

C. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Obsah

C.1. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

C. 1.1. Rozhodnutí o námitkách oprávněných investorů	2
C. 1.2. Rozhodnutí o námitkách - ostatní námitky	5

C.2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

C. 2.1. Rozhodnutí o námitkách oprávněných investorů	31
C. 2.2. Rozhodnutí o námitkách - ostatní námitky	31

Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání byl proveden ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou Ing. Pavlem Karhanem.

Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k opakovanému veřejnému projednání byl proveden ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou Kamilem Horákem.

C.1. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

C.1.1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Holešov - námitky oprávněných investorů

- 1) **Ředitelství silnic a dálnic ČR, Oddělení územního plánu a investiční přípravy Morava, Šumavská 31, 602 00 Brno**
(podání oprávněného investora ze dne 26.04.2022, č.j. RSD-50858/2022-2)

Na základě oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Holešov podává Ředitelství silnic a dálnic z titulu majetkového správce dálnic a silnic I. třídy, resp. oprávněného investora k věci následující vyjádření:

Dle přípisu je Změna č.1 Územního plánu Holešov pořizována zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona. Dle § 55 odst. 6 stavebního zákona je návrh změny zpracován a projednává se v rozsahu měněných částí. Návrh změny obsahuje prvky regulačního plánu.

Předmětem návrhu Změny č. 1 Územního plánu Holešov jsou změny vyplývající ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Holešov v uplynulém období 2016 – 2020 a z usnesení Zastupitelstva města v letech 2020-2021. Jedná se zejména o aktualizaci zastavěného území, návrh řešení souboru požadavků na úpravu a změny funkčního využití území, úpravy vymezení ploch, aj.

Po prostudování předložené dokumentace konstatujeme, že naše zájmy v území, prezentované budoucí stavbou dálnice D 49 *Hulín – Fryšták*, včetně stavby *Přivaděče Holešov* nejsou předmětem Změny č. 1 dotčeny.

Vzhledem k tomu, že jsou naše zájmy v území respektovány, **nemáme** k návrhu Změny č. 1 ÚP Holešov **námitky**.

Rozhodnutí o námitce: Obsah podání se bere na vědomí.

Odůvodnění:

Dle § 55 b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou podat námitky proti návrhu územního plánu vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V tomto případě uplatnil podání oprávněný investor, neboť Ředitelství silnic a dálnic ČR je zapsáno do seznamu oprávněných investorů evidovaných Krajským úřadem Zlínského kraje. Jedná se tedy o námitku.

Vzhledem k tomu, že podání (námitka) neobsahovalo žádné požadavky na zapracování, bylo pouze vzato na vědomí bez úprav.

- 2) **ČEPRO a.s., Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7**
(námitky ze dne 10.05.2022, č.j. 008596/PŘ/2022-OD, číslo vyjádření 6941/22)

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Holešov – připomínky a námitky správce a vlastníka technické infrastruktury jakožto oprávněného investora

Přes území územního plánu Holešov v k.ú. Tučapy u Holešova, Holešov, Všetuly, Količín prochází katodově chráněná trasa produktovodu ČEPRO, a.s. s jejím ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin) včetně jejího doprovodného zařízení katodové ochrany, NN přípojky, el. připojení a anodového uzemnění.

K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Holešov

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

1. tyto připomínky:

- Požadujeme v grafice koordinačního zákresu vyznačit u anodového uzemnění jeho ochranné pásmo (k zanesení použijte prosím data předaná orgánům územního plánování v rámci zákonné povinnosti), požadujeme v legendě ochranné pásmo anodového uzemnění popsat.

- Požadujeme provést změnu textu územního plánu Odůvodnění změny č. 1 na str. 50 Produktovody na text: Ochranné pásmo produktovodu, produktovod a jeho doprovodné zařízení prochází k.ú. Tučapy u Holešova, Holešov, Všetuly, Količín, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin) Při projektové přípravě i realizaci staveb situovaných do ochranného pásma produktovodu je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření společnosti. ČEPRO, a.s.

- Požadujeme do textové části uvést ke všem rozvojovým plochám a koridorům technické infrastruktury umístěných v ochranném pásmu produktovodu (i v případě křížení) do limitů využití: „Plocha leží v ochranném pásmu produktovodu a je nutné předchozí projednání a udělení souhlasu provozovatele produktovodu.“ Platí zejména u ploch označených čísly 8, 9, 15, 428, 429

- Požadujeme u veškerých ploch zasahujících do zabezpečovacího pásma produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost) uvést, že nesmí být prováděny žádné práce či činnosti, jež by mohly vést k poškození dálkovodu. Jde zejména provádění zemních prací, o vysazování stromů, keřů, zalesňování, zřizování sadů a vinic a chmelnic, přejíždění trasy produktovodu a pojíždění po trse produktovodu těžkými mechanismy.“ Text vychází z ČSN 650204.

2. tuto námitku:

- Nesouhlasíme s nově vymezenou plochou lokalita L16 – BI požadujeme tuto plochu z projednávání změny č. 1 odstranit. Vzhledem k charakteru produktovodu není možné z důvodu technických a bezpečnostních podmínek, ochraně majetku a života produktovodu souhlasit s vymezením plochy této plochy blíže než 150m od trasy produktovodu.

- S vymezením plochy L428 VX souhlasíme pouze za předpokladu, že ve vzdálenosti do 150 m nebudou budovány žádné stavby a v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že jsou splněny technické a bezpečnostní podmínky vzájemného ovlivnění činností a stavby produktovodu. Požadujeme uvést do limitů využití.

Žádáme, aby naše připomínky a námitky byly zapracovány do návrhu změny č. 1.

Rozhodnutí o námitkách: Námitkám se částečně vyhovuje tak, jak je uvedeno v odůvodnění níže.

Odůvodnění:

Dle § 55 b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou podat námitky proti návrhu územního plánu vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V tomto případě uplatnil podání oprávněný investor, neboť Čepro, a.s. je zapsáno do seznamu oprávněných investorů evidovaných Krajským úřadem Zlínského kraje. Všechny požadavky byly tedy vyhodnoceny jako námitky.

- Požadujeme v grafice koordinačního zákresu vyznačit u anodového uzemnění jeho ochranné pásmo (k zanesení použijte prosím data předaná orgánům územního plánování v rámci zákonné povinnosti), požadujeme v legendě ochranné pásmo anodového uzemnění popsat.

- V této části se námitce vyhovuje

- *Data předaná orgánům územního plánování (a uvedená v UAP) jsou v koordinačním výkrese uvedena. Jedná se o OP anodového uzemnění v Količíně jehož součástí je např. pozemek p.č. 155 k.ú. Količín. OP anodového uzemnění je doplněno i do legendy.*

- Požadujeme provést změnu textu územního plánu Odůvodnění změny č. 1 na str. 50 Produktovody na text: Ochranné pásmo produktovodu, produktovod a jeho doprovodné zařízení prochází k.ú. Tučapy u Holešova, Holešov, Všetuly, Količín, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). Při projektové přípravě i realizaci staveb situovaných do ochranného pásma produktovodu je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření společnosti. ČEPRO, a.s.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

- V této části se námitce vyhovuje
- Požadovaný text: „*Ochranné pásmo produktovodu, produktovod a jeho doprovodné zařízení prochází k.ú. Tučapy u Holešova, Holešov, Všetuly, Količín, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). Při projektové přípravě i realizaci staveb situovaných do ochranného pásma produktovodu je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření společnosti. ČEPRO, a.s.*“ byl doplněn do textové části B.1.1. Textová část odůvodnění změny kapitoly 3.e Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, podkapitoly Produktovod.

- Požadujeme do textové části uvést ke všem rozvojovým plochám a koridorům technické infrastruktury umístěných v ochranném pásmu produktovodu (i v případě křížení) do limitů využití: „*Plocha leží v ochranném pásmu produktovodu a je nutné předchozí projednání a udělení souhlasu provozovatele produktovodu.*“ Platí zejména u ploch označených čísly 8, 9, 15, 428, 429
 - V této části se námitce nevyhovuje:
 - Plochy 8, 9, 15 nejsou změnou územního plánu řešeny a nejsou tedy předmětem projednání. Plochy BI 429 a VX 428 jsou nově navrženy. Trasa vedení produktovodu ČEPRO i jeho ochranné pásmo jsou zobrazeny v koordinačním výkresu. Ochranné pásmo je limitem v území. Dle předchozího bodu byl do odůvodnění doplněn text: *Při projektové přípravě i realizaci staveb situovaných do ochranného pásma produktovodu je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření společnosti. ČEPRO, a.s.* Pro stavebně správní řízení bude tedy podkladem pro všechny plochy v ochranném pásmu produktovodu (vč. staveb v plochách BI 429 a VX 428, které jsou nově navrženy) vyjádření ČEPRO a.s.

- Požadujeme u veškerých ploch zasahujících do zabezpečovacího pásma produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost) uvést, že nesmí být prováděny žádné práce či činnosti, jež by mohly vést k poškození dálkovodu. Jde zejména provádění zemních prací, o vysazování stromů, keřů, zalesňování, zřizování sadů a vinic a chmelnic, přejíždění trasy produktovodu a pojiždění po trase produktovodu těžkými mechanismy.“ Text vychází z ČSN 650204.
 - V této části se námitce nevyhovuje:
 - Ochranné pásmo produktovodu je limitem v území. Informace o ochranném pásmu i produktovodu je v odůvodnění uvedena. Podrobné informace o možnosti využití v ochranných pásmech v území nejsou předmětem územního plánování.

- Nesouhlasíme s nově vymezenou plochou lokalita L16 – BI požadujeme tuto plochu z projednávání změny č. 1 odstranit. Vzhledem k charakteru produktovodu není možné z důvodu technických a bezpečnostních podmínek, ochraně majetku a života produktovodu souhlasit s vymezením plochy této plochy blíže než 150m od trasy produktovodu.
 - V této části se námitce nevyhovuje.
 - Plocha BI 16 je vymezena ve stávajícím platném územním plánu s účinností 19.03.2016. Plocha není předmětem změny č. 1 ÚP a nelze k ní uplatnit námitky. Dle § 55 odst. 5 stavebního zákona se změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

- S vymezením plochy L428 VX souhlasíme pouze za předpokladu, že ve vzdálenosti do 150 m nebudou budovány žádné stavby a v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že jsou splněny technické a bezpečnostní podmínky vzájemného ovlivnění činností a stavby produktovodu. Požadujeme uvést do limitů využití.
 - V této části se námitce nevyhovuje
 - Plocha je vymezena jako plocha pro specifické druhy výroby a skladování – specifická zemědělská výroba (VX). Je vymezena na základě požadavku vlastníků pro drobný zemědělský chov. Plocha se nachází v OP produktovodu. Pro stavebně správní řízení tedy bude jako podklad i vyjádření společnosti ČEPRO, a.s. Produktovod a jeho OP jsou zobrazeny v koordinačním výkresu. Ochranné pásmo produktovodu je limitem v území. Splnění technických a bezpečnostních podmínek vzájemného ovlivnění činností a stavby produktovodu je možné prokázat až v příslušném stavebně správním řízení.

C.2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP HOLEŠOV - OSTATNÍ NÁMITKY

Námitka č. 1



Námitku podali občané Količina dne 09.05.2022, 10.05.2022, 11.05.2022 a 18.05.2022, jednalo se o věcně shodné podání. Všechna podání byla nazvána jako námitka.

Obsah podání:

Námitka ke změně č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu na pozemcích v k.ú Količín, parcela čísla 103/2, 298/1 k lokalitám změny:

L07 část návrhové zastavitelné plochy BI č. 346 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP č.425

L08 stav PV se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP č. 425

Odůvodnění námitky:

Cítím se dotčen a nesouhlasím se změnou č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu na pozemcích v k.ú Količín, parcela čísla 103/2, 298/1, 103/1, 103/3 - lokalita změn L07, L08, a požaduji, aby tyto plochy zůstaly ve vymezeném stavu BI.

Námitku podávám vzhledem ke skutečnosti, že v dané lokalitě jsou plochy smíšené výrobní velmi blízko zastavěné oblasti rodinnými domy, spojení obydlené části místní části Količín je již natolik těsné. Zvýšením ploch SP dojde k navýšení dopravy, která je v dané lokalitě hraniční, poněvadž zde přijíždí a odjíždí několik kamionů a nákladních aut za den. Nestočí se zde, najíždí směrem do obydlené části a couvají do areálu společnosti Toptrade. Příjezdová komunikace nevyhovuje svou šířkou pro tak velké zatížení kamionovou dopravou. Navíc kamiony přijíždí místní komunikací na pozemku p. č. 250, 245/2 a 245/1 v k. ú. Količín, která je lemována zahradami rodinných domů z jedné strany a z druhé strany plochou určenou pro individuální bydlení BI 14, kde je přípustná zástavba rodinnými domy. V budoucnu v případě rozšíření projednávaných ploch výroby vzniká velký problém řešení dopravní situace – příjezdu a odjezdu kamionů a nákladních aut zásobujících či odbavujících společnost Toptrade. Tato situace sebou nese zvýšení hlučnosti, prašnosti, ale především ohrožení bezpečnosti občanů. Z této výše uvedené příjezdové komunikace je vstup do zahrady budovy Osadního výboru č.93, kde je jediný volný přístup na dětské hřiště, zvýšení dopravní obslužnosti by rovněž narušilo bezpečnost přicházejících osob na tento pozemek.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Cítím se dotčen s rozšířením ploch výrobních také vzhledem ke skutečnosti, že je v územním plánu již vymezena plocha na pozemku p. č. 103/3 a st. 69/2 v k. ú. Količín, která je vedena jako plocha SP 67, tudíž smíšená výrobní.

Tato plocha je však ke svým účelům doposud nevyužívána. Dle Územního plánu Holešov – B.1.2 Odůvodnění změny územního plánu – Textová část – srovnávací znění se plocha navíc zvětšuje z 0,3987 ha na 0,4016 ha. Toto je neakceptovatelné další rozšiřování těchto ploch. Tato plocha je nyní plochou zeleně a už zde, představa zastavění výrobními halami je pro obyvatele. obtěžující, rušící činnost a pohodu klidného bydlení v těsné blízkosti omezením klidného a „čistého“ života na vesnici.

Cítím se dotčen a nesouhlasím také z důvodu, že v případě rozšíření těchto ploch a jejich budoucím využívání k danému účelu, dojde ke zvýšení hlučnosti daného areálu. Již nyní společnost provozuje svou činnost na dvě směny. Pohyb je zde znatelný, jak bylo uvedeno doprava je intenzivní, ježdění vysokozdvizných vozíků a výrobní činnost je prokazatelná. V případě navýšení výroby dochází k narůstání těchto faktorů, tj. hlučnost, prašnost a zatížení dopravou. Některé rodinné domy budou jakoby zasazeny dprostřed průmyslové výroby, a jejich prostor pro rodinné bydlení a volný pohyb na veřejném prostranství bude značně omezen. Jedná se sice o původní zástavbu rodinných domů v daném území, ale žijí zde rodiny s dětmi a je pro mne nepředstavitelné zvyšování zatížení bydlení na vesnici takovými faktory, které jsem již zmínil výše.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje částečně. Plochy SP 425 a Z* 426 byly vypuštěny. Plocha 67 zůstane zachována s funkčním využitím plocha smíšená výrobní (SP).

Odůvodnění:

Všechna podání byla nazvána jako námitka. Podání byla učiněna vlastníky pozemků a staveb dotčených návrhem řešení a dalšími osobami. Vzhledem k tomu, že podání jsou věcně shodná, jsou všechna z předběžné opatrnosti vyhodnocena jako námitka. Podání se obsahově týkají nejen vymezení nové plochy pro smíšenou výrobu (SP 425), ale i s tím spojenou i dopravní obslužností území, která se může týkat všech občanů MČ. Není účelné podání rozdělit na námitky tj. podání těch, kteří mohou podat námitku (tj. vlastníky pozemků a staveb dotčených návrhem řešení) a připomínky (tj. podání ostatních) s ohledem na jednotný požadavek a přehlednost jeho vypořádání.

Plocha smíšená výrobní SP 425 byla vymezena na základě návrhu na změnu územního plánu žadatele – vlastníka pozemku společnosti TOPTRADE CZECH, spol. s r.o. a usnesení ZM ze dne 26.04.2021 (č. 38/2/ZM/21). ZM usnesením rozhodlo, že bude prověřena změna funkčního využití pozemku p. č. 103/2 a části pozemku p. č. 298/1, obojí v k. ú. Količín, (dle předložené grafické přílohy návrhu na změnu územního plánu) na plochu smíšenou výrobní tak, aby byla zohledněna blízkost navazujícího bydlení a minimalizovány případné negativní vlivy z výrobních ploch na bydlení. Z tohoto důvodu byla vymezena ve změně ÚP kromě plochy smíšené výrobní SP 425 také plocha sídlení zeleně Z* 426, jako plocha pro odclonění negativních vlivů z výrobní činnosti na navazující stávající plochy bydlení (rodinné domy). Negativní vlivy z dopravy uváděné v námitce však plocha nemůže řešit.

Areál společnosti TOPTRADE CZECH, spol. s r. o se nachází na východním okraji místní části (dále také MČ) v návaznosti na zastavěné území tvořené rodinnými domy a souvisejícími zahradami. Plocha SP 67 (plocha v nyní planém ÚP Holešov s účinností od 19.03.2016) pro rozšíření areálu byla vymezena Územním plánem Holešov od r. 2000 (jako návrhová plocha smíšená výrobní, výrobních služeb a občanské vybavenosti Vs). V rámci projednání ÚP (který nabyl účinnosti 19.03.2016) byla plocha opětovně prověřována a nebyly k ní vzneseny žádné námitky ani připomínky. Změnou č. 1 ÚP dochází pouze v textové části k úpravě výměry této plochy SP 67 z 0,3987 ha na 0,4016 ha (tzn. že se plocha zvětšuje o 29m²), a to na základě nového mapového podkladu. Funkční využití plochy SP 67 není změnou územního plánu měněno. Dle § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Změna funkčního využití lokality SP 67 není součástí této změny územního plánu a nelze ji tedy v této změně územního plánu řešit.

Dopravní napojení areálu TOPTRADE CZECH, spol. s r. o vč. nově navržené plochy SP 425 není změnou č. 1 ÚP řešeno, neboť je zajištěno po stávajících komunikacích a požadavek na řešení jiného napojení nebyl vznesen. Pořizovateli, určenému zastupiteli ani zpracovateli změny ÚP nebyly známy poměry v území, které jsou popsány v námitce a negativní vlivy spojené se stávající činností firmy TOPTRADE CZECH, spol. s r. o. (problematické dopravní napojení, četnost dopravy, bezpečnost na komunikaci, prašnost, hlučnost, dvousměnný provoz).

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Pro posouzení námitky byl prověřen skutečný stav v území:

- Společnost má v rámci svého areálu vč. plochy SP 67 k dispozici cca 8740m² volných ploch, které může využít pro rozvoj firmy (jedná se o část pozemku p.č.. 298/1 a pozemky p.č. 103/1, 103/3 a 69/2).
- Přístupová komunikace k firmě vede po místní komunikaci (na pozemku p.č. 250), kterou lemují ze severu zahrady rodinných domů (vč. pozemků s dětským hřištěm p.č. 102/16 a 102/9) a z jižní strany nová rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech (BI14).
- Druhá přístupová cesta je možná po místní komunikaci (na pozemku p.č. 245/1) mezi rodinnými domy.
- Přístupová komunikace (na pozemku p.č. 250) je také frekventovanou cyklotrasou a vycházkovou trasou spojující Holešov a MČ Količín. Slouží především obyvatelům města (vč. MČ Količín) jako součást vycházkové trasy Holešov – Količín. Je zde vedena také cyklotrasa 5033 (Kroměříž - Hustopeče nad Bečvou). Provoz těžkých dopravních automobilů může způsobovat dopravní problém vč. bezpečnostních rizik (absence chodníku).

S ohledem na uvedené skutečnosti a skutečnosti v námitkách lze konstatovat, že:

- V současné době má územním plánem společnost TOPTRADE CZECH, spol. s r.o. v této lokalitě vymezeno celkem cca 15200m² ploch smíšených výrobních (SP) tj. stávajících a navrhovaných. Využito (zastavěno) je nyní cca 6460m² (tj. 42,5% z celkové nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy má tedy nyní společnost k dispozici cca 8740 m² volné plochy (tj. 57,5% z celkové plochy areálu. Dosud využito (zastavěno) je tedy cca 6460m² (tj. 42,5% celkové nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy jsou volné plochy (8740m²) dostatečné a není potřeba vymezení dalších ploch.
- Je veřejným zájmem nezhoršovat podmínky bydlení v lokalitě ve stávajících rodinných domech a nezhoršovat dopravní situaci v území.
- Je žádoucí nevytvářet dopravní závady pro novou navrženou lokalitu bydlení BI 14.
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 16 Politiky územního rozvoje ČR platné od 01.09.2021 v níž se uvádí: *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty v území.*
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 7 ZÚR ZK s platností od 22.03.2022 v níž je požadováno: *Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:*
 - *upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území.*
- Vymezení nové plochy pro výrobu (také s ohledem na skutečnosti uvedené v námitce) není v souladu s § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání v území v němž se uvádí: *Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.*
- Pro výrobní a skladovací záměry je na území města Holešov vymezena strategická průmyslová zóna Holešov, která má dostatečné kapacity.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Výřez hlavního výkresu předpokládaného stavu po změně č. 1 ÚP (návrhu změny pro veřejné projednání)



Areál firmy TOPTRADE CZECH, spol. s r. o s vyznačením stávající a navržené plochy SP (červeně) a plochy řešené změnou SP + Z* (modře)



Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Disponibilní plochy pro rozvoj firmy



Námitka č. 2

(námitka ze dne 10.05.2022)

Obsah podání:

Námitka ke změně č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu na pozemcích v k.ú Količín, parcela čísla 103/2, 298/1 k lokalitám změny:

L07 část návrhové zastavitelné plochy BI č. 346 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP č.425

L08 stav PV se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP č. 425

Odůvodnění námitky:

Cítím se dotčen a nesouhlasím se změnou č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu na pozemcích v k.ú Količín, parcela čísla 103/2, 298/1, 103/1, 103/3 - lokalita změn L07, L08, a požaduji, aby tyto plochy zůstaly ve vymezeném stavu BI.

Námitku podávám vzhledem ke skutečnosti, že v dané lokalitě jsou plochy smíšené výrobní velmi blízko zastavěné oblasti rodinnými domy, spojení obydlené části místní části Količín je již natolik těsné. Zvýšením ploch SP dojde k navýšení dopravy, která je v dané lokalitě hraniční, poněvadž zde přijíždí a odjíždí několik kamionů a nákladních aut za den. Nestočí se zde, najíždí směrem do obydlené části a couvají do areálu společnosti Toptrade. Příjezdová komunikace nevyhovuje svou šířkou pro tak velké zatížení kamionovou dopravou. Navíc kamiony přijíždí místní komunikací na pozemku p. č. 250, 245/2 a 245/1 v k. ú. Količín, která je lemována zahradami rodinných domů z jedné strany a z druhé strany plochou určenou pro individuální bydlení BI 14, kde je přípustná zástavba rodinnými domy. V budoucnu v případě rozšíření projednávaných ploch výroby vzniká velký problém řešení dopravní situace – příjezdu a odjezdu kamionů a nákladních aut zásobujících či odbavujících společnost Toptrade. Tato situace sebou nese zvýšení hlukosti, prašnosti, ale především ohrožení bezpečnosti občanů. Z této

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

výše uvedené příjezdové komunikace je vstup do zahrady budovy Osadního výboru č.93, kde je jediný volný přístup na dětské hřiště, zvýšení dopravní obslužnosti by rovněž narušilo bezpečnost přicházejících osob na tento pozemek.

Cítím se dotčen s rozšířením ploch výrobních také vzhledem ke skutečnosti, že je v územním plánu již vymezena plocha na pozemku p. č. 103/3 a st. 69/2 v k. ú. Količín, která je vedena jako plocha SP 67, tudíž smíšená výrobní.

Tato plocha je však ke svým účelům doposud nevyužívána. Dle ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLEŠOV – B.1.2 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU – TEXTOVÁ ČÁST – SROVNÁVACÍ ZNĚNÍ se plocha navíc zvětšuje z 0,3987 ha na 0,4016 ha. Toto je neakceptovatelné další rozšiřování těchto ploch. Tato plocha je nyní plochou zeleně a už zde, představa zastavění výrobními halami je pro obyvatele obtěžující, rušící činnost a pohodu klidného bydlení v těsné blízkosti omezením klidného a „čistého“ života na vesnici.

Cítím se dotčen a nesouhlasím také z důvodu, že v případě rozšíření těchto ploch a jejich budoucím využívání k danému účelu, dojde ke zvýšení hlučnosti daného areálu. Již nyní společnost provozuje svou činnost na dvě směny. Pohyb je zde znatelný, jak bylo uvedeno doprava je intenzivní, ježdění vysokozdvížných vozíků a výrobní činnost je prokazatelná. V případě navýšení výroby dochází k narůstání těchto faktorů, tj. hlučnost, prašnost a zatížení dopravou. Některé rodinné domy budou jakoby zasazeny doprostřed průmyslové výroby, a jejich prostor pro rodinné bydlení a volný pohyb na veřejném prostranství bude značně omezen. Jedná se sice o původní zástavbu rodinných domů v daném území, ale žijí zde rodiny s dětmi a je pro mne nepředstavitelné zvyšování zatížení bydlení na vesnici takovými faktory, které jsem již zmínil výše.

Nechci povolit stavbu hal na pozemku TOPTRADE z důvodu:

- 1) Proč se v Količíně musí zastavět pozemky poblíž rodinných domů, když máme nevyužitou průmyslovou zónu.
- 2) Klesne cena nemovitostí.
- 3) Již teď nám dům praská pod nápořem kamionů, které se před naším domem vytáčí a couvají do TOPTRADE, protože je tam málo místa.
- 4) Veškeré unikající oleje a nafta se bude vsakovat do zemědělské půdy a také do podzemních vod Firma TOPTRADE v tom nebude brát ohled, protože již 25 let má na svém pozemku za zdí TOPTRADE černou skládku a nic s tím nechce dělat. Skládku obsahuje stavební materiál, sklo a chemie z laboratoře.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje částečně. Plochy SP 425 a Z* 426 byly vypuštěny. Plocha 67 zůstane zachována s funkčním využitím plocha smíšená výrobní (SP).

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť se jedná o vlastníka pozemků a stavby, které mohou být dotčeny návrhem řešení.

Pro posouzení námitky byl prověřen skutečný stav v území:

- Společnost má v rámci svého areálu vč. plochy SP 67 k dispozici cca 8740m² volných ploch, které může využít pro rozvoj firmy (jedná se o část pozemku p.č.. 298/1 a pozemky p.č. 103/1, 103/3 a 69/2).
- Přístupová komunikace k firmě vede po místní komunikaci (na pozemku p.č. 250), kterou lemují ze severu zahrady rodinných domů (vč. pozemků s dětským hřištěm p.č. 102/16 a 102/9) a z jižní strany nová rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech (B14).
- Druhá přístupová cesta je možná po místní komunikaci (na pozemku p.č. 245/1) mezi rodinnými domy.
- Přístupová komunikace (na pozemku p.č. 250) je také frekventovanou cyklotrasou a vycházkovou trasou spojující Holešov a MČ Količín. Slouží především obyvatelům města (vč. MČ Količín) jako součást vycházkové trasy Holešov – Količín. Je zde vedena také cyklotrasa 5033 (Kroměříž - Hustopeče nad Bečvou). Provoz těžkých dopravních automobilů může způsobovat dopravní problém vč. bezpečnostních rizik (absence chodníku).

S ohledem na uvedené skutečnosti a skutečnosti v námitkách lze konstatovat, že:

- V současné době má územním plánem společnost TOPTRADE CZECH, spol. s r.o. v této lokalitě vymezeno celkem cca 15200m² ploch smíšených výrobních (SP) tj. stávajících a

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

navrhovaných. Využito (zastavěno) je nyní cca 6460m² (tj. 42,5% z celkové nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy má tedy nyní společnost k dispozici cca 8740 m² volné plochy (tj. 57,5% z celkové plochy areálu. Dosud využito (zastavěno) je tedy cca 6460m² (tj. 42,5% celkově nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy jsou volné plochy (8740m²) dostatečné a není potřeba vymezení dalších ploch.

- Je veřejným zájmem nezhoršovat podmínky bydlení v lokalitě ve stávajících rodinných domech a nezhoršovat dopravní situaci v území.
- Je žádoucí nevytvářet dopravní závady pro novou navrženou lokalitu bydlení BI 14.
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 16 Politiky územního rozvoje ČR platné od 01.09.2021 v níž se uvádí: *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty v území.*
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 7 ZÚR ZK s platností od 22.03.2022 v níž je požadováno: *Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:*
 - *upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území.*
- Vymezení nové plochy pro výrobu (také s ohledem na skutečnosti uvedené v námitce) není v souladu s § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v němž se uvádí: *Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.*
- Pro výrobní a skladovací záměry je na území města Holešov vymezena strategická průmyslová zóna Holešov, která má dostatečné kapacity.

Areál společnosti TOPTRADE CZECH, spol. s r. o se nachází na východním okraji MČ v návaznosti na zastavěné území tvořené rodinnými domy a souvisejícími zahradami. Plocha SP 67 (plocha v nyní planém ÚP Holešov s účinností od 19.03.2016) pro rozšíření areálu byla vymezena Územním plánem Holešov od r. 2000 (jako návrhová plocha smíšená výrobní, výrobních služeb a občanské vybavenosti Vs). V rámci projednání ÚP (který nabyl účinnosti 19.03.2016) byla plocha opětovně prověřována a nebyly k ní vzneseny žádné námitky ani připomínky. Změnou č. 1 ÚP dochází pouze v textové části k úpravě výměry této plochy SP 67 z 0,3987 na 0,4016 ha (tzn, že se plocha zvětšuje o 29m²), a to na základě nového mapového podkladu. Funkční využití plochy SP 67 není změnou územního plánu měněno. Dle § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Změna funkčního využití lokality SP 67 není součástí této změny územního plánu a nelze ji tedy v této změně územního plánu řešit.

Námitka č. 3

(námitka doručena dne 10.05.2022)

Obsah podání:

Námitka a připomínky proti návrhu změny č. 1 Územního plánu Holešov

I. Úvod

Na základě prostudování změny č. 1 v ÚP zasílám následující připomínky a námitky z pozice vlastníka dotčených pozemků a budov dle § 85 odst. 2 stavebního zákona v návaznosti na § 52 odst. 2 stavebního zákona, tak z pozice občana obce Količín dle § 55b odst. 2 stavebního zákona.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Jsem vlastníkem nemovitostí uvedených na LV 519 v k.ú. Količín, a to:.....

Výše uvedené nemovitosti v mém vlastnictví jsou přímo dotčeny výše uvedenou změnou územního plánu (sousední pozemky).

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Dále jsem vlastníkem nemovitostí uvedených na LV 524 v k.ú. Količín, které patří do SJM společně s manželkou [REDACTED], , 769 01 Holešov, a to:.....

III. Vymezení území dotčeného námitkami a připomínkami

Touto námitkou, případně připomínkou se napadá shora uvedená změna územního plánu:"

Lokalita změny	část návrhové /UP stávající/ zastavitelné plochy	návrhová plocha /změna č. 1 UP/
L06	BI 346	Z* 426
L07	BI 346	SP 425
L08	PV	SP 425
	Návrh SP 67	SP 67

IV. Vymezení a odůvodnění námitek a připomínek

Níže, jako dotčená osoba a občan obce Količín, uvádím své námitky a připomínky proti uvedené změně č.1 územního plánu vč. odůvodnění:

V. Návrh změny č. 1 Územního plánu Holešov

Návrh změny č. 1 územního plánu Holešova upravuje

1. změnu plochy pro individuální bydlení B I

na plochy:

SP - plochy smíšené výrobní

Z* - plochy sídelní zeleně

2. změnu plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV

na plochy:

SP - plochy smíšené výrobní

3. změnu návrhové plochy smíšené výrobní /SP 67/

na plochy:

SP - plochy smíšené výrobní

VI. Stávající využití dotčených nemovitostí a okolí

Pozemky dotčené navrženou změnou UP jsou dnes využívány následovně:

BI 346 - část plochy určená ke změně - prakticky volná plocha /neudržovaná zeleň/

- plochá B I na severovýchodě, sousedící se Statkem / průmyslovým areálem/

SP 67 - volná travnatá plocha, na jejíž části parkují automobily, které využívají zaměstnanci v přilehlém „průmyslovém areálu“, část plochy podél místní komunikace se využívá pro dopravu - v případě jedoucích vozidel proti sobě v opačných směrech / nákladní a osobní auta nebo dvě nákladní auta/ se tato auta na úzké komunikaci nevyhnou, proto je nutné, aby jedno auto vjelo mimo komunikaci. Dále je tento pozemek využit pro dopravu v místě odbočky, a slouží pro nákladní auta, jelikož stávající komunikace jejich plynulý průjezd neumožňuje.

- Viz. přílohy – fotografie

PV - místní komunikace, která umožňuje příjezd ke stávajícím RD a na jejím konci vede do areálu (statku).

Naše nemovitosti jsou umístěné u komunikace do „statku“ v blízkosti křižovatky, kde se neustále nákladní auta vytácejí i mimo stávající komunikaci, vjíždí do jednosměrky tak, aby mohly do „statku“ zacouvat a následně pak zase vyjet.

Navýšení provozu do rozšířené průmyslové zóny je zcela nepřipustné.

Stávající doprava v dotčené obytné zóně BI a doprava do areálu SP /severovýchod u Statku,| respektive u průmyslového areálu/:

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Obec v části severovýchod má síť místních komunikací, které jsou převážně úzké a nevhodné pro průjezdy nákladních aut.

Komunikace u řady RD je jednosměrná, pouze pro osobní auta. Na tuto komunikaci navazuje komunikace obousměrná o šířce - 4,0m a 4,5m.

Tato komunikace vede kolem zahrad přilehlých k RD.

Na těchto komunikacích je problematické vyhýbání při středu osobního a nákladního auta. Současně je ve změně UP v řešené lokalitě /jihovýchod obce/ navrženo nové BI14.

Uvedená obousměrná komunikace je jediným příjezdem do zahrady bývalé mateřské školky, kde je dnes zřízeno dětské hřiště, (pozemky p.č. 102/13 a 102/9).

Je zcela nemyslitelné, že na této úzké komunikaci se zvýší provoz nákladních aut, které budou jezdit do „statku“ - průmyslového areálu. - Viz. příloha – fotografie

VII. Odůvodnění námitek a připomínek

A) neslučitelnost se stávajícím využitím dotčeného území

Navržená změna na rozšíření průmyslového areálu (statku) je zcela neslučitelná se stávajícím životem v obci a s dopravní situací.

Není žádoucí rozšiřovat plochy SP v uvedené lokalitě, kdy by se funkční plochy SP rozšířily a více přiblížily ke stávající ploše B I a k funkci bydlení v RD.

Veškeré imise by se přiblížily a s největší pravděpodobností i zvýšily a ještě více by ohrožovaly život obyvatel obce v dané lokalitě.

Stávající dopravní situace je absolutně nevyhovující pro nákladní dopravu a není možno ji nadále zvyšovat.

Je zcela kontraproduktivní navrhnout rozšíření plochy SP s využitím nevyhovujících stávajících komunikací.

Nově navržená B I 14 je pro obec potřebná, ale současně zvýšit nákladní dopravu na úzké místní komunikaci přilehlé k B I 14 je nerozvážené.

Uvedená obousměrná komunikace je jediným příjezdem průmyslového areálu a také do zahrady bývalé mateřské školky, kde je dnes zřízeno dětské hřiště, (pozemky p.č. 102/13 a 102/9). Navýšení dopravy pro rozšíření areálu a plochy SP je ohrožení bezpečnosti provozu a velmi nekomfortní pro pohyb dětí na dětské hřiště po uvedené komunikaci, jelikož jiná přístupová nebo příjezdová cesta není.

B) Nekoncepčnost diskontinuita, rozpor se zásadami územního plánování, rozpor s vůlí obyvatel obce a zástupců obce Količín.

Navrhované výše popsané změny jsou zcela nekonceptní, nekontinuální a zcela v rozporu se zásadami předvídatelnosti a zdravého vývoje obce.

Neexistuje, a samotný návrh změny ani neuvádí, žádný racionální důvod pro rozšíření plochy SP v severovýchodní části obce.

Nikdo ze stávajících obyvatel, žijící v dané lokalitě, nemá zájem na rozšíření provozu areálu a na zvýšení četnosti dopravy. Jedná se o malou klidnou obec, v jejíž části by se zhoršil komfort bydlení, bez jakéhokoliv reálného zdůvodnění.

Nedaleko je velká průmyslová zóna Holešov, která je poloprázdná, s vybudovanými komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Zde je možno využít ploch pro umístění výroby a skladování, bez změny UP.

E) Iracionálnost koexistence výrobního a průmyslového areálu s plochou pro bydlení

Navržená změna UP je snahou postupně přetvořit charakter okrajové části obce z relativně klidného bydlení na bydlení u průmyslového areálu s průjezdem nákladních aut pod okny rodinných domů.

S touto změnou není možno souhlasit.

F) Nedůvodnost z hlediska přirozeného vývoje

Jak už I bylo shora uvedeno, dotčené území je okrajovou částí obce, s místními úzkými komunikacemi a není důvod, tuto skutečnost přetvářet na satelit u průmyslového areálu.

Pevně věřím, že si odpovědné osoby uvědomí svou zodpovědnost a nebudou se účastnit likvidace rodinného bydlení v okrajové části malé obce tím, že bez jakéhokoliv zásahu do dopravní obslužnosti a infrastruktury ponechají návrh na rozšíření ploch SP v uvedené lokalitě.

A že naopak, návrh na změnu a rozšíření funkční plochy SP bude ve změně ÚP zrušen.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

G) Zvýšení imisí a dopravního zatížení

Cítím se dotčen jako soused navržených ploch pro rozšíření SP, ale také jaké občané malé obce, která by se neměla stát průmyslovou obcí.

V případě rozšíření dané plochy SP a jejího budoucího využívání k danému účelu dojde ke zvýšení hlučnosti daného areálu a zvýšení hlučnosti a prašnosti z navýšené dopravy, ať už nákladní nebo osobní./

Areál se tak volně přiblíží prakticky až k mému RD /byť je v návrhu UP vymezen úzký pás zeleně mezi areálem a našim pozemkem/.

V současné době je provoz rozšířen na dvě směny a s tím jsou už nyní spojeny negativní dopady na okolí. Náš RD je dnes nejbližší areálu, takže jsou slyšet vysokozdvížné vozíky, je zvýšená prašnost a hlučnosti z dopravy jak nákladní, tak osobní. Osobní auta parkují prakticky přes cestu na stávající travnaté ploše.

Při najíždění nákladních aut do areálu je nemožné vyjet na komunikaci. Nákladní auta dnes z dvousměrné komunikace, která je napojena ve tvaru „T“ na místní jednosměrnou komunikaci pro RD, do této komunikace najíždějí, aby se vytočily a mohly pak kolem mého RD couvat do areálu, ve kterém by se pravděpodobně nevytočili.

Tento dopravní proces je nekomfortní jak pro nás tak pro další přilehlé RD u komunikace.

VIII. *Návrh*

S ohledem na výše uvedené považují změnu dotčených ploch za nepřijatelnou a naopak navrhuji, aby dotčené plochy zůstaly s původní funkční plochou platného UP:

Lokalita změny	část návrhové /UP stávající/ zastavitelné plochy	návrhová plocha /změna č. 1 UP/
L06	BI 346	zůstává BI 346
L07	BI 346	zůstává BI 346
L08	PV	zůstává PV

Dále navrhuje,

Aby návrhová plocha SP č. 67 - plochy smíšené výrobní se změnila v ideálním případě na plochy sídelní zeleně Z*, případně je možno akceptovat změnu na plochu veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV:

Lokalita změny	část návrhové /UP stávající/ zastavitelné plochy	návrhová plocha /změna č. 1 UP/
	Návrh SP 67	změna na Z* případně změna PV

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje částečně. Plochy SP 425 a Z* 426 byly vypuštěny. Plocha 67 zůstane zachována s funkčním využitím plocha smíšená výrobní (SP).

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť se jedná o vlastníka pozemků a stavby dotčených návrhem řešení.

Pro posouzení námitky byl prověřen skutečný stav v území:

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

- Společnost má v rámci svého areálu vč. plochy SP 67 k dispozici cca 8740m² volných ploch, které může využít pro rozvoj firmy (jedná se o část pozemku p.č. 298/1 a pozemky p.č. 103/1, 103/3 a 69/2).
- Přístupová komunikace k firmě vede po místní komunikaci (na pozemku p.č. 250), kterou lemují ze severu zahrady rodinných domů (vč. pozemků s dětským hřištěm p.č. 102/16 a 102/9) a z jižní strany nová rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech (B114).
- Druhá přístupová cesta je možná po místní komunikaci (na pozemku p.č. 245/1) mezi rodinnými domy.
- Přístupová komunikace (na pozemku p.č. 250) je také frekventovanou cyklotrasou a vycházkovou trasou spojující Holešov a MČ Količín. Slouží především obyvatelům města (vč. MČ Količín) jako součást vycházkové trasy Holešov – Količín. Je zde vedena také cyklotrasa 5033 (Kroměříž - Hustopeče nad Bečvou). Provoz těžkých dopravních automobilů může způsobovat dopravní problém vč. bezpečnostních rizik (absence chodníku).

S ohledem na uvedené skutečnosti a skutečnosti v námitkách lze konstatovat, že:

- V současné době má územním plánem společnost TOPTRADE CZECH, spol. s r.o. v této lokalitě vymezeno celkem cca 15200m² ploch smíšených výrobních (SP) tj. stávajících a navrhovaných. Využito (zastavěno) je nyní cca 6460m² (tj. 42,5% z celkové nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy má tedy nyní společnost k dispozici cca 8740 m² volné plochy (tj. 57,5% z celkové plochy areálu. Dosud využito (zastavěno) je tedy cca 6460m² (tj. 42,5% celkové nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy jsou volné plochy (8740m²) dostatečné a není potřeba vymezení dalších ploch.
- Je veřejným zájmem nezhoršovat podmínky bydlení v lokalitě ve stávajících rodinných domech a nezhoršovat dopravní situaci v území.
- Je žádoucí nevytvářet dopravní závady pro novou navrženou lokalitu bydlení BI 14.
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 16 Politiky územního rozvoje ČR platné od 01.09.2021 v níž se uvádí: *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty v území.*
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 7 ZÚR ZK s platností od 22.03.2022 v níž je požadováno: *Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:*
 - *upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území.*
- Vymezení nové plochy pro výrobu (také s ohledem na skutečnosti uvedené v námitce) není v souladu s § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v němž se uvádí: *Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.*
- Pro výrobní a skladovací záměry je na území města Holešov vymezena strategická průmyslová zóna Holešov, která má dostatečné kapacity.

Areál společnosti TOPTRADE CZECH, spol. s r. o. se nachází na východním okraji MČ v návaznosti na zastavěné území tvořené rodinnými domy a souvisejícími zahradami. Plocha SP 67 (plocha v nyní plánem ÚP Holešov s účinností od 19.03.2016) pro rozšíření areálu byla vymezena Územním plánem Holešov od r. 2000 (jako návrhová plocha smíšená výrobní, výrobních služeb a občanské vybavenosti Vs). V rámci projednání ÚP (který nabyl účinnosti 19.03.2016) byla plocha opětovně prověřována a nebyly k ní vzneseny žádné námitky ani připomínky. Změnou č. 1 ÚP dochází pouze v textové části k úpravě výměry této plochy SP 67 z 0,3987 na 0,4016 ha (tzn, že se plocha zvětšuje o 29m²), a to na základě nového mapového podkladu. Funkční využití plochy SP 67 není změnou územního plánu měněno. Dle § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Změna funkčního využití lokality SP 67 není součástí této změny územního plánu a nelze ji tedy v této změně územního plánu řešit.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Námitka č. 4



(podání ze dne 18.05.2022)

Obsah podání:

Připomínka ke změně č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu na pozemcích v k.ú Količín, parcela čísla 103/2, 298/1. Navržená změna spočívá v:
L07 část návrhové zastavitelné plochy BI č. 346 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP Č.425
L08 stav PV se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP č. 425

Odůvodnění připomínky:

Cítím se dotčen a nesouhlasím se změnou č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu na pozemcích v k.ú Količín, parcela čísla 103/2, 298/1, 103/1, 103/3 - lokalita změn L07, L08, a požaduji, aby tyto plochy zůstaly ve vymezeném stavu BI.

Zaujímám tento postoj vůči popsané změně vzhledem ke skutečnosti, že využívám cyklotrasu, která je příjezdovou komunikací do areálu společnosti. Tyto stezky byly vyčleněny z důvodu větší bezpečnosti, aby cyklisté byli odkloněni od husté dopravy po místních komunikacích či silnicích II. či III. třídy. A proto nesouhlasím s vytvářením možností pro navýšení dopravy na těchto úsecích vymezených pro pohyb cyklistů, chodců či bruslařů. Hlavní problém shledávám v nárůstu dopravy, jak kamionové, tak osobní. V případě rozšíření ploch výroby je předpoklad v navýšení zaměstnanců, a tím navýšení hustoty dopravy během celého dne. Dle mapových podkladů jiný přístup do zázemí areálu společnosti není, a proto je tímto ohrožena bezpečnost všech, kteří využívají tuto cyklotrasu, především však také občanů obce. Příjezdová komunikace nevyhovuje svou šířkou pro pohyb kamionů, osobních vozidel, cyklistů. Jedná se zde o ohrožení bezpečnosti. Trasu využívají lidé jak pro cestu do práce či pro rekreaci. S tímto jsou samozřejmě spojeny další negativní vlivy, tj. hluchost, prašnost a již zmíněná bezpečnost.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje. Plochy SP 425 a Z* 426 byly vypuštěny.

Odůvodnění:

Všechna podání byla nazvána jako připomínka. Vzhledem k tomu, že všechna měla shodný obsah a vztahují se k řešení lokality L07 a L08 tj. k nově vymezovaným plochám SP 425 a Z* 426 byla tato podání vyhodnocena jako námitka.

Přístupová komunikace (na pozemku p.č. 250) je frekventovanou cyklotrasou a vycházkovou trasou spojující Holešov a MČ Količín. Slouží především obyvatelům města (vč. MČ Količín) jako součást vycházkové trasy Holešov – Količín. Je zde vedena cyklotrasa 5033 (Kroměříž - Hustopeče nad Bečvou). Provoz těžkých dopravních automobilů může způsobovat dopravní problém vč. bezpečnostních rizik (absence chodníku). Rozhodnutí o námitce je učiněno také v souvislosti s ostatními podanými námitkami.

Námitka č. 5



(námitka ze dne 17.05.2022)

Obsah podání:

Podání bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť se jedná o vlastníka pozemků a stavby, dotčených návrhem řešení.

Námitka ke Změně č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu na pozemcích v k.ú Količín, p. č. 103/2, 298/1; lokality změny:

L07 část návrhové zastavitelné plochy BI 346 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP 425

L08 stav PV se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP 425

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Odůvodnění námítky:

Cítíme se dotčení a nesouhlasíme s návrhem Změny č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu na pozemcích p. č. 69/2, 103/2, 298/1, 103/1 v k. ú. Količín - lokalita změn L07, L08. Požadujeme, aby tyto plochy zůstaly ve vymezeném stavu BI.

Námitku podáváme vzhledem ke skutečnosti, že máme rodinný dům umístěný v blízkosti výrobního areálu společnosti, v místě křižovatky příjezdové komunikace. Se změnou územního plánu, lokalitou L07 a L08 nesouhlasíme, protože v dané lokalitě jsou navrhované plochy smíšené výrobní velmi blízko zastavěné oblasti rodinnými domy, spojení obydlené části místní části Količín je již natolik těsné. Zvýšením ploch SP dojde k navýšení dopravy, která je v dané lokalitě hraniční, poněvadž zde přijíždí a odjíždí několik kamionů a nákladních aut za den. V případě rozšíření ploch výroby je předpoklad i v navýšení zaměstnanců, a tím navýšení hustoty dopravy v ranních hodinách, při střídajících se směnách a na konci pracovní doby. Jiný přístup do zázemí areálu společnosti není. Společnost provozuje svou činnost na jednu či dvě směny. Pravděpodobně dle vytíženosti. Území bude tedy ještě více zatíženo nežádoucími faktory, jako je hlučnost a prašnost. Nejen díky zmiňovanému zatížení dopravou, ale také provozem a organizací výrobních procesů či činností nutnou pro chod skladovacího areálu, pohybem vysokozdvizných vozíků a dalších zařízení nutných pro tento chod. Kamiony zásobující společnost přijíždí v kteroukoliv dobu. Pokud v nočních hodinách, pak couvají na odstavné plochy před areálem. Kamion při příjezdu zajíždí do obydlené části obce na pozemek p. č. 245/1, v celé své délce a potom couvá do areálu, v blízkosti rodinných domů. Dle kolejí vyjetých na pozemcích lemující komunikaci je zřejmé, že komunikace je šířkově nedostatečná. Při takovémto manévrování jsou zřejmé vibrace podloží a tím vliv na rodinné domy, poškození budov. Příjezdová komunikace nevyhovuje svou šířkou pro tak velké zatížení kamionovou dopravou. Navíc kamiony přijíždí místní komunikací na pozemku p. č. 250, 245/2 a 245/1 v k. ú. Količín, která je lemována zahradami rodinných domů z jedné strany a z druhé strany plochou určenou pro individuální bydlení BI 14, kde je přípustná zástavba rodinnými domy. Tato zmíněná komunikace je vedena jako cyklotrasa, která je celoročně využívána, jak pro rekreační využití cyklistů, běžců, bruslařů, tak je hojně využívána pro občany, kteří se po této komunikaci dopravují do práce. Je využívána hojně z důvodu, že se občané vyhnují husté dopravě silnice II. a III. třídy, byla vymezena pro tyto účely a zmíněnou změnou územního plánu by došlo k navýšení nejen kamionové dopravy na plochách vymezených pro tento účel. V budoucnu, v případě rozšíření projednávaných ploch výroby, vzniká velký problém řešení dopravní situace – příjezdu a odjezdu kamionů a nákladních aut zásobujících či odbavujících společnost Toptrade. Tato situace sebou nese zvýšení hlučnosti, prašnosti, ale především ohrožení bezpečnosti občanů. Z této výše uvedené příjezdové komunikace je vstup do zahrady budovy Osadního výboru č. 93, kde je jediný volný přístup na dětské hřiště, děti zde chodí (po zmíněné komunikaci), poněvadž je to jediný volný přístup do zahrady a na dětské hřiště. Další problém sledujeme v tom, že novým rozšířením plochy SP 425 vznikne průmyslový areál, do kterého budou zasazeny rodinné domy, které se v této lokalitě nachází, tím i náš. Je zde již vymezena plocha smíšená výrobní SP 67, která je doposud nevyužívána. Proto nesouhlasíme s rozšiřováním těchto ploch na úkor ploch bydlení.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje. Plochy SP 425 a Z* 426 byly vypuštěny.

Odůvodnění:

Námitku podali vlastníci pozemků a stavby dotčení návrhem řešení ploch SP 425 a Z* 426.

Plocha smíšená výrobní SP 425 byla vymezena na základě návrhu na změnu územního plánu žadatele – vlastníka pozemku společnosti TOPTRADE CZECH, spol. s r.o. a usnesení ZM ze dne 26.04.2021 (č. 38/2/ZM/21). ZM usnesením rozhodlo, že bude prověřena změna funkčního využití pozemku p. č. 103/2 a části pozemku p. č. 298/1, obojí v k. ú. Količín, (dle předložené grafické přílohy návrhu na změnu územního plánu) na plochu smíšenou výrobní tak, aby byla zohledněna blízkost navazujícího bydlení a minimalizovány případné negativní vlivy z výrobních ploch na bydlení. Z tohoto důvodu byla vymezena ve změně ÚP kromě plochy smíšené výrobní SP 425 také plocha sídlení zeleně Z* 426, jako plocha pro odclonění negativních vlivů z výrobní činnosti na navazující stávající plochy bydlení (rodinné domy).

Dopravní napojení areálu TOPTRADE CZECH, spol. s r. o. vč. nově navržené plochy SP 425 není změnou č. 1 ÚP řešeno, neboť je zajištěno po stávajících komunikacích a požadavek na řešení jiného napojení nebyl vznesen. Pořizovateli, určenému zastupiteli ani zpracovateli změny ÚP nebyly známy poměry v území, které jsou popsány v námitce a negativní vlivy spojené se stávající činností firmy TOPTRADE CZECH, spol. s r. o. (problematické dopravní napojení, četnost dopravy, bezpečnost na komunikaci, prašnost, hlučnost, dvousměnný provoz).

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Pro posouzení námitky byl prověřen skutečný stav v území:

- Společnost má v rámci svého areálu vč. plochy SP 67 k dispozici cca 8740m² volných ploch, které může využít pro rozvoj firmy (jedná se o část pozemku p.č. 298/1 a pozemky p.č. 103/1, 103/3 a 69/2).
- Přístupová komunikace k firmě vede po místní komunikaci (na pozemku p.č. 250), kterou lemují ze severu zahrady rodinných domů (vč. pozemků s dětským hřištěm p.č. 102/16 a 102/9) a z jižní strany nová rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech (BI14).
- Druhá přístupová cesta je možná po místní komunikaci (na pozemku p.č. 245/1) mezi rodinnými domy.
- Přístupová komunikace (na pozemku p.č. 250) je také frekventovanou cyklotrasou a vycházkovou trasou spojující Holešov a MČ Količín. Slouží především obyvatelům města (vč. MČ Količín) jako součást vycházkové trasy Holešov – Količín. Je zde vedena také cyklotrasa 5033 (Kroměříž - Hustopeče nad Bečvou). Provoz těžkých dopravních automobilů může způsobovat dopravní problém vč. bezpečnostních rizik (absence chodníku).

S ohledem na uvedené skutečnosti a skutečnosti v námitkách lze konstatovat, že:

- V současné době má územním plánem společnost TOPTRADE CZECH, spol. s r.o. v této lokalitě vymezeno celkem cca 15200m² ploch smíšených výrobních (SP) tj. stávajících a navrhovaných. Využito (zastavěno) je nyní cca 6460m² (tj. 42,5%z celkově nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy má tedy nyní společnost k dispozici cca 8740 m² volné plochy (tj. 57,5% z celkové plochy areálu. Dosud využito (zastavěno) je tedy cca 6460m² (tj. 42,5% celkově nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy jsou volné plochy (8740m²) dostatečné a není potřeba vymezení dalších ploch.
- Je veřejným zájmem nezhoršovat podmínky bydlení v lokalitě ve stávajících rodinných domech a nezhoršovat dopravní situaci v území.
- Je žádoucí nevytvářet dopravní závady pro novou navrženou lokalitu bydlení BI 14.
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 16 Politiky územního rozvoje ČR platné od 01.09.2021 v níž se uvádí: *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty v území.*
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 7 ZÚR ZK s platností od 22.03.2022 v níž je požadováno: *Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:*
 - *upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území.*
- Vymezení nové plochy pro výrobu (také s ohledem na skutečnosti uvedené v námitce) není v souladu s § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání v území, v němž se uvádí: *Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.*
- Pro výrobní a skladovací záměry je na území města Holešov vymezena strategická průmyslová zóna Holešov, která má dostatečné kapacity.

Námitka č. 6

(podání ze dne 18.05.2022)

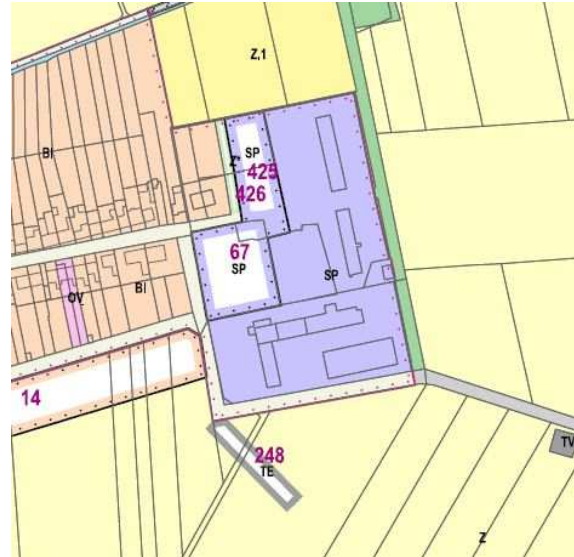
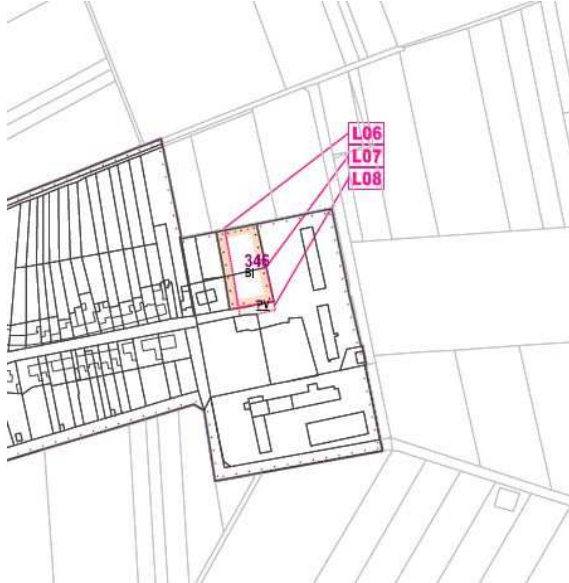
Obsah podání:

Připomínka – námitka ke změně č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu je navržena na pozemcích v k. ú. Količín, parcela čísla 103/2, 298/1. Navržená změna spočívá v:

- lokalita L07 část návrhové zastavitelné plochy BI346 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP425
- lokalita L08 stav PV se mění na návrhovou zastavitelnou plochu SP425

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Nesouhlasíme se změnou č. 1 Územního plánu města Holešov, změna územního plánu na pozemcích v k. ú. Količín, parcela čísla 103/2, 298/1, 69/2 - lokalita změn L07, L08. Požadujeme zachovat stávající stav, tj. aby tyto plochy zůstaly ve vymezeném stavu BI.



Odůvodnění připomínky - námitky:

Předmětem navržené změny je, že plochy určené pro individuální bydlení BI 346 se mění na plochy smíšené výrobní. Jedná se o další rozšíření ploch výrobních. Tyto plochy jsou navrženy v těsné blízkosti rodinných domů. V této lokalitě je již navržena plocha SP 67, která je dle územního plánu návrhem ploch smíšených výrobních. Plocha SP 67 však není doposud pro tyto účely využívána.

Osadní výbor Količín svolal k této změně schůzku s občany, kde jim byla navržena změna popsána. Občané se k této změně měli prostor vyjádřit a vzniklo několik připomínek a námitek k této změně.

Hlavní problém shledáváme v nárůstu dopravy, jak kamionové, tak osobní. Komunikace, která je přístupem do společnosti TOPTRADE CZECH, s. r. o., je pro takovou zátěž nevyhovující. Část je vedena jako cyklotrasa č. 5033 (p. č. 250), od jara do podzimu je zde hustý pohyb cyklistů, chodců, bruslařů, celoročně pak občanů, kteří jezdí do zaměstnání na kole, atd. Dále je v této části na tuto komunikaci jediný přístup na hřiště a zahradu budovy občanské vybavenosti č. p. 93 – budova osadního výboru. Je to místo určené pro volný čas všech občanů, je zde malé dětské hřiště, pergola s posezením. Jsou zde pořádány akce pro děti – ukončení školního roku, vítání občánků atd. Stejně tak je na uvedenou komunikaci přístup z dvorních částí pozemků obydlené jižní části obce, vjezdy do garáží. Na začátku komunikace je rodinný dům (p. č. 128/1 a 128/2). Naopak na druhé straně této komunikace je vymezena plocha pro individuální bydlení BI 14. Zde je tedy do budoucna možné zastavění rodinnými domy. Komunikace tedy bude v budoucnu procházet středem obydlené části obce. V případě rozšíření ploch výroby je předpoklad v navýšení zaměstnanců, a tím navýšení hustoty dopravy v ranních hodinách, při střídajících se směnách a na konci pracovní doby. Jiný přístup do zázemí areálu společnosti není, a proto je tímto ohrožena bezpečnost nejen všech občanů obce, ale i občanů využívajících cyklotrasu.

Společnost provozuje svou činnost na jednu či dvě směny. Pravděpodobně dle vytíženosti. Území bude tedy ještě více zatíženo nežádoucími faktory, jako je hluchost a prašnost. Nejen díky zmiňovanému zatížení dopravou, ale také pohybem vysokozdvíhacích vozíků a dalších zařízení nutných pro chod výrobního a skladovacího areálu. Kamiony zásobující společnost přijíždí v kteroukoliv dobu. Pokud v nočních hodinách, pak couvají na odstavné plochy před areálem. Kamion při příjezdu zajíždí do obydlené části obce na pozemek p. č. 245/1, v celé své délce a potom couvá do areálu, v blízkosti rodinných domů. Dle kolejí vyjetých na pozemcích lemujících komunikaci je zřejmé, že komunikace je šířkově nedostatečná. Při takovémto manévrování jsou zřejmé vibrace podloží a tím vliv rodinné domy, poškození budov.

Další problém shledáváme v tom, že novým rozšířením plochy SP 425 vznikne průmyslový areál, do kterého budou zasazeny rodinné domy, které se v této lokalitě nachází. Tato skutečnost je více než nežádoucí. Jak jsme již uvedli, je zde již vymezena plocha smíšená výrobní SP 67, která je doposud nevyužívána. Proto je nežádoucí další rozšiřování těchto ploch na úkor ploch bydlení. Záměr žadatele není znám, avšak tyto plochy připouští mimo jiné stavby hal či skladů, výškově tyto stavby zamezí oslunění rodinných domů z jižní strany, rodinný dům a jeho zahrada na pozemku p. č. 69/4 a 103/9 bude

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

doslova obklopen výrobními objekty. Pás izolační zeleně je v návrhu změny ÚP označen jako L 06. Avšak navržený pás izolační zeleně bude funkční až za několik let a aby byla zajištěna funkčnost, je třeba zeleň pravidelně udržovat.

Nesouhlasíme proto se změnou územního plánu L07 a L08 a důvody nesouhlasu jsou popsány výše. Již přibližně 100 občanů se ozvalo, že nesouhlasí, a to z důvodu, že se změna dotýká přímo bydlení, či volného pohybu a bezpečnosti při využívání cyklotrasy či objektu občanské vybavenosti. Dle našeho názoru je třeba vytvářet vhodné územní podmínky pro život všech občanů, dále rozvíjet cyklistickou dopravu pro každodenní i rekreační využití v plochách pro tuto činnost stanovených a nově tyto zájmy neomezovat, když pro tyto účely byly vybudovány. Plochy výrobní smíšené, které jsou doposud nevyužívané, jsou platným územním plánem již stanoveny – SP 67, tudíž možnost pro realizaci záměrů spojených s rozvojem společnosti zde je.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje, plochy SP 425 a Z* 426 byly vypuštěny.

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno z předběžné opatrnosti jako námitka. Obsahově je věcně obdobné jako námitky č. 1 – 5.

Plocha smíšená výrobní SP 425 byla vymezena na základě návrhu na změnu územního plánu žadatele – vlastníka pozemku společnosti TOPTRADE CZECH, spol. s r.o. a usnesení ZM ze dne 26.04.2021 (č. 38/2/ZM/21). ZM usnesením rozhodlo, že bude prověřena změna funkčního využití pozemku p. č. 103/2 a části pozemku p. č. 298/1, obojí v k. ú. Količín, (dle předložené grafické přílohy návrhu na změnu územního plánu) na plochu smíšenou výrobní tak, aby byla zohledněna blízkost navazujícího bydlení a minimalizovány případné negativní vlivy z výrobních ploch na bydlení. Z tohoto důvodu byla vymezena ve změně ÚP kromě plochy smíšené výrobní SP 425 také plocha sídlení zeleně Z* 426, jako plocha pro odclonění negativních vlivů z výrobní činnosti na navazující stávající plochy bydlení (rodinné domy). Negativní vlivy z dopravy uváděné v námitce však plocha nemůže řešit.

Areál společnosti TOPTRADE CZECH, spol. s r. o se nachází na východním okraji MČ v návaznosti na zastavěné území tvořené rodinnými domy a souvisejícími zahradami. Plocha SP 67 (plocha v nyní pláném ÚP Holešov s účinností od 19.03.2016) pro rozšíření areálu byla vymezena Územním plánem Holešov od r. 2000 (jako návrhová plocha smíšená výrobní, výrobních služeb a občanské vybavenosti Vs). V rámci projednání ÚP (který nabyl účinnosti 19.03.2016) byla plocha opětovně prověřována a nebyly k ní vzneseny žádné námitky ani připomínky. Změnou č. 1 ÚP dochází pouze v textové části k úpravě výměry této plochy SP 67 z 0,3987 na 0,4016 ha (tzn, že se plocha zvětšuje o 29m²), a to na základě nového mapového podkladu. Funkční využití plochy SP 67 není změnou územního plánu měněno. Dle § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Změna funkčního využití lokality SP 67 není součástí této změny územního plánu a nelze ji tedy v této změně územního plánu řešit.

Dopravní napojení areálu TOPTRADE CZECH, spol. s r. o vč. nově navržené plochy SP 425 není změnou č. 1 ÚP řešeno, neboť je zajištěno po stávajících komunikacích a požadavek na řešení jiného napojení nebyl vznesen. Pořizovateli, určenému zastupiteli ani zpracovateli změny ÚP nebyly známy poměry v území, které jsou popsány v námitce a negativní vlivy spojené se stávající činností firmy TOPTRADE CZECH, spol. s r. o. (problematické dopravní napojení, četnost dopravy, bezpečnost na komunikaci, prašnost, hluchnost, dvousměnný provoz).

Pro posouzení námitky byl prověřen skutečný stav v území:

- Společnost má v rámci svého areálu vč. plochy SP 67 k dispozici cca 8740m² volných ploch, které může využít pro rozvoj firmy (jedná se o část pozemku p.č. 298/1 a pozemky p.č. 103/1, 103/3 a 69/2).
- Přístupová komunikace k firmě vede po místní komunikaci (na pozemku p.č. 250), kterou lemují ze severu zahrady rodinných domů (vč. pozemků s dětským hřištěm p.č. 102/16 a 102/9) a z jižní strany nová rozvojová plocha pro bydlení v rodinných domech (BI14).
- Druhá přístupová cesta je možná po místní komunikaci (na pozemku p.č. 245/1) mezi rodinnými domy.
- Přístupová komunikace (na pozemku p.č. 250) je také frekventovanou cyklotrasou a vycházkovou trasou spojující Holešov a MČ Količín. Slouží především obyvatelům města (vč. MČ Količín) jako součást vycházkové trasy Holešov – Količín. Je zde vedena také cyklotrasa

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

5033 (Kroměříž - Hustopeče nad Bečvou). Provoz těžkých dopravních automobilů může způsobovat dopravní problém vč. bezpečnostních rizik (absence chodníku).

S ohledem na uvedené skutečnosti a skutečnosti v námitkách lze konstatovat, že:

- V současné době má územním plánem společnost TOPTRADE CZECH, spol. s r.o. v této lokalitě vymezeno celkem cca 15200m² ploch smíšených výrobních (SP) tj. stávajících a navrhovaných. Využito (zastavěno) je nyní cca 6460m² (tj. 42,5% celkově nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy má tedy nyní společnost k dispozici cca 8740 m² volné plochy (tj. 57,5% z celkové plochy areálu. Dosud využito (zastavěno) je tedy cca 6460m² (tj. 42,5% celkově nyní vymezených ploch). Pro rozvoj firmy jsou volné plochy (8740m²) dostatečné a není potřeba vymezení dalších ploch.
- Je veřejným zájmem nezhoršovat podmínky bydlení v lokalitě ve stávajících rodinných domech a nezhoršovat dopravní situaci v území.
- Je žádoucí nevytvářet dopravní závady pro novou navrženou lokalitu bydlení BI 14.
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 16 Politiky územního rozvoje ČR platné od 01.09.2021, v níž se uvádí: *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty v území.*
- Vymezení nové rozvojové plochy SP 425 s přihlédnutím k uplatněným námitkám není v souladu s prioritou 7 ZÚR ZK s platností od 22.03.2022, v níž je požadováno: *Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:*
 - *upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území.*
- Vymezení nové plochy pro výrobu (také s ohledem na skutečnosti uvedené v námitce) není v souladu s § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v němž se uvádí: *Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.*
- Pro výrobní a skladovací záměry je na území města Holešov vymezena strategická průmyslová zóna Holešov, která má dostatečné kapacity.

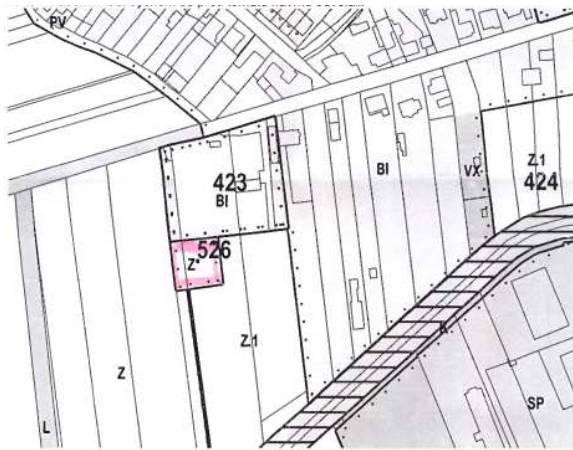
Námitka č. 7

(podání doručené dne 18.05.2022)

Obsah podání:

Věc: Námitka k územnímu plánu Holešov - obec Količín konkr. parcela číslo 146/116, 146/68
Žádáme o zrušení výseku na parcele č. 146/16, 146/68, jedná se nám o zrušení vyčlenění 526 -Z*. Pozemek zahradnictví byl již rozdělen na dvě jednotlivé parcely sourozenců pana [redacted] [redacted] Přední část parcel č.423 bude použita pro stavbu rodinných domků, zadní část schválena nebyla i když bychom jí rádi měli jako zbytek sousedů, součást BI. V návrhu územního plánu pouze na jednom z pozemků došlo k vyčlenění na oblast sdílené zeleně a zrovna na tom našem. Rádi bychom se proti tomuto návrhu odvolali.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov



z*- Plochy sdílené zeleně se mohou využívat jako plochy soukromé zeleně, jsou to ale nezastavitelně plochy v zastavěném území. Na této vyčleněné části již stojí poměrně velký zahradní domek, bez pevných základů, který dal postavit ještě první majitel zahradnictví pan [REDAKCE]. Využívá se k zaparkování a úschově traktůrky, sekačky a další zahradní techniky, k úschově nářadí a používá se taky jako dílna. Neradi bychom o tento zahradní domek přišli. Byla provedena jeho rekonstrukce, do které jsme již investovali nemalou částku.

V případě, že část Z1 a Z* nemůže být zapsána jako BI žádáme, aby zůstala nadále jako Z1, bez jakéhokoli vyčleňování. Jako mladá rodina chceme využít pozemek pouze pro stavbu rodinného domu, kde si necháme vyprojektovat zahradu - na zeleninovou zahrádku a pak na výsadbu ovocných stromů.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť se jedná o vlastníka pozemku ([REDAKCE]) dotčeného návrhem řešení.

Nová zastavitelná plocha pro individuální bydlení BI 423 byla vymezena na základě požadavku původních vlastníků pozemků ([REDAKCE]) a rozhodnutí zastupitelstva města. V této ploše se předpokládá nová zástavba RD pouze podél komunikace. Jedná se o plochu 0,5371 ha, přičemž hloubka této plochy činí cca 65 m, což je pro rodinný dům i jeho zázemí plně dostačující. Plochu Z*526 není dle metodiky Zlínského kraje možné vymezit jako Z.1 také z toho důvodu, že se nachází v zastavěném území.

Pozemek p.č. 146/116 k.ú. Količín, na kterém je vymezena plocha Z* 526 (a na níž se nachází zmíněná stavba) je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda s II. tř. ochrany. Nakládání se zemědělským půdním fondem upravuje zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF). Při návrhu územně plánovací dokumentace jsou pořizovatelé a projektanti povinni dodržovat zásady ochrany ZPF, které jsou dány § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF.

Pozemky s I. a II. tř. ochrany jsou pozemky s nejkvalitnější půdou, kterou lze pro nezemědělské účely odnímat jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF).

S ohledem na znění § 4 a 5 zákona o ochraně ZPF nebyl pozemek vymezen pro bydlení, neboť plocha BI 423 v rozsahu 0,5374 ha je pro realizaci bydlení dostačující (z toho plocha pozemků ve vlastnictví navrhovatelky byla vymezena pro bydlení v rozsahu cca 3000m²) a vymezení další plochy není nezbytně nutné a nelze prokázat veřejný zájem, který by výrazně převažoval nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Stavba na pozemku není evidována v katastru nemovitostí. Po prověření na stavebním úřadu MěÚ Holešov nebyly nalezeny doklady o tom, že stavba byla povolena. Pozemek lze využívat pro zahradu a výsadbu ovocných stromů (jak uvádí žadatelky ve své námitce) i při vymezení jako plocha sídelní zeleně Z*, neboť přípustným využitím této plochy jsou mj. i plochy soukromé zeleně (nezastavitelné zahrady) v zastavěném území.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov



Námitka č. 8

(podání doručené dne 17.05.2022)

Obsah podání:

_____ tímto společně uplatňují písemnou **Námitku proti Návrhu změny č. 1 Územního plánu Holešov.**

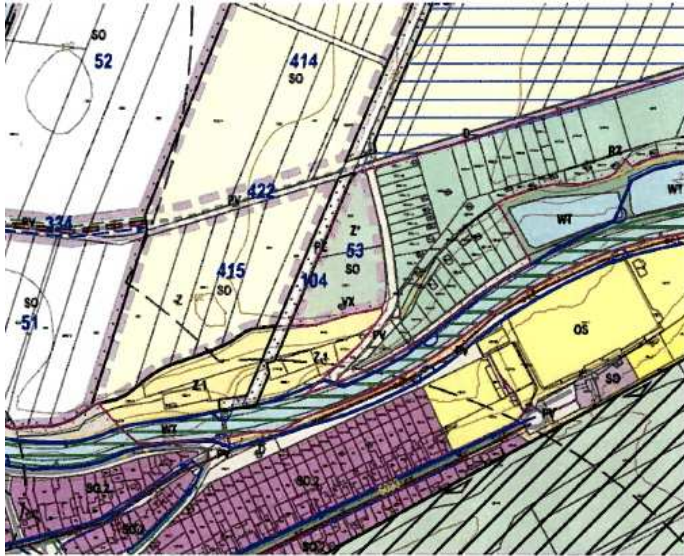
Tato námitka je uplatněná podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Námitka je uplatňována k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Holešov (dále jen "návrh změny") uveřejněného veřejnou vyhláškou dne 25. 3. 2022.

Každý jeden z navrhovatelů je fyzickou osobou, která má vlastnická práva k pozemkům na území města Holešov. _____ jsou vlastníci pozemků p. č. 3491/1 a p. č. 3491 /2 (dále jen jako „předmětné pozemky“), uvedené pozemky leží v k. ú. Holešov.

V platném Územním plánu Holešov (dále jen jako „územní plán“ nebo „ÚP“) jsou předmětné pozemky zahrnuty do jednoho z vymezených zastavěných území. Předmětná plocha je kromě pozemku p. č. 3491/2 jižní částí vymezené stabilizované plochy s využitím „Z* - plochy sídelní zeleně“. Severní část této plochy se stávajícím využitím Z* tvoří pozemky p. č. 3490 a 3491/4, a západní část plochy tvoří pozemek 3491/3, které jsou ve vlastnictví dalších fyzických osob mimo navrhovatele.

V jižní části předmětné plochy je v rozsahu pozemku p. č. 3491/2 vymezena drobná stabilizovaná plocha s využitím „VX - plochy pro specifické druhy výroby a skladování - specifická zemědělská výroba“. Vymezení vnější hranice stabilizované plochy s využitím Z* odpovídá vymezení plochy územní rezervy s označením 53, která zahrnuje pozemky p. č. 3491/2, 3491/2, 3491/3, 3491/4, 3490 (dále i jen jako „předmětná lokalita“). Z podmínek uvedených v kapitole 11. textové části ÚP vyplývá, že v rozsahu vymezení této územní rezervy bude mj. nejpozději do 4 let od vydání územního plánu prověřena a posouzena opodstatněnost vymezení této rezervy. Předmětem prověření je přitom stanoveno využití „SO — plochy smíšené obytné“. Způsob prověření a posouzení územní rezervy není nikterak stanoven. V platném ÚP na předmětnou lokalitu z její východní strany navazuje stávající areál zahrádek, který je vymezen jako stabilizovaná plocha s využitím „RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady“. Jižně od předmětné lokality, tj. směrem k vodnímu toku, je vymezena stabilizovaná plocha s využitím „Z.I — plochy zemědělské specifické“. Západně a severozápadně od předmětné plochy jsou pole, které jsou vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské. Na těchto plochách jsou vymezeny také územní rezervy pro **využití** SO (414 a 415) a PV (422). Dále západně a severozápadně jsou pak vymezeny zastavitelné plochy pro využití SO (označené 51 a 52) a pro využití PV (334). Na západní hranici předmětné lokality-navazuje zastavitelná plocha 104, jejíž požadované využití je „PV — plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch“ určená pro vytvoření zeleného v)vycházkového koridoru propojujícího město Holešov s volnou krajinou (viz kap. 3.4. textové části ÚP).

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov



Obr.: výřez z koordináčního výkresu platného územního plánu

V návrhu změny č. 1 Územního plánu Holešov je předmětný pozemek vymezen jako zastavitelná plocha RI č. 455. Pozemek p. č. 3491/1 se podle návrhu mění z vymezení plochy „Z*“ na zastavitelnou plochu RI č. 455 a pozemek p. č. 3491/2 se mění z vymezení „VX“ na zastavitelnou plochu „RI“ č. 455. V obou případech došlo podle návrhu změny k vypouštění ploch územní rezervy „SO“ č. 53, tedy plochy smíšeně obytné. Současně je v kapitole „6.“, podkapitole „6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití navrhováno omezení velikost zastavěné plochy pro stavby rodinné rekreace.

Zmíněná změna v návrhu změny č. 1 Územního plánu Holešov je pro vlastníky předmětných pozemků v současném stavu nepřijatelná. Vlastníci nesouhlasí se změnou územního plánu v kapitole 6., podkapitole 6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které omezuje velikost zastavěné plochy pro stavbu rodinné rekreace. Toto omezení je navrhováno v kap. výklady pojmů následovně:

"Stavbou rodinné rekreace se rozumí stavební objekt pro rodinnou rekreaci o velikosti do 60 m² stavěné plochy, 1 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní, možnost podsklepení, současné maximální zastavěnost stavebního pozemku touto stavbou může činit 15 % ; celkové plochy stavebního pozemku. U stávajících objektů, které nespĺňují maximální zastavěnost není přípustné zvětšování jejich zastavěné plochy. "

Navrhovatelé mají za to, že omezením velikosti stavebního objektu do 60 m² dojde k zásahu do jejich vlastnického práva. Dále shledávají takovou podmínku jako nevhodnou a nepřiměřenou, jak pro současné vlastníky, tak pro vlastníky budoucích pozemků ve vymezené ploše.

I. Neodůvodnění návrhu změny

Odůvodnění návrhu změny je zcela nedostatečné a nepřezkoumatelné. Podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení. Z § 68 odst. 3 správního řádu užitého přiměřeně podle § 174 odst. 1 správního řádu je zřejmé, že v odůvodnění nesmí zejména chybět esenciální obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí (mj. důvody výroků, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů). Obecná aplikovatelnost § 68 odst. 3 správního řádu plyne i z judikatury Nejvyššího správního soudu. V rozsudku ze dne 16.12.2008, č.j. 1 Ao 3/2008-136, je jednoznačně uvedeno, že „i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu z roku 2004). Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje jeho nepřezkoumatelnost.

V Návrhu územního plánu je však odůvodnění nedostatečné, resp. žádné. Odůvodnění není možné vysledovat ani z návrhu (požadavku) města Holešov na zařazení této změny

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

S ohledem na výše uvedené je nutné konstatovat, že výrok napadeného návrhu opatření obecné povahy nemá dostatečnou oporu v odůvodnění, je zcela nahodilý a nepřezkoumatelný. Odůvodnění totiž musí obsahovat jasnou a srozumitelnou odpověď na to, proč je výrok opatření obecné povahy právě takový, jaký je. V daném případě tedy musí být z odůvodnění opatření obecné povahy zřejmé, proč je regulativ omezující výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci nastaven, tak, jak je uvedeno v návrhu změny ÚP.

II. Nepřiměřenost změny

Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem dojít k omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlas dotyčného vlastníka, který je povinen strpět je bez náhrady (viz např. rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). Pokud však jde o regulativ omezení velikostí stavebního objektu pro rodinnou rekreaci, územní plán nedává ani rámcově odpověď na to, proč pořizovatel přistoupil k takovému omezení. Tak významné omezení vlastnického práva by mohlo ospravedlňovat pouze stejně významné specifické okolnosti související kupř. s ochranou veřejného zájmu, specifické kulturní památky či přírodní hodnotou území, jinými slovy, muselo by se jednat o omezení sledující legitimní cíl v souladu se zásadou proporcionality. Tak tomu však v návrhu není, neboť odůvodnění regulativu zcela absentuje.

Nejen že omezení velikosti staveb není v návrhu územního plánu nikterak odůvodněno, takové omezení je nepřiměřené vzhledem okolní zástavbě. Předmětné pozemky jsou obklopeny pozemky, které jsou navrhovány jako zastavitelné pro individuální bydlení — 487, 485, 486 a další (pozemky změny L140, L143, LI50, LI 53, LI54, LI57 a další), resp. pozemky, na nichž je v současné době umístěno několik objektů pro rodinnou rekreaci). Jedná se proto o omezení nekoncepční a nepřiměřené.

Argument, že navrhovaná změna je nekoncepční a nepřiměřená podporuje i fakt, že pozemek sousedící se severní hranicí předmětného pozemku (č. 553, plocha změny LI59), který je územním plánem vymezen ve stejné ploše, a to ploše územní rezervy SO č. 53, je v návrhu změny nyní vymezen jako plocha *Bl*s odůvodněním, že „*Změna vyplývá z návaznosti na řešení Lokality Pod Želkovem a ze změny funkčního využití navazujících pozemků*“.

Navrhovaný stav je nežádoucí, neboť předmětné pozemky navrhovatelů jsou jediné, na kterém není umožněna výstavba rodinného bydlení, ačkoliv to není žádným způsobem odůvodněno. Neexistuje proto žádné odůvodnění toho, proč okolní pozemky umožňují takřka neomezenou výstavbu, a pozemky navrhovatelů nejen že nejsou zařazeny do plochy *Bl*, ale navíc je výstavba staveb pro rodinnou rekreaci omezena tak, že je prakticky zapovězena. Návrh územního plánu je proto v tomto směru diskriminační, neodůvodněný a neproporcionální.

S ohledem na místní poměry, které se v dané ploše již nacházejí, se stanovený regulativ jeví jako nepřiměřený a značně vlastníky omezuje a současně dost dobře, resp. fakticky vůbec, nenaplňuje sledovaný cíl, kterým je zachování stávajícího stavu (viz např. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 24. 6. 2021, č. j. 67 A 4/2021-100. Navrhovatelé mají o využití předmětných pozemků dlouhodobý zájem, aktivně a opakovaně navrhovali změnu územního plánu ve smyslu převedení územní rezervy na zastavitelnou plochu. Ta je však současným návrhem změny ÚP prakticky znemožněna.

V souvislosti s plánovanou výstavbou staveb pro rodinnou rekreaci je vhodné uvést, že:

- v současnosti je součástí pozemku p. č. 3491/2 stavba (jiná stavba bez čísla popisného nebo evidenčního), která je využívána jako zázemí při činnostech samozásobitelské produkce, předmětná plocha je pod oplocením;
- odstavňá a parkovací stání pro navrhovaný účel budoucích stavebních pozemků je možné umístit přímo na předmětném pozemku;
- předmětná lokalita i předmětná plocha jsou zahrnuty do zastavěného území, které má kompaktní tvar vymezení, část, v které leží, nevybíhá mimo strukturu sídla do krajiny;
- dle § 18 odst. 4 stavebního zákona má územní plánování určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a současně má zajišťovat ochranu nezastavěného území. Z toho vyplývá vhodnost prioritního využití ploch v zastavěném území, které by mělo být preferováno před záměr - mimo zastavěné území;

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

- předmětná lokalita leží na půdách I. třídy ochrany (BPEJ 7.56.00), s výjimkou pozemku p. č. 3491/2, který sice není evidován v katastru nemovitosti jako stavební parcela, ale je evidován jako pozemková parcela, jejíž součástí je stavba, a tedy není zemědělským půdním fondem;
- předmětná plocha není zasažena prvky odvodnění;
- předmětná plocha není dotčena stanovenou hranicí záplavy, není dotčena žádným prvkem územního systému ekologické stability, její využití není zásadně omezeno žádným limitem využití území.

Jedná se proto o pozemky vhodné k výstavbě stavby rodinné rekreace bez navrhovaného omezení.
Na základě výše uvedeného uplatňují vlastníci předmětného pozemku námitky a požadují aby:

V kapitole „6.“, podkapitole „6.2. Podmínky- pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ došlo u vymezení „Výklad pojmů“ k vyjmutí omezující podmínky- pro stavby rodinné rekreace.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť se jedná o vlastníky pozemků dotčených návrhem řešení.

Plocha nyní vymezená územním plánem jako plocha sídelní zeleně Z* je ve změně územního plánu řešena jako návrhová plocha rodinné rekreace (RI), a to na základě požadavku původních vlastníků (██████████). Manželé ██████████ uplatnili prostřednictvím návrhu na změnu územního plánu požadavek na vymezení pozemku p.č. 3491/1 k.ú. Holešov na plochu rodinné rekreace (RI) za účelem výstavby rekreační chaty a objektu sloužícího k obhospodařování pozemku. Návrh byl pak doplněn o pozemek p.č. 3491/2. Zastupitelstvo města vyhovělo žadatelům us. ZM ze dne 26.06.2017 a s pořízením změny územního plánu v této lokalitě souhlasilo. Následně došlo k rozdělení pozemku 3491/1 na p.č. 3491/1 a 3491/3. Novými vlastníky pozemku p.č. 3491/1 (o výměře 1777 m²) a p.č. 3491/2 (o výměře 16 m² na němž se dle katastru nemovitostí nachází jiná stavba) se stali ██████████, pozemek 3491/3 (1801 m²) zůstal ve vlastnictví manželů ██████████.

Nová plocha RI 455 (jejíž součástí jsou i pozemky žadatelů) z východu navazuje na pozemky RZ (v nichž dle současně platného ÚP jsou přípustné pouze stavby zahrádkářských chat do 25 m² a nově ve změně do 30 m²) a ze západu navazuje na nově vymezené plochy pro individuální bydlení (BI). Tyto plochy BI a nově vymezené RI jsou odděleny návrhovou plochou veřejných prostranství PZ 104 určenou pro zelený vycházkový koridor propojující město Holešov s volnou krajinou. Nově vymezená plocha RI 455 tak vytváří přechod mezi bydlením a zahrádkářskou lokalitou.

Navrhovatelé ve své námitce mj. uvádí: *Navrhovaný stav je nežádoucí, neboť předmětné pozemky navrhovatelů jsou jediné, na kterém není umožněna výstavba rodinného bydlení, ačkoliv to není žádným způsobem odůvodněno. Neexistuje proto žádné odůvodnění toho, proč okolní pozemky umožňují takřka neomezenou výstavbu, a pozemky navrhovatelů nejen že nejsou zařazeny do plochy BI, ale navíc je výstavba staveb pro rodinnou rekreaci omezena tak, že je prakticky zapovězena. Návrh územního plánu je proto v tomto směru diskriminační, neodůvodněný a neproporcionální.*

Plocha byla vymezena jako plocha rodinné rekreace na základě návrhu na změnu územního plánu původních vlastníků, jak je uvedeno výše. Z širšího pohledu pozemek navrhovatelů (plocha RI 455) jednak navazuje na návrhové plochy individuálního bydlení (BI) (v nichž se současně stanovuje etapizace tak, že vlastní bytové výstavbě rodinných domů musí předcházet realizace dopravní a technické infrastruktury) a jednak na plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady (v nichž byla stanovena územním plánem regulace staveb do 25 m² a nově změnou řešena do 30 m²). Nejedná se tedy o území s neomezenou výstavbou.

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20.08.2021, č. j. 8 As 7/2020-72 „*neexistuje subjektivní právo vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla jeho nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Ačkoliv vlastnické právo v sobě zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, nelze tento atribut vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně orgánů veřejné moci*“. Navrhovatelé si při nabývání pozemku do svého vlastnictví byli vědomi toho, že pozemek je územním plánem vymezen

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

jako plocha sídelní zeleně Z* a na základě žádosti původních vlastníků je ve změně územního plánu řešena jako návrhová plocha rodinné rekreace (RI). Nemohli tedy důvodně očekávat, že by na uvedeném pozemku mohli postavit stavbu určenou k rodinnému bydlení.

Jejich námitka, že „výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je (územním plánem) omezena tak, že je prakticky zapovězena“, je nedůvodná, neboť změnou územního plánu se pouze stanoví limit zástavby, resp. staveb rodinné rekreace, a to do 60m². Tuto podmínku splňuje většina stávajících objektů rekreace zapsaných do katastru nemovitostí.

Stavebním zákonem ani jinými právními předpisy není pojem stavba rodinné rekreace specifikován. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů v § 2 odst. b) pouze obecně uvádí, že *stavbou pro rodinnou rekreaci je stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci, a která je k tomuto účelu určena*, a dále, že *stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží*. V této definici však nejsou stanovena kritéria (parametry), podle nichž by bylo možné ve stavebně správním řízení posoudit, zda je stavba určena pro rodinnou rekreaci či nikoliv. Uvedené lze tedy regulovat dle místních poměrů a požadavků v územně plánovací dokumentaci.

Stávající územní plán města Holešova zástavbu v plochách rodinné rekreace (RI) nereguluje. Z toho důvodu je změnou územního plánu definice pojmu *stavba rodinné rekreace* do územního plánu doplněna. Požadavek města na stanovení podmínek výstavby v plochách RI vyplývá ze zkušeností posledního období (po vydání územního plánu, tedy po r. 2016), kdy v plochách rodinné rekreace (RI) dochází k výstavbě „rekreačních objektů“, které mají charakter rodinných domů, slouží k trvalému bydlení a jsou větších půdorysných rozměrů, kdy město, respektive stavební úřad z důvodu absence plošného regulativu v územním plánu nemohlo výstavbu takových objektů omezovat. Plochy rodinné rekreace jsou vymezeny územním plánem převážně v okrajových částech v návaznosti na volnou krajinu a nedisponují odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou obvyklou v plochách bydlení. S trvalým bydlením v rekreačních objektech jsou pak zvyšovány další nároky vlastníků na zajištění obslužnosti území (odpady, doprava, inženýrské sítě, poštovní a doručovací služby, atd.) a výstavbou takových „rekreačních“ objektů, které de facto slouží k trvalému bydlení, a jejich provozem pak dochází k porušení charakteru území.

Trvalý pobyt v objektech určených k rekreaci umožňuje § 10 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a územní plán nemůže ani nemá za cíl tuto možnost vyloučit. Smyslem nově navržené regulace objektů v plochách rodinné rekreace (RI) je proto usměrnit výstavbu objektů k rekreaci tak, aby odpovídala více podmínkám a lokalitám, v nichž jsou plochy vymezeny. Při prověřování stávajících objektů rekreace zapsaných do katastru nemovitostí bylo zjištěno, že většina těchto objektů je do 60 m², ojediněle se vyskytují stavby větší. Z tohoto důvodu je definována stavba rodinné rekreace jako objekt do 60 m². Toto omezení město Holešov považuje s ohledem na místní poměry za zcela přiměřené a nediskriminační.

Navrhovatelé ve své námitce požadují aby: *V kapitole 6., podkapitole 6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití došlo u vymezení „Výklad pojmů“ k vyjmutí omezujících podmínek pro stavby rodinné rekreace.*

S ohledem na výše uvedené město na omezující podmínce pro stavby rodinné rekreace trvá. Řešení omezení zástavby jen v některých plochách (tj. např. vypuštění omezení staveb rodinné rekreace v ploše RI 455) by bylo neproporcionální a diskriminační vůči ostatním plochám RI. Uvedená omezující podmínka odráží snahu města dodatečně přijmout limity výstavby tam, kde jsou s ohledem na charakter území žádoucí, tedy konkrétně v lokalitách určených k rekreaci tak, aby tyto primárně soužily k rekreaci.

Co se týče námitky absence odůvodnění vymezení stavby rodinné rekreace v územním plánu, bylo toto odůvodnění v územním plánu doplněno.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Námitka č. 9

HSP & Partners advokátní kancelář v.o.s., Vodičkova 710/31, Nové Město, 110, JUDr. Lenka Příkazská, advokátka

(podání doručeno dne 18.05.2022)

Obsah podání:

NÁMITKY

proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu Holešov

I. Dotčené osoby

[REDAKCE]

obě zastoupeny advokátkou JUDr. Lenkou Příkazskou, ČAK 8729

HSP & Partners advokátní kancelář v.o.s.

se sídlem Vodičkova 710/31, Nové Město, 110 00 Praha 1,

pobočka a adresa pro doručování: Čechova 1184/2, Přerov I – Město, 750 02 Přerov

II. Námitky proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu Holešov a jejich odůvodnění

Dne 12.11.2020 podaly Dotčené osoby a pan [REDAKCE], bytem, společně jako žadatelé, návrh na pořízení změny územního plánu Holešov, který byl doplněn o vyžádané podklady dne 9.12.2020 a upřesněn dne 13.5.2021 (dále jen „Návrh změny ÚP“).

Dne 22.2.2021 přijalo Zastupitelstvo města Holešova na 1. zasedání usnesení č. 10/1/ZM/2021, jímž bylo schváleno pořízení změny Územního plánu Holešov zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

Návrh změny č. 1 Územního plánu Holešov zcela respektuje Návrh změny ÚP, když lokalita změny L29 odpovídá změně části návrhové zastavitelné plochy SP č. 60 na návrhovou zastavitelnou plochu OK č. 513.

Přímo navazující plocha v lokalitě změny L28 je však navržena jako změna části návrhové zastavitelné plochy SP č. 60 na návrhovou zastavitelnou plochu SP č. 514. Součástí této zastavitelné plochy č. 514 je i pozemek p.č. 415/1, zahrada, o výměře 677 m² v k. ú. Všetuly, obec Holešov (dále jen „Předmětný pozemek“, který odpovídá území dotčenému námitkou), který nabyly Dotčené osoby do podílového spoluvlastnictví na základě Smlouvy kupní ze dne 22.6.2021, právní účinky zápisu k okamžiku 24.6.2021, zápis proveden dne 15.7.2021. Dotčené osoby nabyly do vlastnictví Předmětný pozemek v době, kdy již ze strany pořizovatele probíhalo pořízení zpracování návrhu

změny územního plánu. Jelikož Dotčené osoby spolu s p. [REDAKCE] podali ve vztahu k nemovitostem v lokalitě změny L 29 Návrh změny ÚP a u těchto nemovitostí je Změnou č. 1 Územního plánu Holešov měněna návrhová zastavitelná plocha na OK č. 513, Dotčené osoby dle ust. § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, namítají v zákonné lhůtě změnu návrhové zastavitelné plochy u Předmětného pozemku na SP a s touto nesouhlasí, když tato by fakticky mohla ohrozit využití navazující plochy OK č. 513 k zamýšlenému společnému účelu využití. Jak s ohledem na změnu vlastnictví Předmětného pozemku a jeho umístění jakožto přímo sousedícího se změnovou lokalitou L29, tak s ohledem na zásady územního plánování a předpokládanou jednotnou koncepci části území spoluvlastníků navazujících nemovitostí (odpovídající pozemkům p. č. 411, 412/2, 412/1, 414/1 a 415/1, vše v k. ú. Všetuly), je vhodné a Dotčenými osobami se navrhuje koncepčně zahrnout i Předmětný pozemek do lokality změny L29 a změnit u něj návrhovou zastavitelnou plochu na OK.

Dotčené osoby konstatují, že se aktivně a včasně zapojily do procesu pořízení Změny č. 1 Územního plánu Holešov, nicméně s ohledem na nabytí vlastnického práva k Předmětnému pozemku již za procesu pořízení návrhu změny předmětného územního plánu, lze považovat za neúměrné krácení jejich práv, pokud by navazující pozemek (tj. Předmětný pozemek) stejných spoluvlastníků, který je rovněž dotčen návrhem Změny č. 1 Územního plánu Holešov, nebyl předmětem stejné (tj. jednotné) zastavitelné plochy OK. Rovněž z pohledu zásad územního plánování nutno v této souvislosti poukázat zejména na požadavek na účelné a hospodárné uspořádání území, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a samotný územní rozvoj území.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se vyhovuje

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Odůvodnění:

Podání je řešeno jako námitka, neboť ji uplatnil zmocněný zástupce vlastníků dotčených návrhem řešení na základě plné moci. Změna funkčního využití pozemků p. č. 411, 412/2, 412/1 a 414/1 k.ú. Všetuly je řešena na základě návrhu na změnu ÚP, který podali vlastníci a usnesení ZM, v němž zastupitelé rozhodli, že požadavek bude prověřen ve změně územního plánu. Tyto pozemky jsou ve změně ÚP řešeny jako návrhová plocha občanského vybavení - OK (513). Pozemek p. č. 415/1 nebyl předmětem žádosti o změnu územního plánu. Z tohoto důvodu nebylo měněno jeho funkční využití. K přečíslování plochy z původní SP60 vymezené v dosud platném ÚP na SP 514 označení v předpokládaném stavu po změně č. 1 ÚP bylo z důvodu nově navržené plochy OK 513. S ohledem na vlastnické vztahy a možného sloučení s plochou OK 513 je možné požadavku vyhovět.

Námitka č. 10

(podání doručeno dne 18.05.2022)

Obsah podání:

Věc: Námitka vlastníků pozemků proti návrhu územního plánu Holešov

....., trvalým pobytem a
..... trvalým, máme pozemek p.č. 3320/2 k.ú. Holešov. Nesouhlasíme z návrhem Územního plánu a pozemkové úpravy našeho pozemku, z důvodu zásahu do pozemku. Námitku uplatňujeme, protože máme vybudované elektrické přípojky a 120m v zemi kabelové elektrické rozvody, také mnoholetou zahradnickou práci je pozemek zúrodnován, rostlé stromy jsou úkrytem pro létající ptactvo, kvetoucí sad.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť jej podali vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení. Pozemek p. č. 3320/2 k. ú. Holešov je řešen ve změně ÚP na základě návrhu na změnu ÚP, který podali vlastníci a usnesení ZM, v němž zastupitelé rozhodli, že požadavek bude prověřen ve změně územního plánu. Požadavek žadatelů byl vymezit p. č. 3320/2 tak, aby umožňoval výstavbu rodinného domu. Změnou územního plánu je žadatelům vyhověno.

Ve změně územního plánu je na základě požadavku města koncepčně řešeno také budoucí uspořádání celé lokality Pod Želkovem (vč. pozemku p.č. 3320/2). Jedná se o rozsáhlé území cca 9,9 ha, pro něž byly zpracovány dvě územní studie (Územní studie Holešov – Lokalita pod Želkovem SO 51, SO 52, PV334 a Územní studie Holešov – Lokalita pod Želkovem SO 414, SO 415, PV422). Tyto územní studie jsou zapsány v evidenci územně plánovací činnosti. Organizace území vč. funkčního využití ploch, stanovená těmito územními studii byla na základě požadavku města zpracována do změny územního plánu. Do změny ÚP je zapracována především dopravní a technická infrastruktura s ohledem na rozsah ploch a účelnost využití území.

Při zpracování územních studií byly zohledněny i vlastnické vztahy. Plochy byly řešeny tak, aby byla možná co nejvíce využitelnost jednotlivých pozemků pro bydlení, ale současně aby byla zajištěna i jejich dopravní dostupnost. Pozemek 3320/2 má délku cca 130 m. V převážné části je vymezen jako součást plochy BI 487 (tedy pro výstavbu RD), v jižní části je vymezen pro dopravní a technickou infrastrukturu jako součást plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV 490, zbytková jižní část pozemku je vymezena jako návrhová plocha veřejných prostranství PZ 494. Konkrétní parcelace budoucích rodinných domů není návrhem změny řešena. Změnou ÚP se pouze vymezuje plocha pro individuální bydlení BI 487 (plocha pro rodinné domy) a plochy veřejných prostranství (PV, PZ).

Námitka č. 11

(podání doručeno dne 18.05.2022)

Obsah podání:

Vznášíme připomínku k územnímu plánu města Holešova, týkající se lokality Pod Želkovem, pozemek 3315/4.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Nesouhlasíme s územní studií lokality Pod Želkovem, ve které se nachází náš pozemek č. 3315/4, přes který podle studie má vést pás veřejné zeleně, komunikace a do tohoto pozemku má ještě navíc zasahovat 6 plánovaných stavebních parcel. Pozemní komunikace má vést dokonce přes zděný zahradní domek. Do vybudování zázemí pro rekreační rodinné účely jsem investoval značné finanční prostředky. Před několika lety jsem žádal o povolení k vybudování el. přípojky, což mi bylo umožněno přesto, že v uvedené době jste museli vědět o změnách v územním plánu. Na pozemku byl také před lety založen ovocný sad, s dnes již vzrostlými stromy. Pozemek se navíc dědí po několik generací a nikdy nebyl úmysl o jeho prodeji za vidinou zisku. Po naší žádosti a vyhovění ze strany Městského úřadu proběhla změna územního plánu, za kterou jsme také zaplatili s tím, že by byla výhledově možná výstavba rodinného domu.

Věříme že k naší připomínce bude objektivně přistupováno a bude přihlédnuto k zájmům soukromých vlastníků.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Podání bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť jej podali vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení. Pozemek p. č. 3315/4 k. ú. Holešov je řešen ve změně ÚP na základě návrhu na změnu ÚP, který podali vlastníci pozemku () a usnesení ZM, v němž zastupitelé rozhodli, že požadavek bude prověřen ve změně územního plánu. Požadavek žadatelů byl vymezit p. č. 3315/4 tak, aby umožňoval výstavbu rodinného domu. Změnou územního plánu je žadatelům vyhověno.

Ve změně územního plánu je na základě požadavku města koncepčně řešeno také budoucí uspořádání celé lokality Pod Želkovem (vč. pozemku p.č. 3315/4). Jedná se o rozsáhlé území cca 9,9 ha, pro něž byly zpracovány dvě územní studie (Územní studie Holešov – Lokalita pod Želkovem SO 51, SO 52, PV334 a Územní studie Holešov – Lokalita pod Želkovem SO 414, SO 415, PV422). Tyto územní studie jsou zapsány v evidenci územně plánovací činnosti. Organizace území vč. funkčního využití ploch, stanovená těmito územními studiemi byla na základě požadavku města zapracována do změny územního plánu. Do změny ÚP je zapracována především dopravní a technická infrastruktura s ohledem na rozsah ploch a účelnost využití území. Proti této studii však nelze uplatnit námitku v rámci projednání změny č. 1 územního plánu.

Při zpracování územních studií byly zohledněny i vlastnické vztahy. Plochy byly řešeny tak, aby byla možná co nejvíce využitelnost jednotlivých pozemků pro bydlení, ale současně aby byla zajištěna i jejich dopravní dostupnost. Pozemek p. č. 3315/4 má délku cca 130 m. V převážné části je vymezen jako součást plochy BI 487 (tedy pro výstavbu RD), v jižní části je vymezen pro dopravní a technickou infrastrukturu jako součást plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV 490, zbytková jižní část pozemku je vymezena jako návrhová plocha veřejných prostranství PZ 494. Konkrétní parcelace budoucích rodinných domů není návrhem změny řešena. Změnou ÚP se pouze vymezuje plocha pro individuální bydlení BI 487 (plocha pro rodinné domy) a veřejná prostranství (PZ a PV). V rámci projednání změny č. 1 Územního plánu Holešov nelze uplatňovat námitky k územní studii.

Pro úplnost doplňujeme: Na pozemku p.č. 3315/6 se dle údajů v katastru nemovitostí nachází objekt evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, jiná stavba bez č.p. a č. ev., o výměře 26m². Jedná se o zahrádkářskou chatu - sklad zahrádkářského nářadí a zemědělských produktů (dle stavebního povolení vydaného 17.08.1998 a kolaudačního rozhodnutí ze dne 5.10.2021). Platný územní plán v této ploše rekreační objekt neumožňuje. Objekt se nachází v ploše zemědělské (Z) a současně v ploše územní rezervy SO 415.

C.2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

C. 2.1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Holešov - námitky oprávněných investorů

V rámci opakovaného veřejného pojednání nebyly uplatněny žádné námitky oprávněných investorů.

C. 2.2. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Holešov - ostatní námitky

Námitka č. 1

(námitka ze dne 18.01.2023)

Obsah podání:

Dovoluji si se na Vás obrátit jako na zástupce města Holešov a chtěl bych se tímto dopisem vyjádřit k následujícímu.

Od roku 2021 jsem majitelem pozemku v katastru města Holešov (č.456/5,456/10) Reaguji na záměr města Holešov na návrh změny územního plánu pro pozemek č.456/5 ,456/10 a to na změnu podmínek využití ploch z RI na RZ(zahrádkářská osada) a to zejména s ohledem na změny v možnosti využití těchto pozemků. S tímto záměrem **nesouhlasím**.

Odůvodnění:

Nevidím důvod pro tuto změnu na těchto mnou vlastněných pozemcích. Pokud bylo záměrem Útvaru územního plánování MH vytvoření a využití ploch v této lokalitě pro RI - případně RZ (zahrádkářské osady), tak chci upozornit, že na téměř všech pozemcích v této lokalitě, došlo k výstavbě mnoha objektu, kde je jejich využití pro RI sporné.

Vznikla tak téměř nová ulice, a tak nevidím rozumný důvod pro změnu u posledních několika pozemků pro vytvoření „zahrádkářské osady“.

Pokud byl záměr vytvořit v této oblasti „zahrádkářskou osadu, dle posledního územního plánu z r.2016, se schválením bývalým zastupitelstvem 21.9.2020, tak s ohledem na velikost okolní výstavby v posledních letech, by tento záměr měl být dle mého názoru přehodnocen. Všechny tyto objekty mají také umožněn příjezd (stejně tak dům na pozemku, který sousedí s mým) a objekty jsou využívány nejen pro RI.

Rád bych tímto požádal představitele města, zastupitelstva a příslušného Odboru územního plánování o projednání mé žádosti o zrušení záměru na vytvoření plochy pozemku 456/10,456/5 pro RZ - zahrádkářskou osadu.

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění

Podání uplatnil vlastník pozemku, jedná se tedy o námitku.

Námitka je uplatněna k navrhované ploše individuální rekreace – zahrádkářské osady (RZ 520), která nebyla od veřejného projednání měněna. V rámci opakovaného veřejného projednání jsou projednávány pouze plochy měněné od veřejného projednání, a to v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona, který stanoví, že *upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání, přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.*

Plocha byla projednávána v rámci veřejného projednání. Jedná se tedy o námitku, která měla být uplatněna v této fázi projednání (tedy do 18.05.2022). Dle § 55b odst. 2 se k později uplatněným

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

stanoviskům, připomínkám a námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby na tuto skutečnost byly upozorněny na veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Holešov, které se konalo 11.05.2022 a ve veřejné vyhlášce, která byla zveřejněna na úřední desce města Holešov v době od 25.03.2022 do 19.05.2022. Vzhledem k tomu, že námitka byla uplatněna až v rámci opakovaného veřejného projednání (doručena byla 18.01.2023), jedná se o později uplatněnou námitku a dle § 55b odst. 2 se k ní nepřihlíží.

Přesto, že námitka nebyla uplatněna k projednávaným částem v rámci opakovaného veřejného projednání, byla v rámci návrhu rozhodnutí o námitkách vyhodnocena, a to z předběžné opatrnosti.

Změna funkčního využití plochy rodinné rekreace RI na návrhovou plochu individuální rekreace – zahrádkářské osady RZ 520 je řešena ve změně č. 1 územního plánu na základě požadavku města. O této změně rozhodlo zastupitelstvo města us. č. 125/5/ZM/2020 dne 21.09.2020.

Změna je řešena z důvodu zachování stávajícího charakteru využití území (pro zahrádkaření) zejména s ohledem na zajištění bezpečného provozu v území.

Uvedené pozemky vlastníka jsou součástí území lokality Za Oborou, které bylo původním územním plánem schváleným v roce 2000 vymezeno rovněž jako plocha zahrádkářské osady a kolonie RZ. Územním plánem, který nabyl účinnosti v r. 2016, byla plocha nově vymezena jako plocha rodinné rekreace RI. Tato část území je ze západní strany neprůjezdná (je zde pouze průchod o šíři 1,9m se zábrany proti vjezdu vozidel) a z východu navazuje na účelovou komunikaci zpřístupňující další území vymezené jako plocha RI (území mezi zámeckou oborou a tokem Rusava). Dopravní obslužnost řešeného území - lokality RZ 520 (jehož součástí jsou i pozemky p.č. 456/5,456/10) je zajištěna pouze účelovou komunikací, která je současně frekventovanou cyklostrasou a vycházkovou trasou spojující Holešov a MČ Dobrotice. Vlastní pozemek s komunikací má proměnlivou šíři cca 2,5 – 3m (dle údajů z katastru nemovitostí), přičemž je ze severozápadní strany ohraničen ploty jednotlivých vlastníků pozemků a z jihovýchodní strany zámeckou oborou a částečně i zdí zámecké obory. Zámecká obora je součástí městské památkové rezervace. Z tohoto důvodu není možné komunikaci tímto směrem rozšířit.

Za současných dopravních podmínek je při vjezdu automobilů na komunikaci (cyklostezku) k lokalitě RZ 520 průchod pěších nebo průjezd cyklistů prakticky znemožněn. Požadavek města na změnu funkčního využití z ploch RI na RZ vyplývá ze zkušeností posledního období (po vydání územního plánu, tedy po r. 2016), kdy v plochách rodinné rekreace (RI) – zejména v lokalitě Za Oborou dochází k výstavbě „rekreačních objektů“, které mají charakter rodinných domů a k trvalému bydlení také slouží. S trvalým bydlením jsou pak zvyšovány další nároky vlastníků na zajištění obslužnosti území (odpady, doprava, inženýrské sítě, poštovní služby, dopravní služby atd.). V lokalitě je tak daleko vyšší dopravní frekvence. Trvalé bydlení v plochách rodinné rekreace RI nelze vyloučit, neboť jej umožňuje § 10 zákona č. 133/2000Sb., o evidenci obyvatel. Lokalita RZ 520 je tedy z hlediska územních podmínek nevhodná pro využití jako plocha RI a za dané situace lze tuto lokalitu nejvhodněji využít jako plochu RZ.

V současné době se v této části území (řešené jako RZ 520), jejímž součástí jsou i pozemky p.č. 456/5, 456/10 k.ú. Holešov, nachází zahrady s objekty zapsanými do katastru nemovitostí do 30m².

Záměrem města je tedy zachovat charakter území, nezhoršovat podmínky ve využití území, tím nevytvářet podmínky pro zvyšování dopravní zátěže v území a přispět tak k zajištění bezpečnosti.

Příloha č. 5 k OOP
C. Rozhodnutí o námitkách
Změna č. 1 Územního plánu Holešov

Zobrazení lokality RZ 520 a pozemků vlastníka do hlavního výkresu předpokládaného znění územního plánu po změně č. 1ÚP

