovou plochu BI – nejedná se o samotu v kopaničářské zástavbě)

V souladu s ust. § 52 a § 53 stavebního zákona a ve spojení s ust. § 171-174 správního řádu pořizovatel doručil dne 22.03.2023 veřejnou vyhláškou upravený návrh Změny č. 1 ÚP Žítková a zároveň oznámil místo a dobu konání opakovaného veřejného projednání. K opakovanému veřejnému projednání pořizovatel pozval jednotlivě obec Žítková, dotčené orgány, krajský úřad jako nadřízený orgán, sousední obce a oprávněné investory. Opakované veřejné projednání se konalo dne 25.04.2023 v zasedací místnosti Obecního úřadu Žítková (č. p. 161). Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce na Městském úřadě Uherský Brod a na Obecním úřadě Žítková od 22.03.2023 do 03.05.2023 a způsobem umožňující dálkový přístup. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky (dotčené osoby dle § 52 odst. 2 stavebního zákona) a dotčené orgány stanoviska.

K upravenému návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková byly doručeny následující stanoviska dotčených orgánů a námitka:

- Stanovisko Obvodního bánského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského ze dne 23.03.2023
- Koordinované stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 27.04.2023
- Koordinované stanovisko Městského úřadu Uherský Brod ze dne 02.05.2023
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 27.03.2023
- Stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje ze dne 21.04.2023
- Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR ze dne 03.05.2023
- Stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 25.04.2023
- Námitka p. Luboše Grúbera ze dne 02.05.2023

Následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek, které byly v rámci projednání uplatněny. Tyto návrhy pořizovatel doručil dne 17.05.2023 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek ke Změně č. 1 ÚP Žítková byly doručeny následující stanoviska dotčených orgánů a stanovisko nadřízeného orgánu:

- Stanovisko Obvodního bánského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského ze dne 18.05.2023
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 18.05.2023
- Stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 05.06.2023
- Stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje ze dne 13.06.2023
- Koordinované stanovisko Městského úřadu Uherský Brod, Odboru životního prostředí ze dne 13.06.2023

Jelikož nedošlo na základě opakovaného veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková a tím pádem nebylo nutné další projednání, předložil pořizovatel dne 14.08.2023 Zastupitelstvu obce Žítková návrh na vydání Změny č. 1 ÚP Žítková.

Odůvodnění zpracované projektantem dále pořizovatel doplňuje o následující:

II. Výsledek přezkoumání návrhu změny č. 1 ÚP Žítková

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu změny č. 1 ÚP Žítková dle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona následovně:

a) Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, úplné znění závazné od 1.9.2021
Změna č. 1 ÚP Žítková není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, úplné znění

závazné od 1.9.2021, jak je podrobněji popsáno v textové části odůvodnění zpracované projektantem v kap. A.1 (příloha č. 3).

b) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 1 ÚP Žítková není v rozporu s Úplným zněním Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti 22.3.2022, tak jak je podrobněji popsáno v textové části odůvodnění zpracovaného projektantem v kap. A.1 (příloha č. 3).

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

Změna č. 1 ÚP Žítková není v rozporu s cíli územního plánování (§ 18, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) a úkoly územního plánování (§ 19, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů).
Podrobnější popis je uveden v textové části odůvodnění územního plánu zpracovaného projektantem v kap. A.2. (příloha č. 3).

d) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů je vyhodnocen v textové části odůvodnění zpracované projektantem v kap. A.3. (příloha č. 3).

e) 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 a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů je vyhodnocen v textové části odůvodnění zpracované projektantem v kap. A.4. (příloha č. 3).

III. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí

Zpráva o uplatňování ÚP Žítková uvádí:
S ohledem na charakter změn v území se nepředpokládá přímý ani nepřímý negativní vliv na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu.

Dotčené orgány neuplatnily požadavek na vyhodnocení vlivů na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, ani požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není tak stanoven ani požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Vzhledem k výše uvedenému nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rámci pořizování Změny č. 1 ÚP Žítková zpracováno.

IV. Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno.

V. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je popsáno v textové části odůvodnění zpracované projektantem v kapitole B.4 (příloha č. 3).

VI. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je popsáno v textové části odůvodnění zpracované projektantem v kapitole B.5 (příloha č. 3).

VII. Návrh rozhodnutí o námitkách včetně jejich samostatného odůvodnění

Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako Příloha č. 5 - Rozhodnutí o námitkách uplatněných ke Změně č. 1 Územního plánu Žítková.

VIII. Návrh vyhodnocení připomínek včetně jejich samostatného odůvodnění

Vyhodnocení připomínek včetně odůvodnění je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako Příloha č. 5 - Vyhodnocení připomínek uplatněných ke Změně č. 1 Územního plánu Žítková.

Poučení

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

Proti Změně č. 1 Územnímu plánu Žítková vydaného formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

V Žítkové dne 24.08.2023

Šárka Šusteková
starostka

Jitka Trpíková
místostarostka

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:
Příloha č. 1 – Textová část návrhu Změny č. 1 Územního plánu
Příloha č. 2 – Grafická část návrhu Změny č. 1 Územního plánu
Příloha č. 3 – Textová část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu
Příloha č. 4 – Grafická část odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu
Příloha č. 5 – Rozhodnutí o námitkách uplatněných ke Změně č. 1 Územního plánu Žítková
Příloha č. 6 – Vyhodnocení připomínek uplatněných ke Změně č. 1 Územního plánu Žítková

Příloha č. 5 - Opatření obecné povahy Změny č. 1 Územního plánu Žítková

Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková

1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková

Námitka č. 1

č. j.: MUUB/68470/2022/OSU/Zá
Doručeno: 14. července 2022

Podatel:
Vojtěch Lebánek
Žítková 87
687 74 Žítková

Obsah námitky:
Pozemek dotčený námitkou – parc. č. 172 (číslo LV 43)

Ve změně č. 1 se mění plocha BI na Z*, s touto změnou nesouhlasím. Cítím se dotčen na svých právech – znehodnocení pozemku.

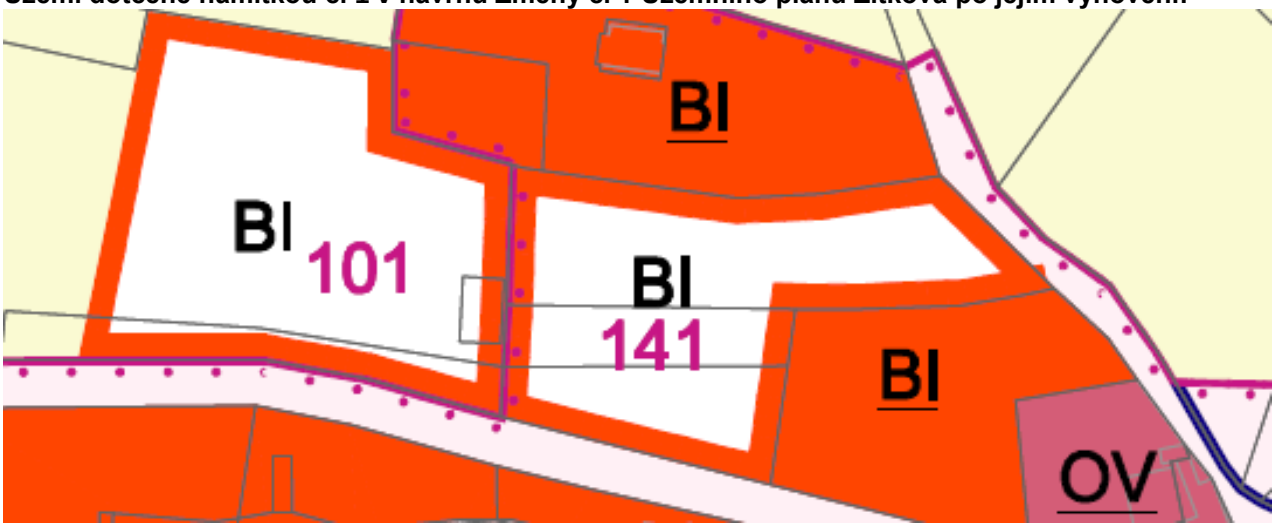
Do budoucna plán výstavby rodinného domu.

Příloha námitky:
- Grafické znázornění pozemku parc. č. 172 z nahlížení do katastru nemovitostí
- Informace o pozemku parc. č. 172 z Nahlížení do katastru nemovistostí

Vyhodnocení námitky: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:
Grafická část byla upravena a byla navrácena návrhová plocha individuálního bydlení (nově s indexem 141 z důvodu metodického rozdělení návrhové plochy na dvě menší plochy – uvnitř a vně zastavěného území).

Území dotčené námitkou č. 1 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění:



Námitka č. 2

č. j.: MUUB/70272/2022/OSU/Zá
Doručeno: 18. července 2022

Podatel:
Mgr. Lenka Kramářová
Rybná 716/24
110 00 Praha 1

Obsah námitky:

I.

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 653/3, trvalý travní porost, v obci Žítková, k.ú. Žítková, zapsáno na LV č. 496, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, dále jen „dotčený pozemek“. Dotčený vlastník je dále vlastníkem pozemku parc. č. st. 693, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p., zemědělská stavba, parc. č. 648/1, trvalý travní porost, parc. č. 9289/58, ostatní plocha, vše vedeno na totožném LV.

Důkaz: Výpis z katastru nemovitostí

Dne 12. 7. 2022 došlo k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Žítková. Z návrhu změny č. 1 územního plánu bylo zjištěno, že v kapitole D., odstavec D.1, oddíl Plochy dopravní infrastruktury, je uvedeno: *„Územní plán stabilizuje stávající plochy silniční dopravy. Pro dobudování sítě účelových komunikací se navrhují nové plochy dopravní infrastruktury D č. 33, 34, 110 – 123 a 137. V návaznosti na vybudovanou místní komunikaci na sousedním katastru (SR – obec Horná Súča) je navržena plocha pro místní komunikaci D č. 96.“*

Nová plocha dopravní infrastruktury D č. 137 vede mimo jiné přes dotčený pozemek ve vlastnictví dotčeného vlastníka, kdy tato plocha má nahradit původní plochu (tedy cestu) označenou jako D č. 98.

Dotčený vlastník tímto podává v řádné a zákonné lhůtě v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, proti návrhu změny č. 1 územního plánu Žítková následující

n á m i t k y.

II.

Dotčený vlastník nesouhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Žítková, dále jen *„návrh změny ÚP“*, v části týkající se dotčeného pozemku, tedy ohledně nové plochy dopravní infrastruktury D č. 137.

Návrh změn ÚP v napadeném rozsahu byl odůvodněn takto:

„4. Plochy původního ÚP bez změny funkčního využití a podmínek využití, které mění svou velikost z důvodu úpravy tvaru: Plochy dopravní infrastruktury D (137) – jedná se o původní návrhovou plochu dopravní infrastruktury D (98) platného ÚP v centrální části řešeného území, která byla změnou upravena dle aktuálně zaužívané trasy polní cesty.“

„Lokalita D (137) – plocha dopravní infrastruktury: jedná se o převzatou plochu D 98 platného ÚP v centrální části řešeného území. Jedná se o plochu pro novou účelovou komunikaci, která byla vymezena dle zaužívané polní cesty. Lokalita je navržena na pozemku zařazeném do V. třídy ochrany ZPF, která se vyznačuje podprůměrnou plodící schopností a je tedy vhodná k výstavbě. Plocha není zasažena investicemi do půdy, meliorační systém tak nebude narušen. Hydrologické a odtokové poměry v krajině nebudou nijak narušeny. Síť zemědělských účelových komunikací zůstane zachována. Plocha nijak nenaruší obhospodařování zemědělských pozemků. Jedná se o veřejný zájem na rozvoj dopravní infrastruktury a obslužnosti v obci. Tento veřejný zájem převyšuje veřejný zájem na ochranu ZPF. Vzhledem k tomu, že se jedná o již schválenou plochu platného ÚP, jde o nejvhodnější lokalitu pro tento záměr. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.“

K tomu dotčený vlastník uvádí následující.

1. Nedůvodnost změny

Dotčený vlastník má v prvé řadě za to, že změny ÚP jsou v namítaném rozsahu zcela nedůvodné a nepodložené.

Změny ÚP byly navrhnuty na základě Zprávy Městského úřadu Uherský Brod o uplatňování územního plánu Žítková za období 2014 – 2019, schválené Zastupitelstvem obce Žítková dne 30. 1. 2022, ve které byly uvedeny pokyny pro zpracování změn ÚP. Změna vedení dané komunikace však v těchto pokynech vůbec nebyla. Jedná se tak zřejmě o libovůli zpracovatele návrhu změn ÚP, která se však neopírá ani o reálnou aktuální situaci, ani o pokyny pro zpracování změn ÚP dle zprávy o uplatňování ÚP. V tomto smyslu je návrh změn v rozsahu namítaném dotčeným vlastníkem zcela nedůvodný a zejména také neodůvodněný.

Dotčený vlastník se dále neztotožňuje s tím, že nově navrhovaná cesta je dlouhodobě zaužívána. V terénu je zřetelný pouze náznak jakési pěšiny, která mohla vzniknout případným pohybem osob z důvodu zanedbání údržby původní cesty ve vlastnictví obce, případně zemědělskou činností, pastevectvím apod. Nejedná se tak v žádném případě o stálý dopravní koridor.[1] Nicméně i za situace, pokud by cesta opravdu zaužívána byla, není naplněna podmínka nezbytnosti jejího zřízení.

([1] Viz. např.: ČERNÍNOVÁ, Michaela. Zákon o pozemních komunikacích: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-652-5.)

2. Nepřiměřený zásah do vlastnického práva dotčeného vlastníka

Dotčený vlastník má za to, že navrhovanou změnou ÚP by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva dotčeného vlastníka, tedy do práva chráněného mimo jiné Listinou základních práv a svobod.

Rozdělením pozemku dopravní infrastrukturou by došlo ke zcela zásadnímu znehodnocení pozemku, neboť by jej nebylo možno využívat tak, jak byl pořízen, tedy jako celistvý pozemek. Záměrem dotčeného vlastníka při pořízení pozemku bylo a dosud je mít na svém dalším pozemku stavbu rodinného domu a k němu právě přiléhající celistvý zemědělský pozemek. Zcela neodůvodněné je pak tvrzení, že dotčený pozemek má mít podprůměrnou plodící schopnost, neboť se jedná pouze o domněnku zpracovatele návrhu změn ÚP. Zároveň nelze přijmout odůvodnění, že se jedná o veřejný zájem na rozvoji dopravní infrastruktury a obslužnosti v obci a má převyšovat nad veřejným zájmem na ochranu ZPF. Co bylo zcela opomenuto, je soukromé vlastnictví dotčeného vlastníka, které by navrhovanou změnou zásadně utrpělo a jednalo by se o nepřiměřený zásah do tohoto ústavně garantovaného práva.

3. Nenaplnění podmínek pro zřízení komunikace

Zcela zásadní námitka však spočívá v tom, že v daném případě nejsou naplněny podmínky pro zařazení plochy (tedy části dotčeného pozemku) pro novou účelovou komunikaci či cestu.

V odůvodnění návrhu změn ÚP je uvedeno, že se má jednat o plochu pro novou účelovou komunikaci, zjevně veřejně přístupnou vzhledem k tomu, že se má jednat o veřejný zájem, která měla být vymezena dle zaužívané polní cesty, kdy se údajně má jednat o veřejný zájem a veřejně prospěšnou stavbu.

K tomu je třeba uvést, že veřejně přístupná účelová komunikace se dle zákona a navazující judikatury správních soudů vždy vyznačuje základními definičními znaky, mezi které patří mimo jiné i to, že přístup k potřebné nemovitosti je nezbytný a ničím nenahraditelný, kdy veřejně přístupná účelová komunikace tvoří nutnou komunikační trasu, která v posuzovaném okamžiku nemá adekvátní alternativu. K tomu odkazuje dotčený vlastník například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2011, sp. zn. 2 As 44/2011, dle kterého: *„Podmínka existence nezbytné komunikační potřeby je splněna, pokud se v dané lokalitě nenachází k předmětné komunikaci alternativa, o níž by bylo možné vzhledem ke konkrétním podmínkám v území ještě rozumně uvažovat.“*.

V tomto případě však tento požadavek naplněn nebyl. Zřízení veřejně přístupné účelové komunikace představuje značný zásah do vlastnictví dotčeného vlastníka a je tak nezbytné, aby tento zásah byl přiměřený okolnostem. Judikatura dovodila, že pokud lze přístup na potřebný pozemek zjednat způsobem méně zatěžujícím vlastníka, pak je třeba zajistit komunikační potřebu jiným způsobem. Alternativní cesta pak může být i delší a může poskytovat horší možnosti dopravy, ale nesmí být kvalitativně odlišná a musí existovat.

V tomto případě však ke všem pozemkům existuje jiný přístup, tedy konkrétně plocha dopravní infrastruktury D č. 98 platného ÚP. Ta je tvořena pozemkem parc. č. 9287, ostatní plocha (způsob využití: ostatní komunikace), a je ve vlastnictví obce Žítková. Obecní cestu tak v tomto případě lze považovat za alternativní cestu, která existuje a poskytuje kvalitativně shodnou možnost dopravy a zřízení komunikace přes pozemek dotčeného vlastníka by tak byl zásahem zcela nepřiměřeným okolnostem. V tomto smyslu je pak třeba odkázat na nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06, dle kterého: *„V případě účelových komunikací, které dle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby jejich vlastníků, nejde o nucené omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 Listiny, protože zákon za takové omezení nestanoví finanční náhradu. K omezení vlastnického práva vyplývajícímu z charakteru účelové komunikace může tedy dojít pouze na základě souhlasu vlastníka. Vedle souhlasu zde musí existovat nutná a ničím nenahraditelná komunikační potřeba. Pokud tyto podmínky nejsou splněny, jde o porušení vlastnického práva zaručeného čl. 11 odst. 1 Listiny.“*

Důkaz: Mapa cesta
Informace o pozemku cesta

Skutečnost, že původní cesta, tedy komunikace ve vlastnictví obce, je neudržovaná a zanedbaná, nelze přičítat k tíži dotčeného vlastníka. Zároveň je zcela nepřípustné, aby obec zcela nepřiměřeně omezovala práva dotčeného vlastníka jen proto, že není schopna udržet pozemek, tedy komunikaci, ve svém vlastnictví v řádném a uživatelném stavu. Nebylo také vůbec žádným způsobem odůvodněno, proč má být stávající cesta (která je ve vlastnictví obce a je navíc jako komunikace zapsána i v katastru nemovitostí!) zrušena. To vše ještě navíc za situace, kdy nový stav má být takový, že se jedná pouze o zkrácení stávající cesty úhlopříčně přes dotčený pozemek. V tom pak nelze spatřovat žádný veřejný zájem ani veřejnou prospěšnost či nezbytnost pro připojení jiných pozemků na komunikaci.

Zároveň návrh změn ÚP žádným způsobem nezohledňuje původní trasu dopravní infrastruktury, kdy jak dle historického, tak i dle stávajícího ÚP vedla komunikace při spodní hraně dotčeného pozemku.

V každém případě pak dotčený vlastník nesouhlasí se zřízením cesty přes dotčený pozemek. Dotčený vlastník si je vědom toho, že v tomto případě se jedná o změnu územního plánu a nikoli ještě o zřízení nové cesty, nicméně je jen otázkou času, kdy bude zahájeno vyvlastňovací řízení či jakékoli jiné řízení, které by omezilo vlastnické právo dotčeného vlastníka.

III.

S ohledem na vše shora uvedené dotčený vlastník žádá, aby bylo výše uvedeným námitkám vyhověno v plném rozsahu a aby k nim bylo přihlédnuto při úpravě návrhu změn územního plánu.

Přílohy námitky:

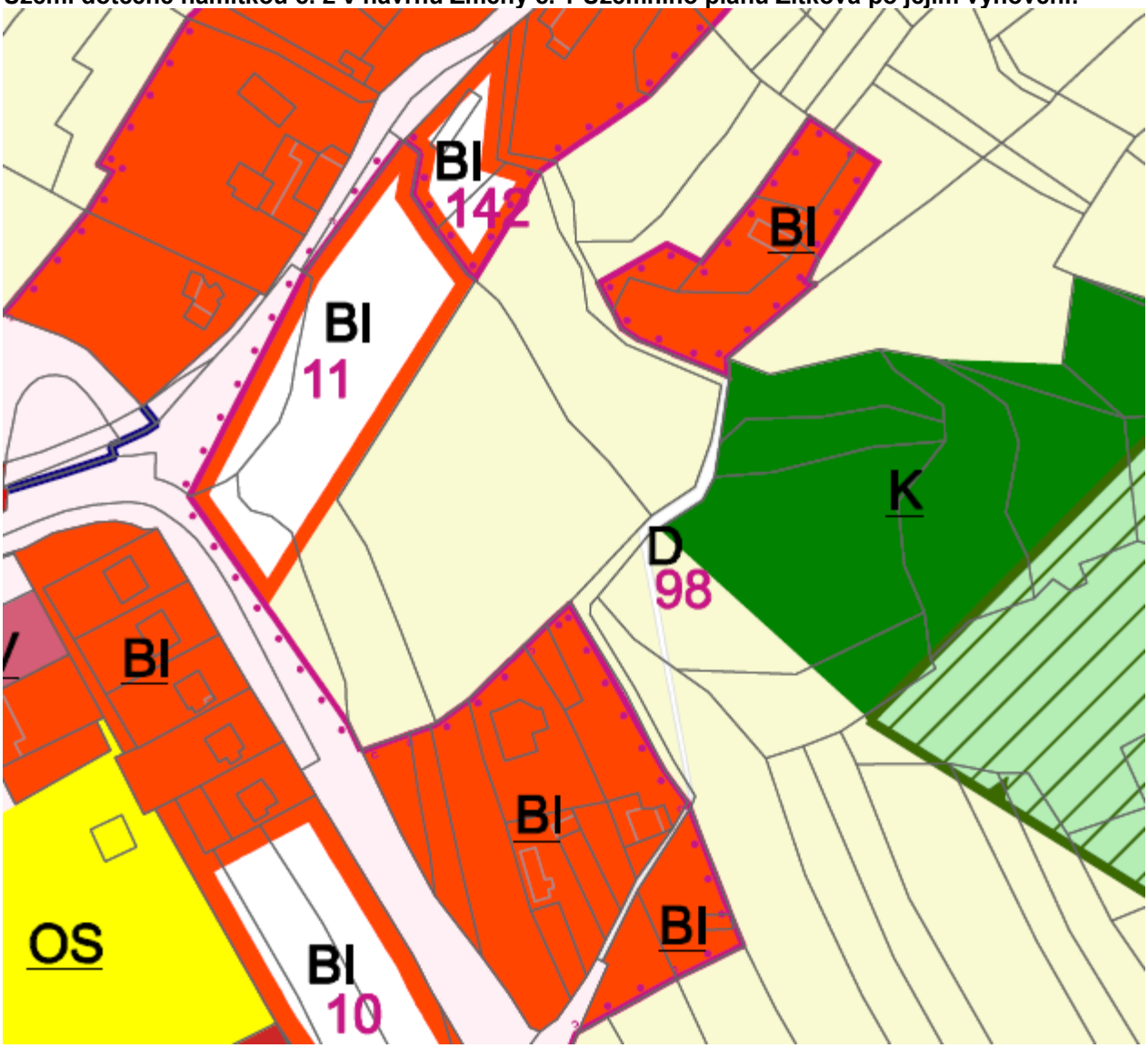
- Plná moc
- Výpis z katastru nemovitostí
- Grafická část – situační výkres s vyznačením pozemku parc. č. 9287 v k. ú. Žítková
- Informace o pozemku z Nahlížení do katastru nemovitistí

Vyhodnocení námitky: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Grafická část byla upravena a byla navrácena návrhová plocha dopravní infrastruktury D 98 do původní podoby, která byla v územním plánu účinném od 25.10.2014.

Území dotčené námitkou č. 2 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění:



Námitka č. 3

č. j.: MUUB/70673/2022/OSU/Zá
Doručeno: 18. července 2022

Podatel:
Jindra Stejskalová
Haškova 140/3
638 00 Brno - Lesná

Obsah námitky:
Pozemek dotčený námitkou – parc. č. 9393 a 9391 (číslo LV 462)

Vymezení území dotčeného námitkou: Obvod parcel č. 9393,9391 a dále 9392, 9403; zachování původního stavu před návrhem této změny

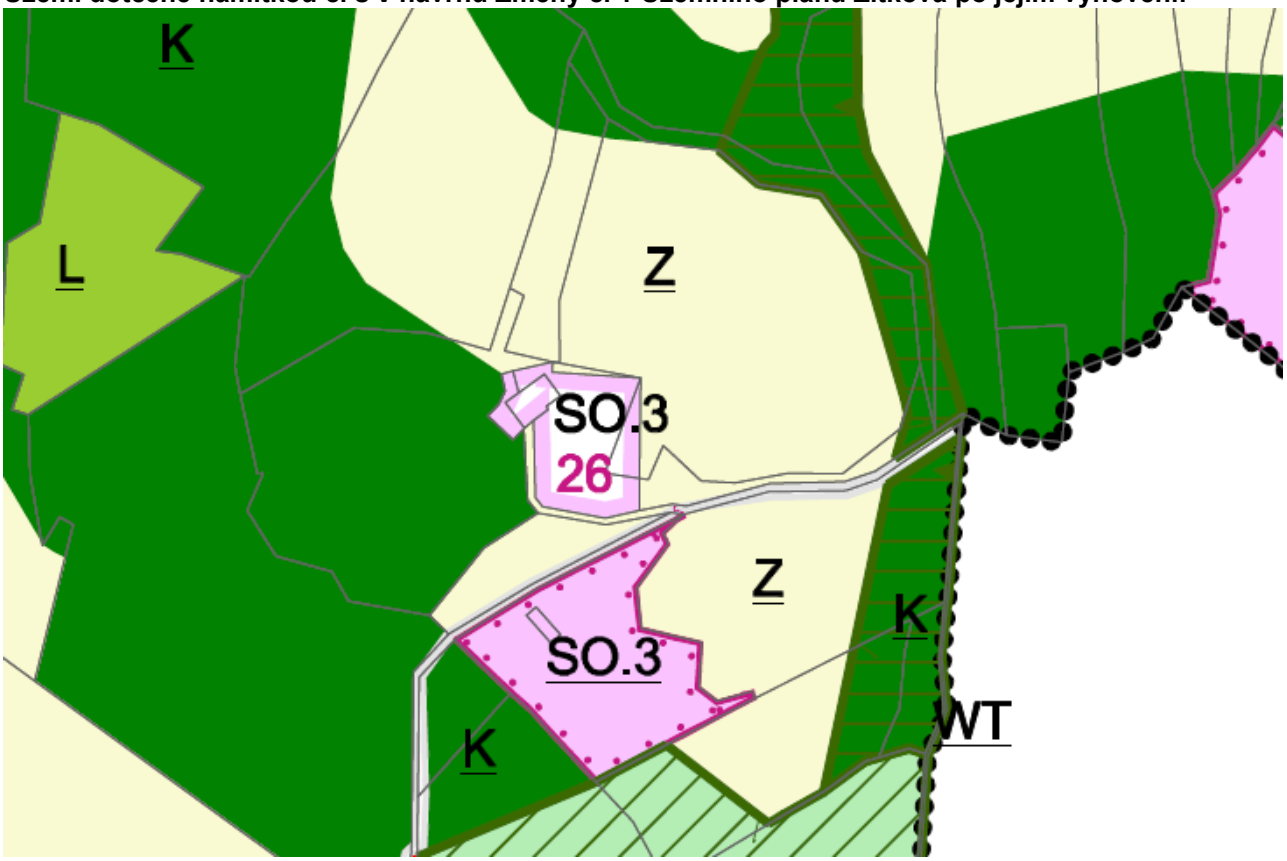
Zrušení zastavitelné plochy. Tímto krokem by došlo k znehodnocení značných finančních prostředků, které byly již do předmětného území investovány. Neméně důležitá je pro nás i duševní a citová ztráta vyplívající z vazby na tuto lokalitu a znemožnění předpokládaného citlivého obnovení.

Odůvodnění námitky:
Jedná se o historické zastavěné místo, které chceme znovu citlivě obnovit v souladu s krajinným rázem, zachovat typickou urbanistickou strukturu kopaničářské vsi a plně respektovat historickou stavební parcelaci.
V minulosti již proběhly přípravné aktivity a to v podobě vyměření zastavitelného pozemku od Ing. Martina Ondráčka z Bánova, dále komunikace se Státním pozemkovým úřadem, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3 který je majitelem sousedních pozemků a v současné době probíhá příprava a doplňování podkladů pro vlastní vyprojektování stavby. Soubor pozemků s původním stavebním místem (LV 462) jsme zakoupili pro našeho nezletilého syna s jasným předpokladem obnovení usedlosti kde jsme např. již nyní založili ovocný sad.
Z těchto důvodů nás tedy zařazení bodu SO.3 (26) velmi překvapilo, nijak jsme jej neiniciovali a v původním návrhu změn nebyl uveden. S ohledem na výše uvedené, Vás tímto žádáme o přehodnocení Vašeho stanoviska ke zrušení této zastavěné plochy.

Vyhodnocení námitky: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:
Grafická část byla upravena a byla navrácena návrhová plocha smíšená obytná vesnická SO.3 (26).

Území dotčené námitkou č. 3 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění:



2. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková

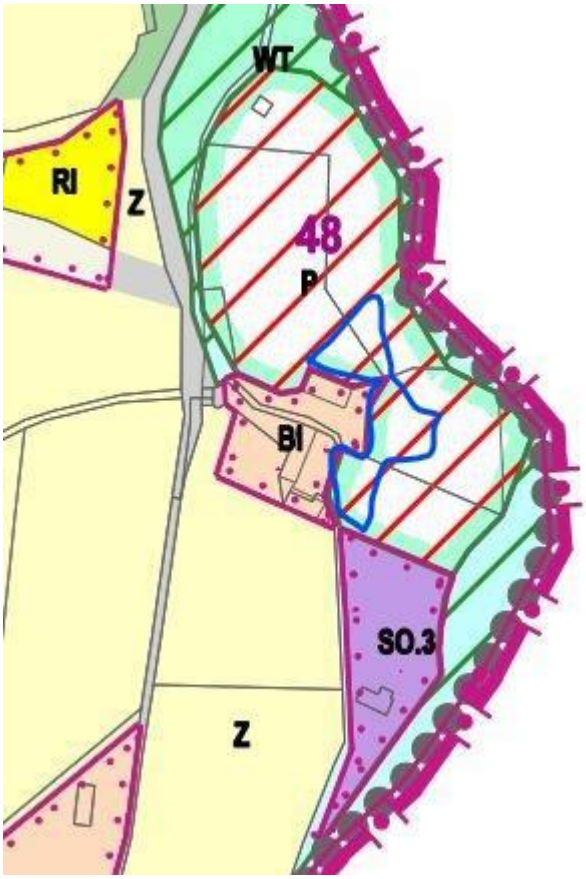
Námitka č. 4

č. j.: MUUB/43926/2023/OSU/Zá
Doručeno: 2. května 2023

Podatel:
Luboš Grúber
Žítková 32
687 74 Žítková

Obsah námitky:
Pozemek dotčený námitkou – parc. č. 1392, 1393 a 1394 (číslo LV 35)

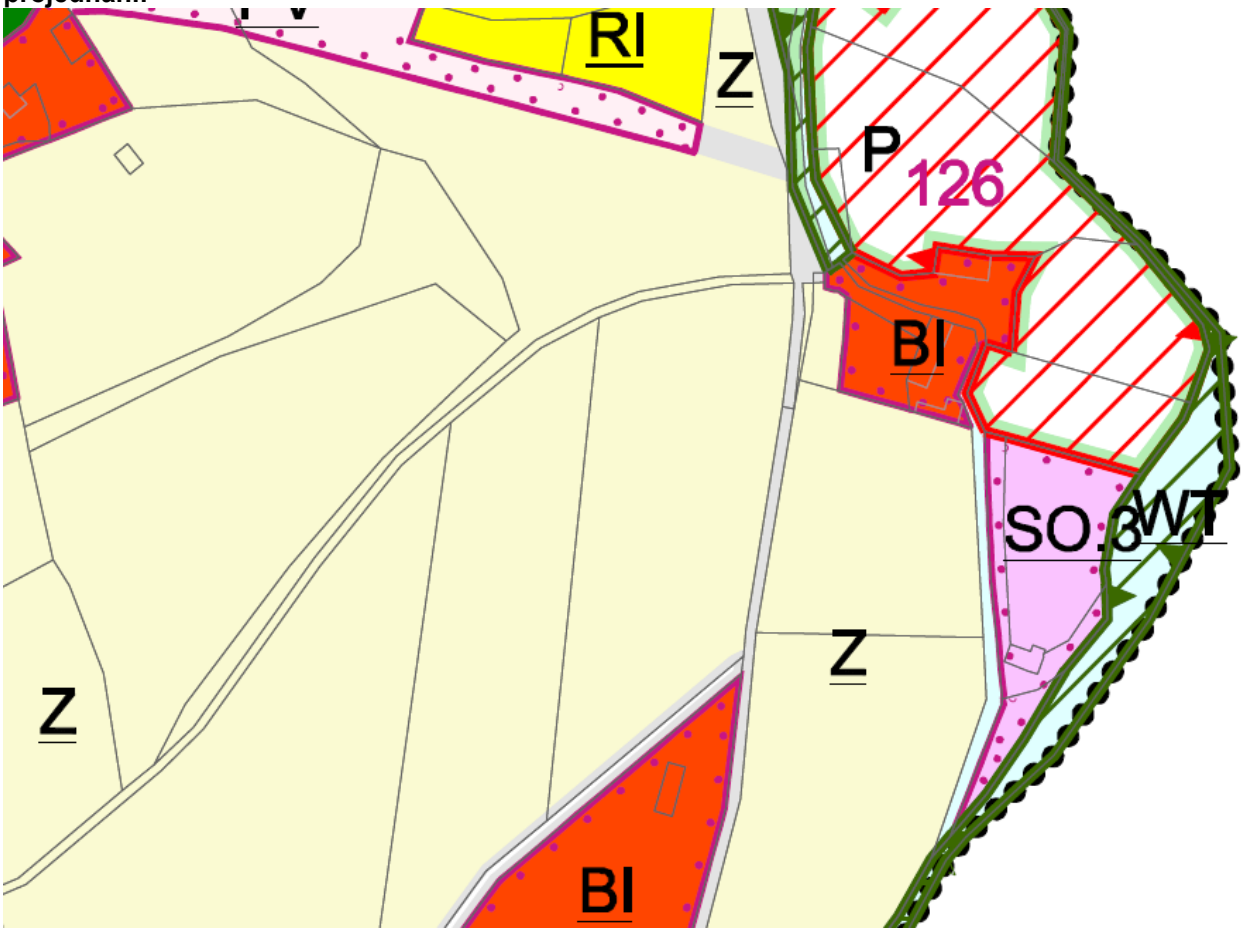
Podávám Námitku na předloženou úpravu Změny č. 1 Územního plánu Žítková.
Při jednání na obci v červnu 2022, během zpracování Změny č. 1 ÚP Žítková, jsem žádal o zařazení rozšíření zastavitelné plochy na mých pozemcích parc. č. 1392, 1393 a 1394. Bylo mi sděleno, že již do realizované změny nelze zasahovat.
Tento přístup však nebyl stejný pro všechny žadatele, neboť jiným bylo v obdobné věci vyhověno, mně však nikoliv. Toto je patrné z aktuální upravené verze Změny č. 1 ÚP Žítková, vzešlé z podkladů opakovaného projednání změny ze dne 25.4.2023, kdy se oproti původnímu stavu rozšířil nejméně o další dvě zastavitelné plochy.
Žádám tedy, aby se vzal v potaz můj návrh o rozšíření zastavitelné plochy, který je již mým projektantem předjednán u AOPK ČR SCHKO Bílé Karpaty a na Městském úřadě v Bojkovicích, Odbor stavební úřad.
Dále žádám o zmenšení návrhu přilehlé plochy biocentra s ohledem na plánovanou výstavbu zahradních staveb.
Na grafickém znázornění na podkladu platného Územního plánu je vyznačeno orientační rozšíření požadované plochy modrou barvou.
Děkuji



Vyhodnocení námitky: Námitka se zamítá

Odůvodnění:
V dané lokalitě nebylo při zadání Změny č. 1 uvažováno s rozšiřováním zástavby, protože nebyly vzneseny požadavky na změnu v území a také z důvodu zachování stávající struktury zástavby a krajinného rázu. Žadatel vstoupil do procesu projednávání v záverečné fázi (po opakovaném veřejném projednání), jehož předmětem již nebylo dané území. Pořizovatel doporučuje navrhovateli, aby svůj požadavek (návrh) uplatnil při projednání další změny územního plánu. Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Území dotčené námitkou č. 4 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková pro opakované veřejné projednání:



Příloha č. 6 - Opatření obecné povahy Změny č. 1 Územního plánu Žítková

Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková

1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková

Připomínka č. 1

č. j.: MUUB/29640/2021/OSU/Zá
Doručeno: 2. července 2021

Podatel:
Karla a Jaromír Neužilovi
Karolíny Světlé 932/34
Líšeň
628 00 Brno

Obsah připomínky:
Pozemek dotčený připomínkou – 1042/1 a 1042/2 (číslo LV 297)

Žádáme o projednání a provedení změny v navrhované změně ÚP č. 1. Jedná se o **změnu využití plochy pozemku 1042/1** z původního návrhu RI – plochy rodinné rekreace **a severní části pozemku 1042/2** z původního návrhu Z – plochy zemědělské. Společné nové využití této plochy žádáme převést na plochy SO.3 – smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění připomínky:
Žádost o změnu funkční plochy se opírá o skutečný stav. Na pozemku je situován rodinný dům, který byl od doby jeho výstavby využíván k trvalému bydlení. Objekt má přiděleno číslo popisné 150. Tento objekt bude využíván k trvalému bydlení i nadále. Plocha SO.3 tedy odpovídá dlouhodobému i budoucímu způsobu využití.
Pokud přihlédneme k okolním zastavitelným funkčním plochám, které se nachází podél Mandaského potoka, všechny spadají do funkce SO.3 s výjimkou pozemku 1042/1.
Úmysl zvětšení plochy by měl umožnit při zachování stávajícího objektustavbu nového doplňkového hospodářského objektu (s funkcí stodoly, ustájení drobných hospodářských zvířat, garáže, letní kuchyně s venkovním posezením) a přitom dodržet charakter místní venkovské zástavby – nízký objekt, sedlová střecha, půdorys do L či U. Zároveň zvětšení plochy umožní nový objekt umístit dále od hranic LBC Hutě a posunout jej blíže k hranici údolí potoka a lesního porostu.
Stavební činností při dodržení regulativů pro plochu SO03 nedojde k narušení charakteru území.

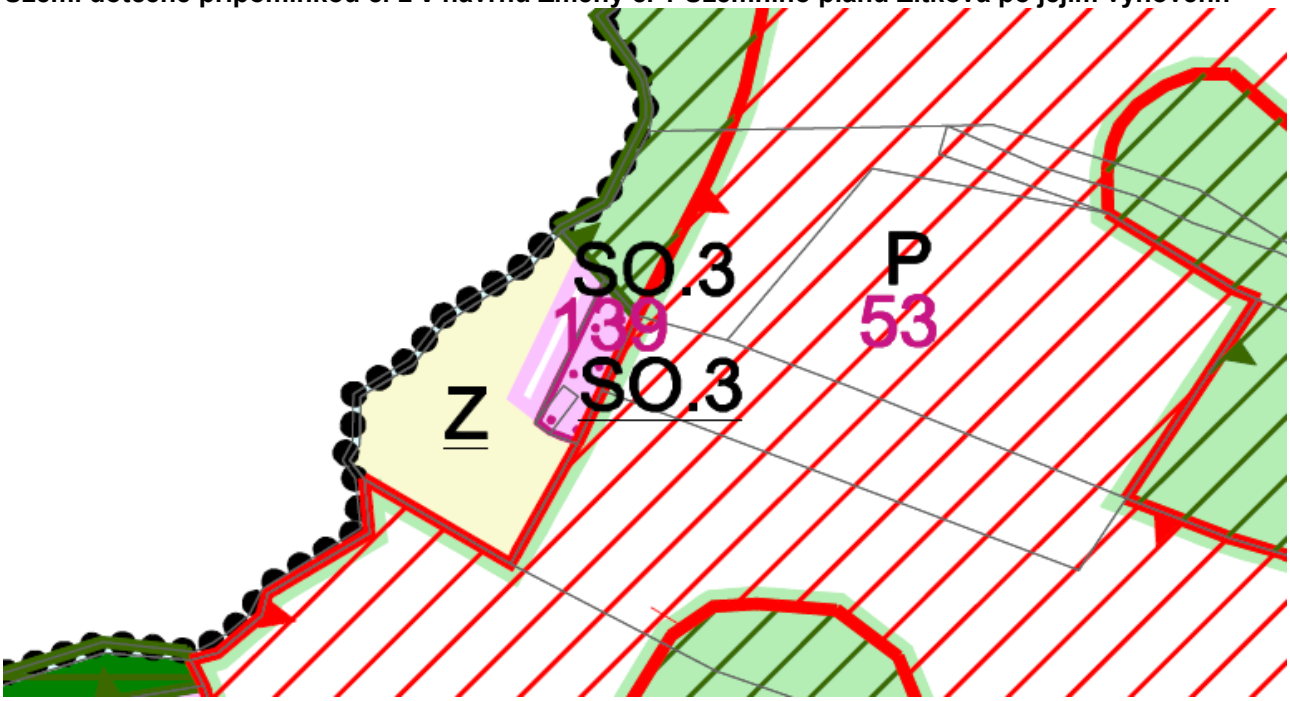
Příloha:
Příloha č. 1 – zákres funkční plochy
Příloha č. 2 – komunikace žadatele a Ing. Bc. Petra Šimčíka (státní správa lesů a myslivosti Městského úřadu Uherský Brod) – souhlas s provedenou změnou dle předloženého upraveného návrhu žadatele.
Příloha č. 3 a 4 – upravená grafická příloha k podané připomínce

Vyhodnocení připomínky: **Připomínce se vyhovuje**

V návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková byla plocha s funkčním využitím RI plocha rodinné rekreace změněna na funkční plochu SO.3 plochy smíšené obytné vesnické. Jedná se o změnu stávající plochy RI za stávající plochu SO.3 s rozšířením plochy SO.3 (139). Tato změna reaguje na současný zaužívaný stav objektu a stav zapsaný v katastru nemovistostí. Nové rozšíření plochy smíšené obytné venkovské je vymezeno na základě požadavku majitele pozemku na vybudování přístavby k již stojícímu stavení.

Lokalita je navržena na pozemku zařazeném do V. třídy ochrany ZPF. V. třída ochrany se vyznačuje podprůměrnou plodící schopností a je tedy vhodná k výstavbě. Plocha není zasažena investicemi do půdy, meliorační systém tak nebude narušen. Síť zemědělských účelových komunikací zůstane zachována. Plocha nijak nenaruší obhospodařování zemědělských pozemků.

Území dotčené připomínkou č. 1 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění:



Připomínka č. 2

č. j.: MUUB/33659/2021/OSU/Zá
Doručeno: 29. července 2021

Podatel:
Mgr. Lenka Kramářová
Rybná 716/1
110 00 Praha 1

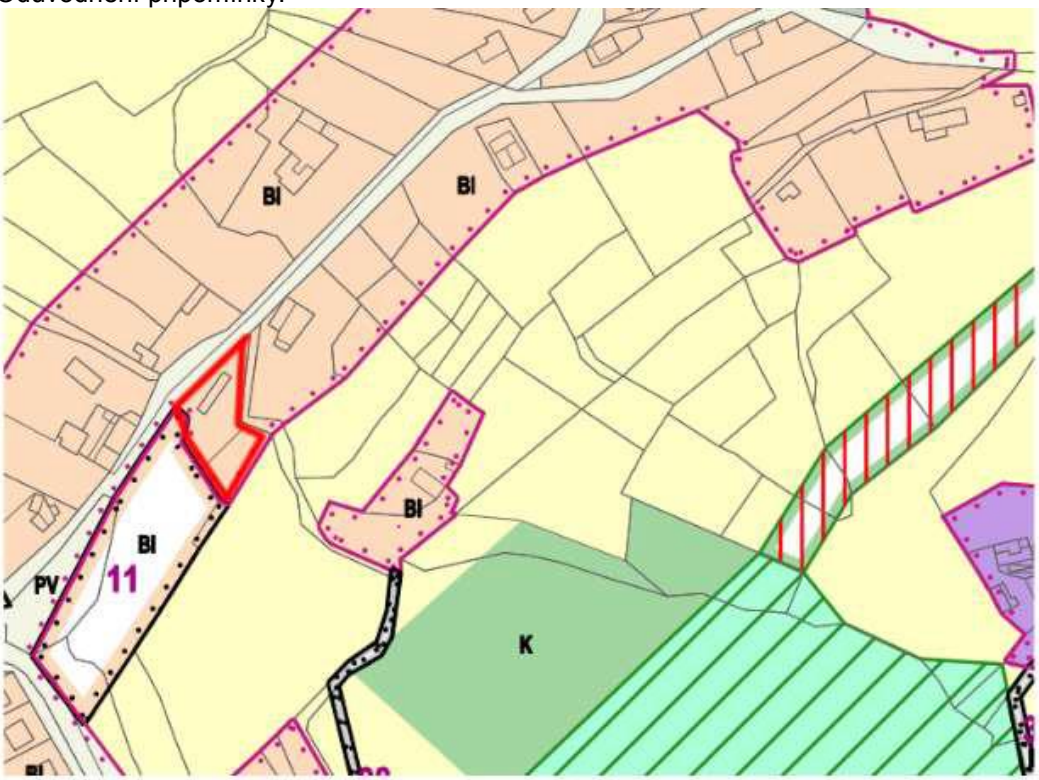
Zastoupená na základě plné moci společností:
LINK studio s.r.o., Kamenická 676/4, 170 00 Praha 7, IČO 06843107

Obsah připomínky:
Pozemek dotčený připomínkou – 648/1 a 693 (číslo LV 496)

Pozemek parc. č. st. 693 a parc. č. 648/1 v katastrálním území Žítková se nacházejí v zastavěném území ve stávající ploše individuálního bydlení BI. Sousední pozemek vlastníka Lenky Kramářové část pozemku parc. č. 653/3 v katastrálním území Žítková se nachází v zastavěném území ve stávající ploše individuálního bydlení a část v nezastavěném území v ploše zemědělské Z.
Stavba na pozemku vedena jako zemědělská stavba.
Dle urbanistické koncepce nejde zahušťovat území dalšími hlavními stavbami (RD), pokud by však nějakou hlavní stavbu nenahrazovala. Naším záměrem nechceme narušit kopaničářský urbanismus roztroušeného stylu ani charakter území.
Záměr: Rádi bychom na parcele realizovali rodinný dům v zásadách CHKO II. zóny, v souladu s územím a citlivým komponováním do okolí.
Nyní se parcele nachází ruina původního zemědělského objektu k odstranění a záměr klienta je využít pozemek k výstavbě nového RD, jehož umístění v rámci pozemku se bude řešit v rámci zpracování studie a dalších fázích dokumentace.

Žádáme o možnost realizovat rodinný dům na parcelách č. st. 693 a parc. č. 648/1 a části parcely 653/3 v zastavěném území.

Odůvodnění připomínky:



Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	*PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ (BI)*
Zatřídění dle zákl. členění území	plochy zastavěné plochy zastavitelné: lokalita **č.1,2,3,5,6,7,10,11,12, 22,99**.
Hlavní využití	• bydlení individuální
Přípustné	• občanská vybavenost • související dopravní a technické infrastruktura • veřejná prostranství • chovatelství a pěstitelství
Prostorové uspořádání	• výšková hladina bude vždy přizpůsobena zástavbě okolní a bude respektovat okolní krajinu

Pozemek parc. č. st. 693 a parc. č. 648/1 v katastrálním území Žítková se nacházejí v zastavěném území ve stávající ploše individuálního bydlení BI.
Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území a technickou infrastrukturu.
Naším záměrem by nedocházelo k solitérní výstavbě ve volné krajině ani narušení stávajícího urbanismu.

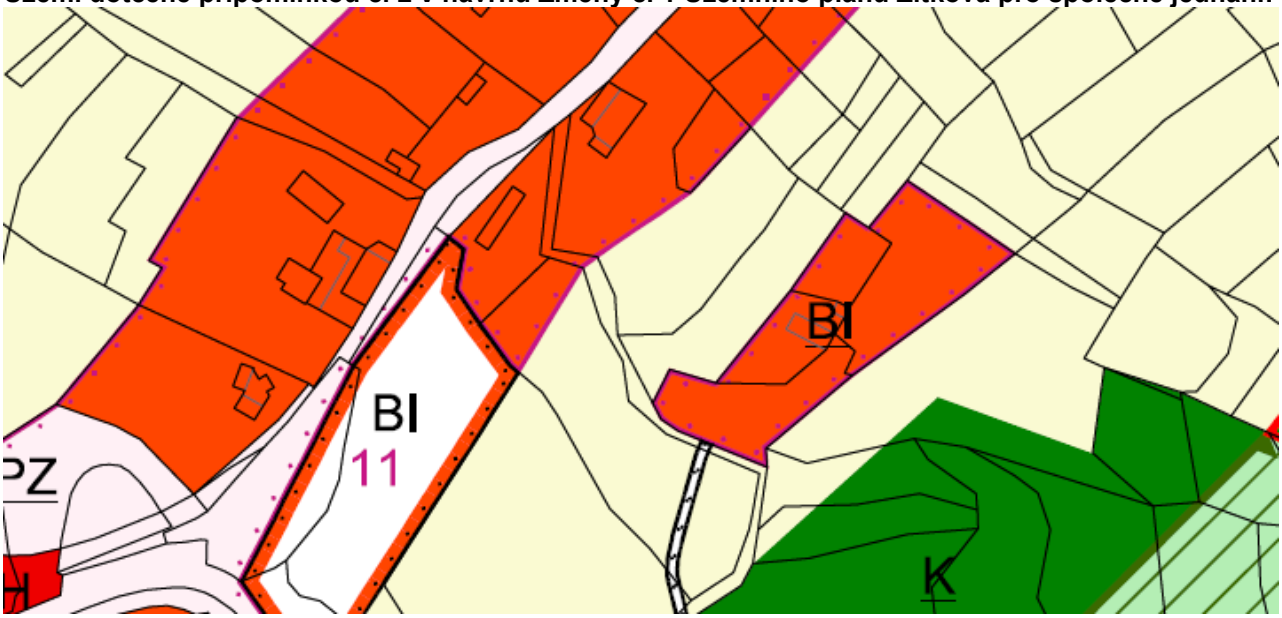
Předchozí územní plán povoloval na parcele stavbu rodinného domu, viz níže.
Viz. příloha č. 1 – Vyjádření Městského úřadu Bojkovice, Odboru stavebního ze dne 15.3.2013

Příloha:
Příloha č. 1 – Vyjádření Městského úřadu Bojkovice, Odboru stavebního ze dne 15.3.2013
Příloha č. 2 – Plná moc

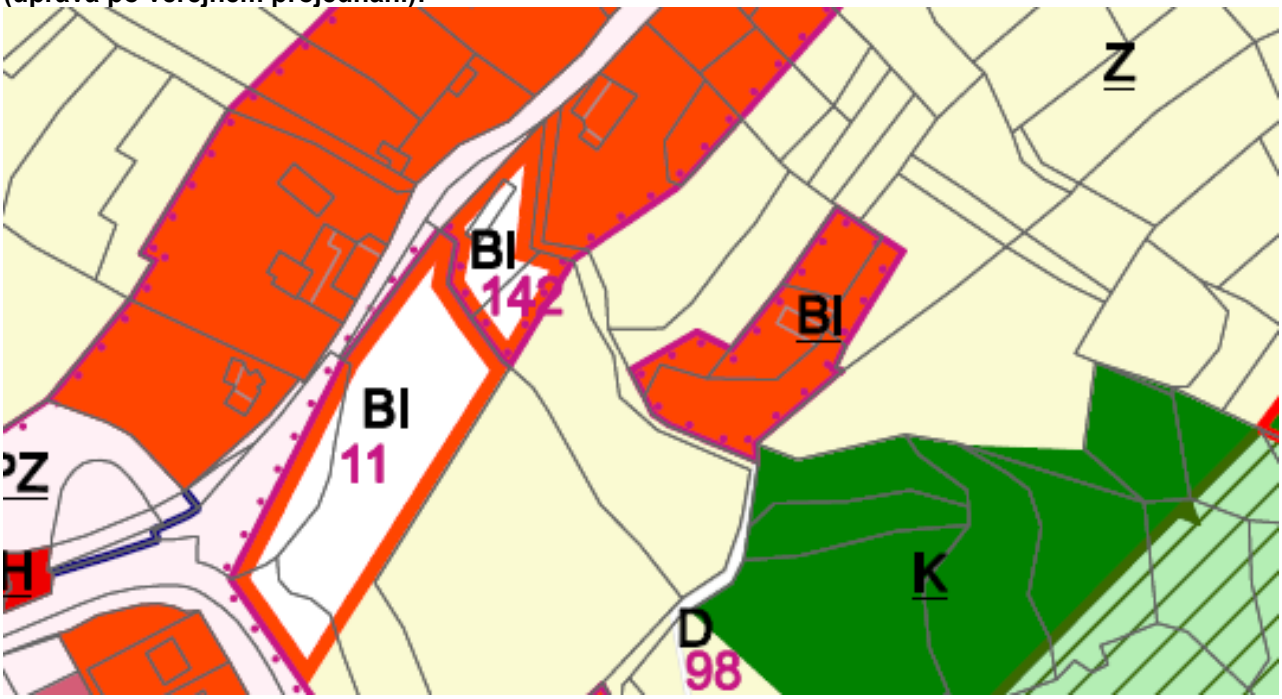
Vyhodnocení připomínky: **Po společném jednání nebylo připomínce vyhověno, následně pak po veřejném projednání a doplnění bylo připomínce vyhověno**

V dokumentaci pro veřejné projednání nebylo připomínce vyhověno, ale poté co žadatel projednal svůj záměr s CHKO Bílé Karpaty a s obcí, bylo připomínce po veřejném projednání vyhověno.

Území dotčené připomínkou č. 2 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková pro společné jednání:



Území dotčené připomínkou č. 2 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění (úprava po veřejném projednání):



Připomínka č. 3

č. j.: MUUB/35117/2021/OSU/Zá
Doručeno: 9. srpna 2021

Podatel:
Robin Juřeník
Babí Louka 2503
688 01 Uherský Brod

Obsah připomínky:
Pozemek dotčený připomínkou – 190/4 a 3592/4

Chtěl bych podat připomínku k návrhu změny ÚP č. 1 Žítková. Připomínka se týká přesunutí stavebních pozemků na parcelách 190/4 a 3592/4 směrem od silnice do míst, které jsou vyznačeny na nákrese viz. příloha p. č. 3592/4 a p. č. 190/4.
Aktuální návrh nového ÚP je pro mě neakceptovatelný, protože plánuji na těchto pozemcích v co nejratší době stavět a mám rozpracované projekty, které počítají s tím, že bude stavba v horních částech obou parcel.

Do přílohy připojuji projekt novostavby RD k pozemku 190/4. Novostavba RD měla vyřízenou územní výjimku do 31.12.2019, která sice neplatí, ale na místo stavby je již připravena el. přípojka a byly schváleny všechny žádosti a povolení, jako je např. odběr podzemních vod, atd.

Seznam příloh:
Př. 1 p. č. 3592/4 (vyznašení místa červeně)
Př. 2 p. č. 190/4 (vyznačení místa červeně)
Př. 3 PRE-STUDY FOR FAMILY HOUSE ŽÍTKOVÁ
Př. 4 e-mailová komunikace p. Frolová
Př. 5 Dokladová část

Projekt k pouemku 3592/4 ještě není dokončený, ale počítá se také s tím, že se bude stavět v horní části pozemku.

Zde přeposílám ještě zprávu od paní Frolové z CHKO:
„Co se týká samotného místa, tak v rámci projednávání územního plánu došlo vzhledem k nevyužití ke zmenšení plochy, kde je možné stavět (i v rámci původní velké plochy by to byl pouze 1 objekt RD). Tuto zmenšenou plochu lze (po konzultaci s kolegou co má na starosti územní plány – pan Staš), přesunout nahoru (tam, kde byl původně plánovaný, ale nerealizovaný RD) nebo ponechat v současně plánovaném místě dole u cesty. V případě, že budete chtít plochu přesunout, tak oslovte pořizovatele územního plánu, zda-li je to ještě možné (územní plánování Uherský Brod).“ Celá komunikace v samostatné příloze.

Žádost bych chtěl připojit i k veřejnému projednávání.

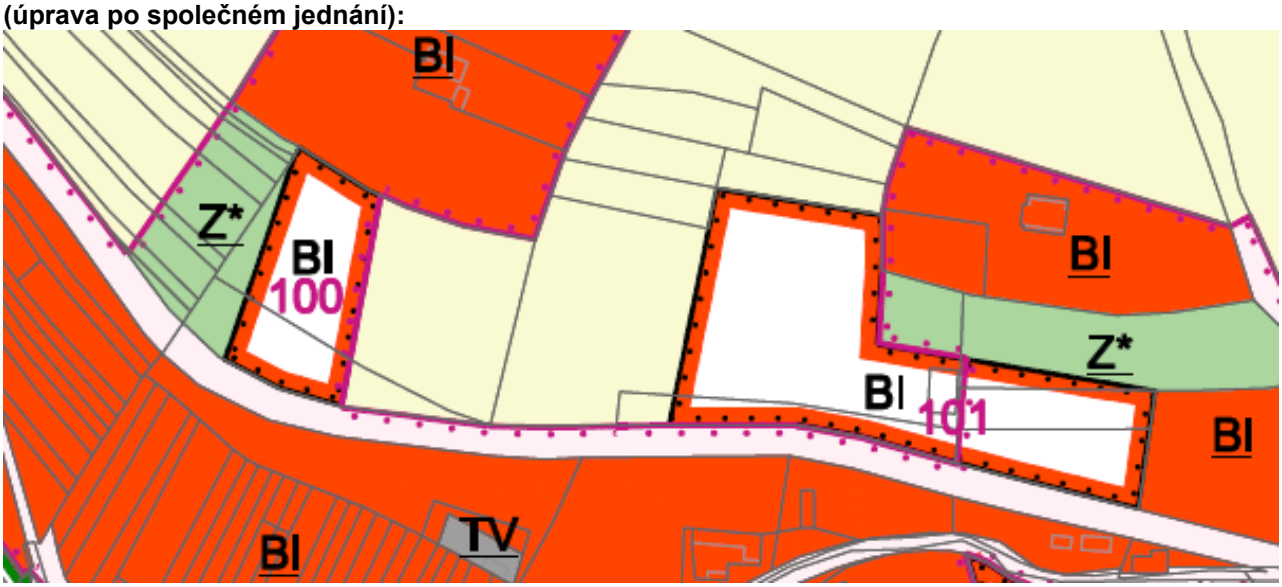
Příloha:
Příloha č. 1 – výřez z platného územního plánu se zakreslením umístění RD – p. č. 3592/4
Příloha č. 2 – výřez z platného územního plánu se zakreslením umístění RD – p. č. 190/4
Příloha č. 3 – studie novostavby rodinného domu – PRE-STUDY FAMILY HOUSE ŽÍTKOVÁ
Příloha č. 4 – e-mailová komunikace Ing. Eva Frolová (CHKO Bílé Karpaty)
Příloha č. 5 – dokladová část k novostavbě rodinného domu – obec Žítková, Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, CHKO Bílé Karpaty – závasné stanovisko, CHKO Bílé Karpaty - výjimka, KZS Městského úřadu Uherský Brod, E-ON vyjádření o existenci zařízenídistribuční soustavy, Vyjádření Městského úřadu Bojkovice, Obvodní báňský úřad

Vyhodnocení připomínky: **Připomínce se vyhovuje**

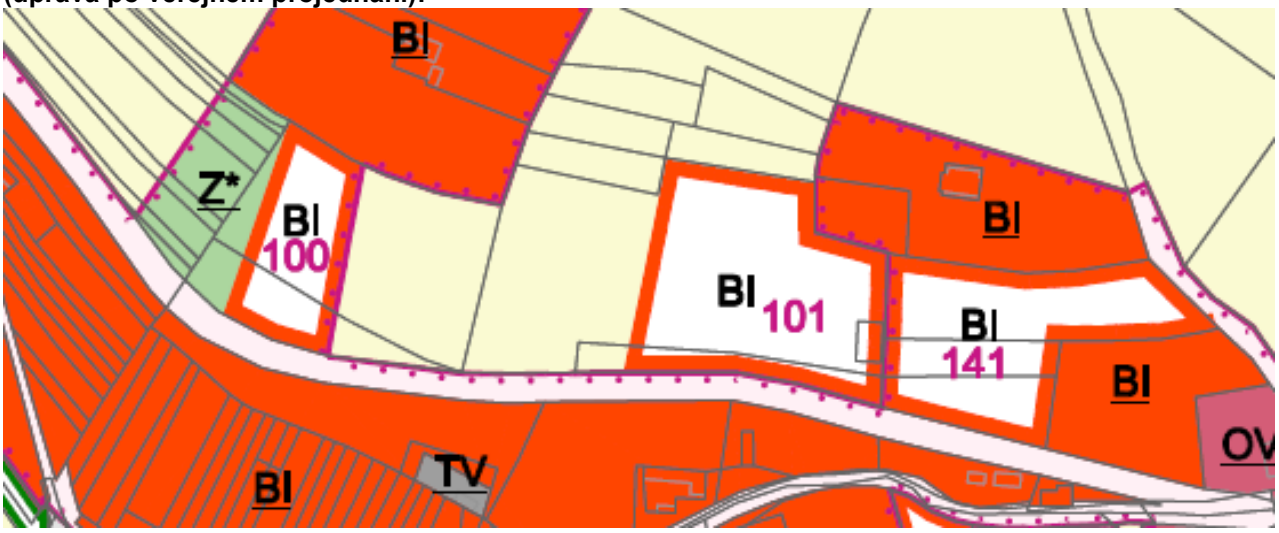
Změnou územního plánu dochází ke zmenšení návrhových ploch pro bydlení individuální BI 3 a BI 99 z platného územního plánu a vymezení menších ploch BI 100 a BI 101 ve změně územního plánu. Žadatel žádá o posun návrhové plochy pro bydlení BI 100 a BI 101, na základě dříve zpracovaného projektu a kladných stanovisek dotčených orgánů k tomuto projektu. Žadatel k připomínce doložil zpracovaný

projekt, stanoviska a vyjádření o probíhajícím projednávání dokumentace na části pozemku, kde byl rodinný objekt navržen a projednáván. Z tohoto důvodu bylo připomínce vyhověno.

Území dotčené připomínkou č. 3 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění (úprava po společném jednání):



Území dotčené připomínkou č. 3 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění (úprava po veřejném projednání):



Připomínka č. 4

č. j.: MUUB/36379/2021/OSU/Zá
Doručeno: 18. srpna 2021

Podatel:
Rafael Kafka
Krhov 70
687 71 Bojkovice

Obsah připomínky:
Pozemek dotčený připomínkou – 3606/3 (číslo LV 597)

Chatku k rekreačnímu využití. Rozměry 8 x 6 m.

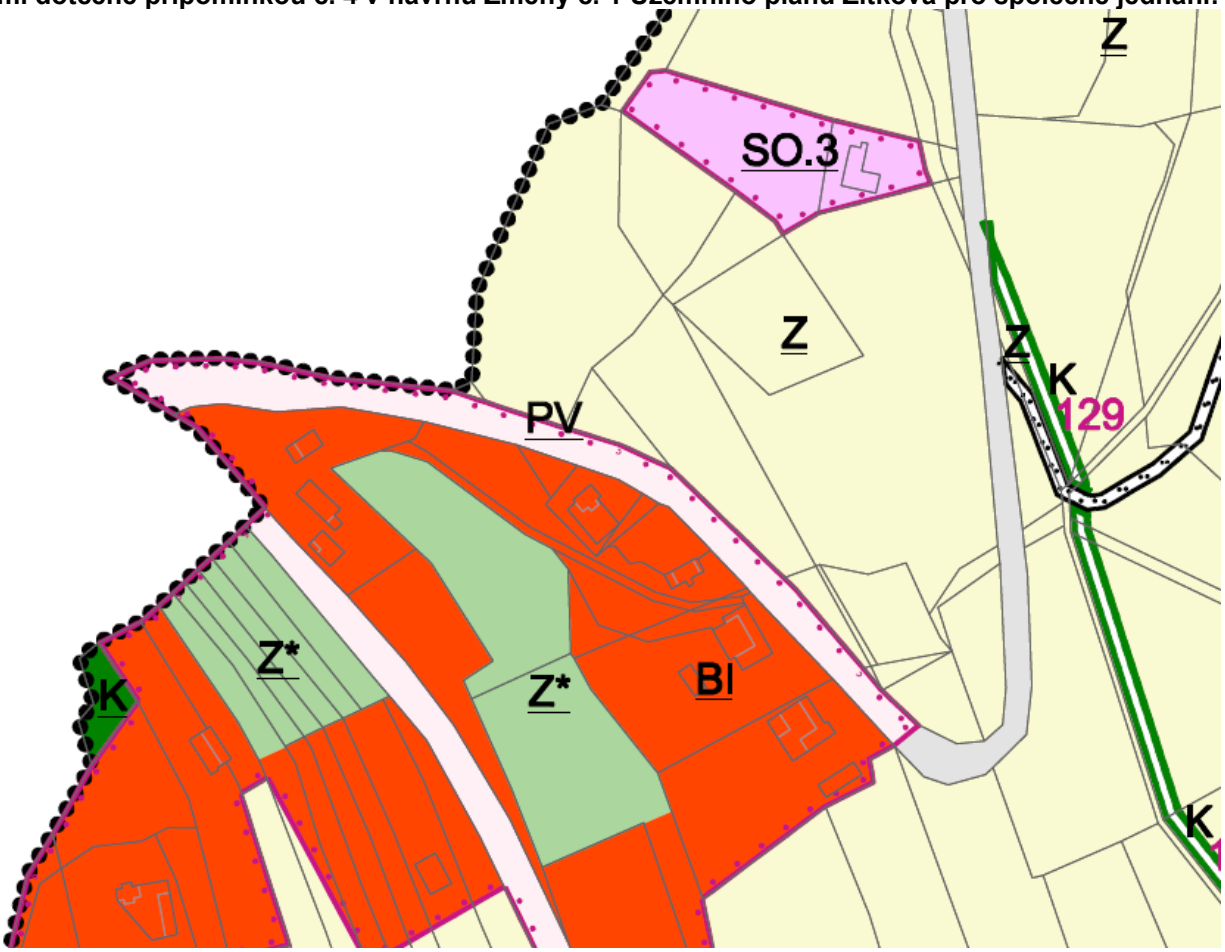
Odůvodnění připomínky:
Využití ovocný sad.

Příloha:
Příloha č. 1 – Kopie katastrální mapy

Vyhodnocení připomínky: **Připomínce se nevyhovuje**

V dané lokalitě nebylo uvažováno se zahušťováním výstavby zejména z důvodu zachování stávající struktury zástavby a krajinného rázu. Dále se pozemek parc. č. 3606/3 nachází v sesuvném území – v dočasně uklidněném sesuvu 35-12-09. Lokalita proto není vhodná k výstavbě. Sídelní zeleň proto v tomto území plní nejen funkci spoluvytváření kvality obytného standartu a urbanistické struktury v daném území, ale především funkci ochrannou z ekologického a přírodního hlediska. Z výše uvedených důvodů nebylo připomínce vyhověno.

Území dotčené připomínkou č. 4 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková pro společné jednání:



2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková

Připomínka č. 5

č. j.: MUUB/58226/2022/OSU/Zá
Doručeno: 8. června 2022

Podatel:
JUDr. Martin Pros, Ph.D.
V rohu 3
142 00 Praha 4

Obsah připomínky:
Pozemek dotčený připomínkou – 846 (číslo LV 248)

Text připomínky:
Věc: Žítková – žádost o úpravu územního plánu

Vážení,

v katastrálním území Žítková jsem spoluvlastníkem několika pozemků, které historicky patřili rodině mé babičky a na jednom z nich stával její rodný dům. Seznam pozemků je uveden na listu vlastnictví č. 248 (k. ú. Žítková).

Při své poslední návštěvě Žítkové jsem se od sousedů dozvěděl, že je před finálním schválením územní plán (ještě ale není schválen, má být veřejné projednání). Jak do Žítkové často nejezdím, bohužel mi unikla příprava a vznik územního plánu, a proto bych rád požádal o jeho změnu.

Prosím o změnu územního plánu ve smyslu, aby stavební parcela č. 846 (vedeno v katastru jako „zbořeniště“ o výměře 126 m2) byla zařazena v územním plánu jako „Plocha smíšená obytná venkovská“. Jedná se o parcelu, kdy se nově v územním plánu navrhuje zařadit ho do kategorie K (Plochy krajinné zeleně), které znemožňují si na nich něco postavit. Na stavební parcele č. 846, která byla vždy zastavěna budovou, bych si rád v budoucnu postavil menší obytný dům. Viděl jsem, že identicky byla „Plocha smíšená obytná venkovská“ povolena třeba sousedovi panu Brostíkovi nejen na parcele, kde stojí dům, ale i na pozemku, který sousedí s jeho domem a kde je nyní pastvina pro ovce.

Jediným důvodem je opravdu skutečnost, že bych si rád v budoucnu na předmětné parcele vystavěl obytný dům, který bude rázem zapadat do okolní krajiny, jako byl vždy součástí Žítkové.

Pokud jsem něco nepřehlédl, jsem opravdu velmi překvapen, že nový územní plán změnil moji stavební parcelu prakticky na louku, a to bez toho, aniž bych byl obeslán. Oznámení úřední vyhláškou mi přijde trochu málo na to, o jak významný zásah do mých osobních práv se jedná. Zcela to mění možnost využití pozemku, který je v držení naší rodiny dlouhé stovky let. Jsem si jistý, že se to dá ještě změnit, protože územní plán není schválen. Komunikuji rovněž dlouhá léta s CHKO Bílé Karpaty o mé představě s nakládáním s rodinnými pozemky, takže z jejich strany by neměly být rovněž výhrady.

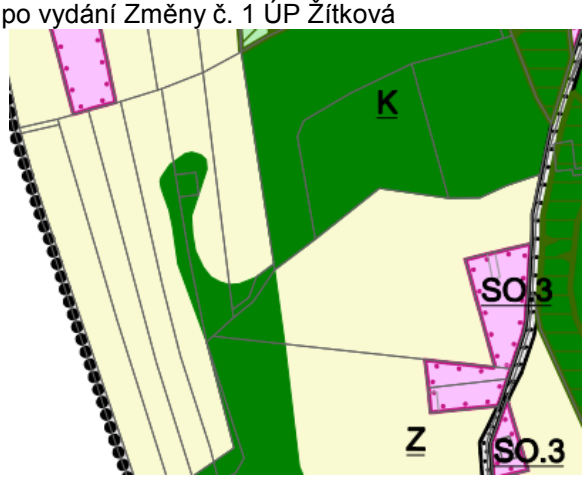
Děkuji Vám za vstřícnost a pokud je nutné cokoliv dalšího doložit, rád poskytnu nebo se osobně zastavím.

Vyhodnocení připomínky: **Připomínce se nevyhovuje**

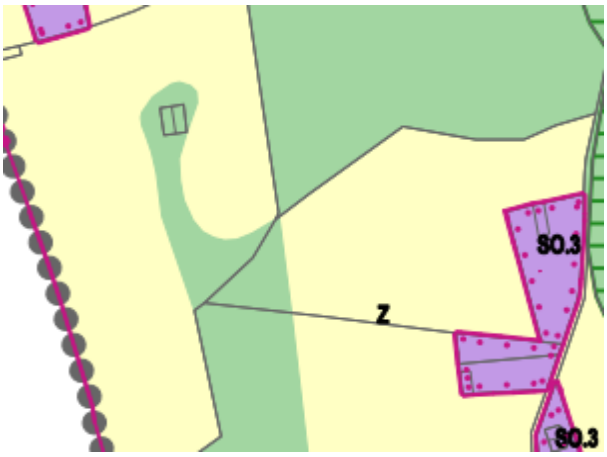
V dané lokalitě nebylo uvažováno se zahušťováním výstavby zejména z důvodu zachování stávající struktury zástavby a krajinného rázu. Rovněž dopravní infrastruktura je v daném území nedostatečná.
Připomínkovaná potenciální plocha nebyla navržena k bydlení ani v účinném územním plánu (který nabyl účinnosti 25.10.2014). Na její zařazení do ploch pro bydlení tudíž nemá majitel žádný zákonný nárok.
Současně lze konstatovat, že na změny v území není právní nárok (viz rozsudek Krajského soudu v Plzni č. j. 59A2/2014-102 kde se mj. uvádí: „…neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“)
Připomínkovaný pozemek zůstane v souladu s jejich dosavadním užíváním – vymezen jako stávající plocha krajinné zeleně K.

Území dotčené připomínkou č. 5 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková pro veřejné projednání:

Hlavní výkres – předpokládané úplné znění po vydání Změny č. 1 ÚP Žítková



Hlavní výkres ÚP Žítková (účinný od 25.10.2014)



Připomínka č. 6

č. j.: MUUB/70279/2022/OSU/Zá
Doručeno: 18. července 2022

Podatel:
Mgr. Lenka Kramářová
Rybná 716/24
110 00 Praha 1

Obsah připomínky:

I.

V příloze tohoto podání v zastoupení vlastníka zasíláme připomínku vlastníka nemovitosti k návrhu změny č. 1 územního plánu Žítková, týkající se pozemku parc. č. 648/1 a parc. č. st. 693 v k.ú. Žítková, obec Žítková.

Obsah připomínky:
Pozemek dotčený připomínkou – 648/1 a 693 (číslo LV 496)

Záměr: Mgr. Lenka Kramářová by jako vlastník výše uvedeného pozemku na tomto postavila rodinný dům v zásadách CHKO II. zóny, v souladu s územím citlivým komponováním do okolí.

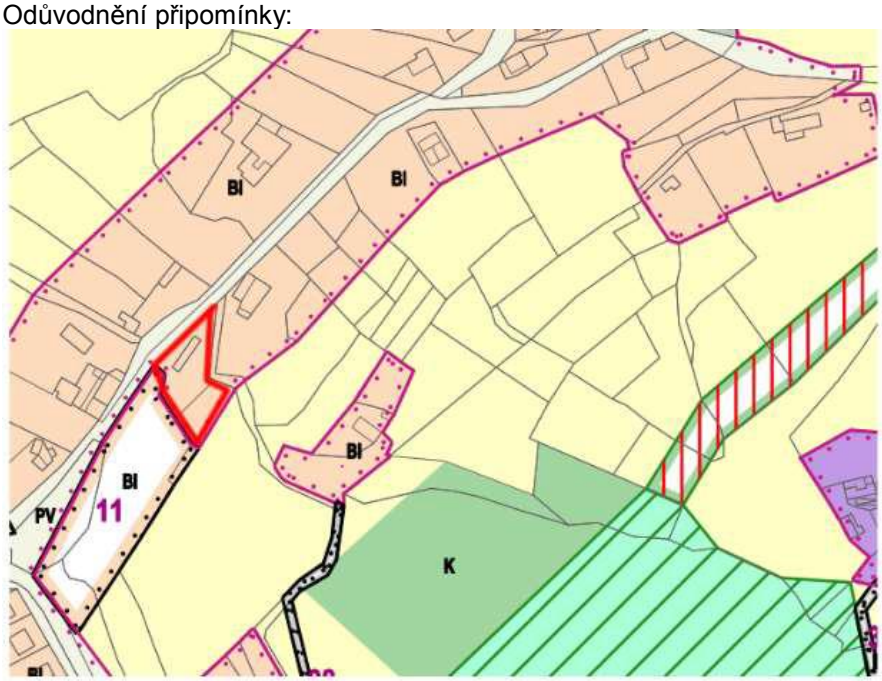
Pozemek parc. č. st. 693 a parc. č. 648/1 v katastrálním území Žítková se nacházejí v zastavěném území **ve stávající ploše individuálního bydlení BI**. Sousední pozemek vlastníka Lenky Kramářové, tj. část pozemku parc. č. 653/3 v katastrálním území Žítková se nachází v zastavěném území ve stávající ploše individuálního bydlení a část v nezastavěném území v ploše zemědělské Z.

Stavba na pozemku vedena jako **zemědělská stavba**.
Dle urbanistické koncepce nejde zahušťovat území dalšími hlavními stavbami (RD), pokud by však nějakou hlavní stavbu nenahrazovala. Naším záměrem nechceme narušit kopaničářský urbanismus roztroušeného stylu ani charakter území.

Nyní se parcele nachází ruina původního zemědělského objektu k odstranění a záměr Lenky Krčmářové je využít pozemek k výstavbě nového RD, jehož umístění v rámci pozemku se bude řešit v rámci zpracování studie a dalších fázích dokumentace.

Lenka Krčmářová požádala o možnost realizovat rodinný dům na parcelách č. st. 693 a parc. č. 648/1 a části parcely 653/3 v zastavěném území.

Odůvodnění připomínky:



Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	*PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ (BI)*
Zatřídění dle zákl. členění území	plochy zastavěné plochy zastavitelné: lokalita **č.1,2,3,5,6,7,10,11,12, 22,99**.
Hlavní využití	• bydlení individuální
Přípustné	• občanská vybavenost • související dopravní a technické infrastruktura • veřejná prostranství • chovatelství a pěstitelství
Prostorové uspořádání	• výšková hladina bude vždy přizpůsobena zástavbě okolní a bude respektovat okolní krajinu

Pozemek parc. č. st. 693 a parc. č. 648/1 v katastrálním území Žítková se nacházejí v zastavěném území ve stávající ploše individuálního bydlení BI.

Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území a technickou infrastrukturu.
Naším záměrem by nedocházelo k solitérní výstavbě ve volné krajině ani narušení stávajícího urbanismu.

Na **veřejném projednání změny č.1 územního plánu Žítková dne 12.7.2022** v zasedací místnosti Žítková obecního úřadu Žítková byla žádost ústně projednána s paní starostkou obce Šárkou Šustekovou a panem projektantem úprav ing. arch. Radoslavem Špokem.

Pan projektant ing. arch. Radoslav Špok sdělil, že pozemek se nachází v bezproblémové ploše pro výstavbu rodinného domu a doplnil také, že v případě potřeby podpoří záměr v písemném prohlášením - vyjádřením.

Paní starostkou Šárkou Šustekovou byla sdělena naprosto totožná informace s doplněním, že může zaslat vyjádření za obec Žítková na Luhačovickou centrálu CHKO BK.

Dle telefonického a mailového jednání s **CHKO Bíle Karpaty panem Ing. Radomírem Stašem** nám bylo sděleno, že se záměrem stavby novostavby RD, dle zásad CHKO souhlasí. Jedná se v našem případě o zahušťování v jádrové oblasti v centru obce. CHKO se staví pouze proti plošné změně regulativů, aby nedošlo k zahušťování v citlivých lokalitách.

Všechny zainteresované subjekty tedy se záměrem souhlasí. Zároveň byl již v dubnu letošního roku podán u dotčené obce návrh na pořízení územního plánu zkráceným postupem, ke kterému byly přiloženy veškeré potřebné podklady, včetně souhlasných stanovisek. Vzhledem k tomu, že v nyní projednávaném návrhu změny územního plánu tento návrh nebyl zohledněn, podává vlastník tyto připomínky. Prosíme proto

o zapracování projektantem do územního plánu tak, aby byla stavba rodinného domu na dané parcele v zóně určené pro bydlení možná.

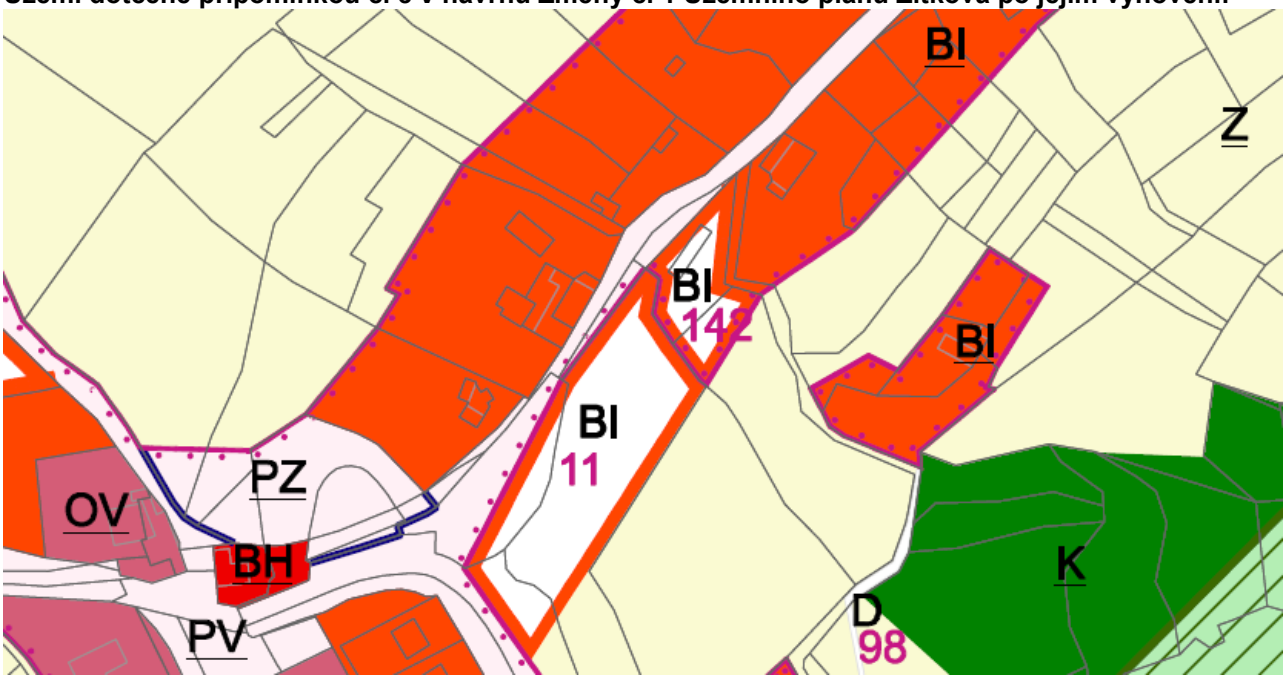
Předchozí územní plán povoloval na parcele stavbu rodinného domu, viz níže.
Viz. příloha – Výjádření Městského úřadu Bojkovice, Odboru stavebního ze dne 15.3.2013

Přílohy připomínky:
Příloha č. 1 – Připomínka k návrhu změny Územního plánu Žítková
Příloha č. 2 – Plná moc

Vyhodnocení námitky: Připomínce se vyhovuje

Připomínce bylo vyhověno po veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková. Připomínka byla podána již při společném jednání, kde jí nebylo vyhověno. Žadatel svůj záměr prokonzultoval s CHKO Bílé Karpaty, s obcí a projektantem navrhované změny. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr, kde již dříve stavba stála, jedná se jádrovou část obce a nedochází tak k zahušťování v citlivých lokalitách, pozemek neleží v ochranném pásmu silnice III. třídy, navrhovaný pozemek je dobře napojitelný na technickou a dopravní infrastrukturu, urbanistickou koncepcí nově vymezená plocha pro výstavbu rodinného domu má předpoklady k splnění zásad kopaničářského způsobu zástavby typickou pro danou lokalitu, byla připomínka přehodnocena a bylo jí vyhověno. Grafická část byla upravena a byla nově navržena návrhová plocha pro bydlení individuální BI 142.

Území dotčené připomínkou č. 6 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění:



Připomínka č. 7

č. j.: MUUB/69943/2022/OSU/Zá
Doručeno: 15. července 2022

Podatel:
Robin Juřeník
Babí Louka 2503
688 01 Uherský Brod

Obsah připomínky:
Pozemek dotčený připomínkou – 191/2, 191/1, 9409, 9289/10 (číslo LV 84)

Žádám o sladění plochy určené pro výstavbu BI a hustoty zástavby tak, aby byly ve vzájemném souladu. Viz. samostatná příloha.

Chtěl bych podat připomínku k návrhu změny územního plánu Žítková.

Nicméně regulace hustoty zastavění zakazuje výstavbu rodinného domu na tomto pozemku, i když se jedná o střed obce a kde by stavba nějak narušovala krajinný ráz.
Na pozemku dříve stála zemědělská stavba s výměrou minimálně 65 m^2, což dokládá i katastrální mapa a výpis z katastru nemovitostí.

Tím pádem by se u tohoto pozemku nejednalo v případě výstavby rodinného domu o navýšení hustoty zástavby v dané lokalitě.

Na pozemku jsou navíc všechny sítě jako plyn, vodovod, el.

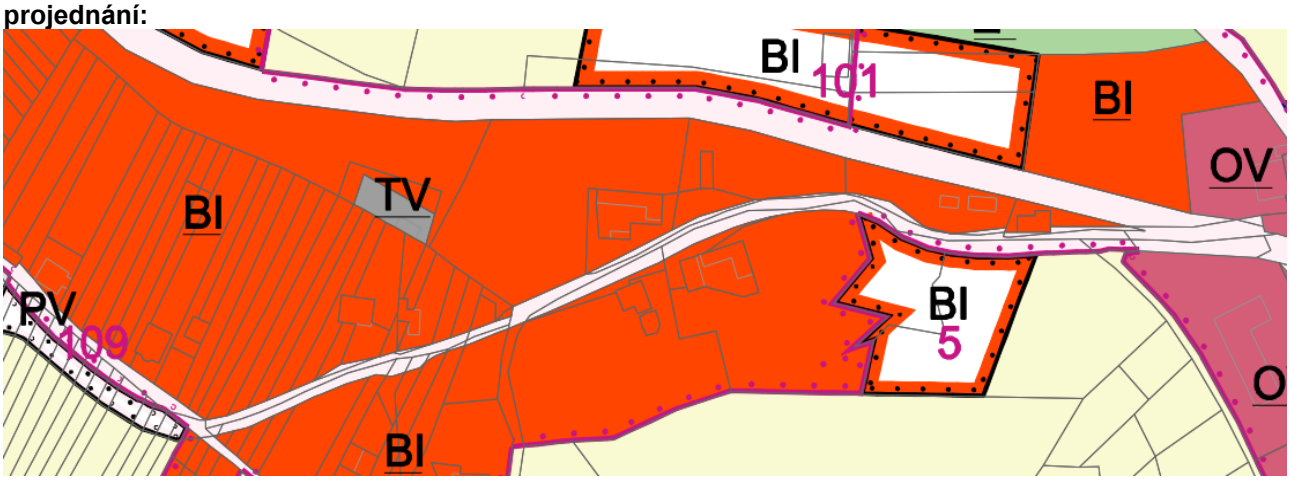
Žádám o sladění plochy určené pro výstavbu BI a hustoty zástavby tak, aby byly ve vzájemném souladu, a aby bylo povoleno na pozemku postavit rodinný dům.

Přílohy přípomínky:
Příloha – Situační výkres (výřez z koordinačního výkresu územního plánu)
– Situační výkres (ortofoto mapa s katastrální mapou)
– Plná moc Adriana Juřeníková

Vyhodnocení připomínky: **Připomínce se nevyhovuje**

Pozemky nejsou urbanisticky vhodné k zahušťování zástavby rodinnými domy vzhledem k šířce a umístění pozemků mezi dvě komunikace a jejich ochrannému pásmu. Je navrženo celkem 22 ploch pro výstavbu rodinných domů ve vhodnějších lokalitách v rámci obce, vzhledem k charakteru obce a tempu výstavby je množství návrhových ploch pro bydlení i jejich celková výměra omezena. Proto není účelné vymezovat nové návrhové plochy pro bydlení na pozemcích z větší části zasažených limity v území, jakým je v tomto případě ochranné pásmo silnice III. třídy. Z tohoto důvodu nebylo připomínce vyhověno.

Území dotčené připomínkou č. 7 v návrhu Změny č. 1 územního plánu Žítková pro veřejné projednání:



Připomínka č. 8

č. j.: MUUB/69943/2022/OSU/Zá
Doručeno: 15. července 2022

Podatel:
Robin Juřeník
Babí Louka 2503
688 01 Uherský Brod

Obsah připomínky:
Pozemek dotčený připomínkou – 3593/1 (číslo LV 84)

Žádám o sladění plochy určené pro výstavbu BI a hustoty výstavby tak, aby byly ve vzájemném souladu. Viz samostatná příloha.

Chtěl bych podat připomínku k návrhu změny územního plánu Žítková.

Dotčený pozemek se dle územního plánu nachází v ploše určené pro výstavbu BI.

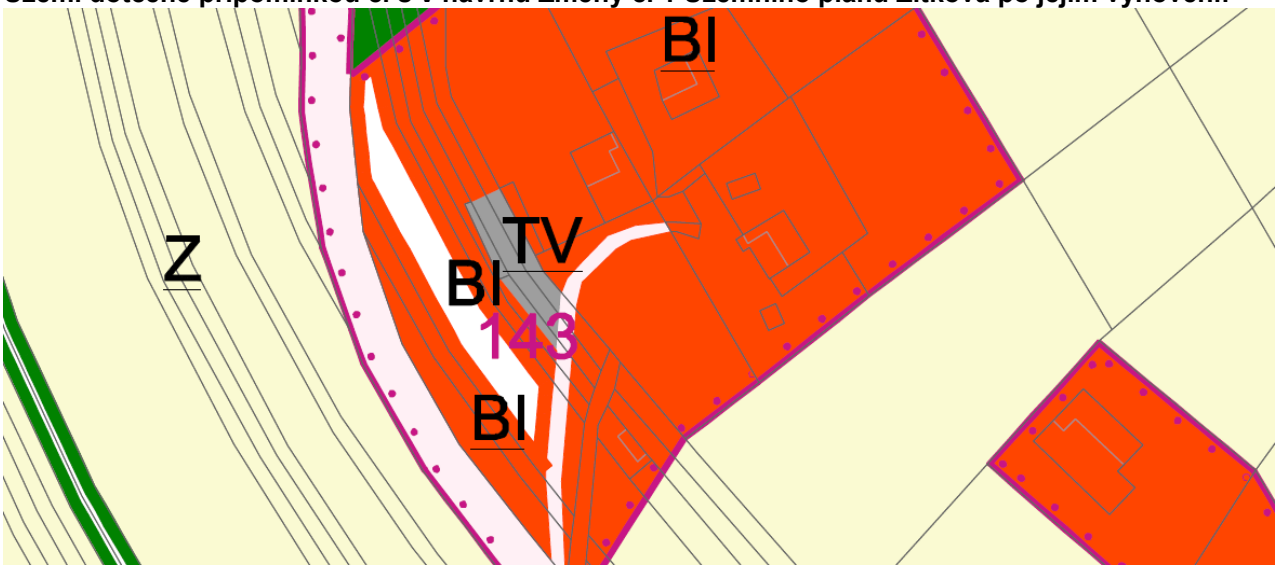
Nicméně regulace hustoty zastavění zakazuje výstavbu rodinného domu na tomto pozemku, i když je u pozemku zpevněná komunikace a nejedná se o lokalitu, kde by stavba narušovala krajinný ráz.

Na hranici pozemku jsou navíc inženýrské sítě vodovod a el.

Žádám o sladění plochy určené pro výstavbu BI a hustoty zástavby tak, aby byly ve vzájemném souladu, a aby bylo povoleno na pozemku postavit rodinný dům.

Přílohy připomínky:
Příloha – Situační výkres (výřez z koordinačního výkresu územního plánu)
– Situační výkres (ortofoto mapa s katastrální mapou)
– Plná moc Adriana Juřeníková

Vyhodnocení připomínky: **Připomínce se vyhovuje**

Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr, kde nedochází k zahušťování v citlivých lokalitách, pozemek neleží v ochranném pásmu silnice III. třídy, navrhovaný pozemek je dobře napojitelný na technickou a dopravní infrastrukturu, urbanistickou koncepcí nově vymezená plocha pro výstavbu rodinného domu má předpoklady k splnění zásad kopaničářského způsobu zástavby typickou pro danou lokalitu, bylo připomínce vyhověno. Grafická část byla upravena a byla nově navržena návrhová plocha pro bydlení individuální BI 143.

Území dotčené připomínkou č. 8 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění: