

Vyhodnocení připomínek po veřejném projednání obce Velešovice konaného dne 13.11.2024

Obsah podání po veřejném projednání:

1. Podatele [redacted] – podnět na změnu ÚP a připomínky jedním podáním ze dne 20.11.2024 pod č. j. 146207-2024
2. Podatel [redacted] – Návrh / Připomínky ke zveřejněnému návrhu územního plánu obce Velešovice podání ze dne 21.11.2024 pod č. j. 146933-2024
3. Podatel [redacted] – Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148885-2024
4. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148880-2024
5. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148874-2024
6. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148873-2024
7. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148872-2024
8. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148881-2024
9. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148886-2024
10. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148879-2024
11. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148878-2024
12. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148876-2024
13. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148875-2024
14. Podatel [redacted] - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148883-2024
15. Podatel [redacted] – Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 25.11.2024 pod č. j. 147797-2024
16. Podatele [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] – pojmenováno podnět, návrh, připomínka podání ze dne 3.12.2024 pod č.j. 151145-2024
17. [redacted] a [redacted] - připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice ze dne 28.11.2024 pod č.j. MUSLV-SU/149611-2024
18. [redacted], [redacted] připomínky k návrhu územního plánu obce Velešovice, k návrhové ploše Z.BV01 pod č.j. 147334-2024 ze dne 22.11.2024
19. [redacted], [redacted] - nahradili svoje předchozí podání označeno jako připomínka č. 18 (v tomto seznamu) a doplnili jeden odstavec a přílohu – podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148996-2024
20. [redacted], [redacted] – připomínka k návrhové ploše Z.BV01 podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148887-2024
21. [redacted] – připomínka k ploše ZZ ze dne 28.11.2024 pod č. j. 149588-2024
22. [redacted], [redacted] připomínka k návrhové ploše Z.BV01 podání ze dne 28.11.2024 pod č.j. 149570-2024
23. Ing. [redacted], Ph.D. a Ing. [redacted] připomínka ze dne 22.11.2024 pod č.j. 147353-2024
24. [redacted] připomínka k návrhové ploše Z.BV01 podání ze dne 25.11.2024 pod č.j. 147745-2024
25. [redacted] připomínka k návrhové ploše Z.BV01 podání ze dne 21.11.2024 pod č.j. 146841-2024
26. [redacted] podání ze dne 25.11.2024 pod č.j. 148079-2024
27. [redacted], [redacted] podání ze dne 25.11.2024 pod č. j. 148089-2024

28. [REDAKCE] podání ze dne 18.11.2024 pod č. j. 145442-2024
29. [REDAKCE] podání ze dne 6.3.2025 pod č. j. 29268-2025

Přípomínka č. 1 citace:

Podnět na pořízení nového územního plánu obce Velešovice

Předmět změny územního plánu

Pozemky parc. č. 561, 1073/2, 1074, 1075/3, 1076 viz příloha

Přípomínky ke zveřejněnému návrhu územního plánu obce Velešovice

Jako vlastníci výše uvedených pozemků v k. ú. Velešovice vznášíme tyto připomínky.

Z veřejného projednání konaného dne 13.11.2024 vyplynulo, že navržená lokalita pro výstavbu ozn. Jako Z.BV01 není reálná, neboť majitel prvního pozemku v této lokalitě jasně prohlásil, že přes jeho zahradu nikdy žádná cesta nepovede, a že ve své zahradě bude sám stavět rodinný dům.

Již v minulosti jsem podával návrh na pořízení změny územního plánu uvedených pozemků v k. ú. Velešovice na pozemky pro bydlení, ale vždy bylo zastupitelstvem obce Velešovice zamítnuto s odůvodněním, že obec má mnoho volných pozemků k zastavění.

Nyní, když není reálná plocha pro rozvoj vesnického bydlení Z.BV01, **navrhuji pro tento rozvoj zmíněné pozemky.**

V jejich těsné blízkosti jsou veškeré inženýrské sítě (NN, vodovod, kanalizace, plyn, optické kabely...), a přímo sousedí s pozemkem p. č. 3110 vedeným v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Tudiž i dopravní napojení je zde vyřešené.

Děkuji za kladné vyřízení

Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním podáním byla podána žádost o změnu územního plánu, tak i připomínka k návrhu po veřejném projednání. Uvedené podání bylo doručeno jak na obecní úřad ve Velešovicích tak i na městský úřad ve Slavkově u Brna ve stejný den 20.11.2024. Žádost o změnu územního plánu se podává u příslušného obecního úřadu, kdežto připomínky na městský úřad ve Slavkově u Brna, nebylo tedy potřeba uvedené podání v souladu s §12 zákona č. 500/2006 Sb. postupovat pro nepřislusnost na obecní úřad ve Velešovicích.

Uvedené podání bylo vyhodnoceno jako připomínka. Přípomínka byla podána ve stanovené lhůtě tedy 15 dnů od konání veřejného projednání.

Pořizovatel s určeným zastupitelem ověřili, že jak uvádí pan [REDAKCE] [REDAKCE] v připomínce - již v minulosti podal žádost o změnu územního plánu, žádost o změnu byla podána dne 14.4.2022. Zastupitelstvo obce ve Velešovicích jeho žádost o změnu územního plánu zamítlo na svém zasedání dne 18.5.2022 usnesením č. 11. Z výše uvedeného jasně vyplývá, že zastupitelstvo se touto žádostí v minulosti zabývalo a nepřeje si, aby rozvojové plochy pro bydlení byly na vyjmenovaných pozemcích.

Na základě dříve schváleného zadání citace „*Územní plán bude v urbanistické koncepci zaměřen na stabilizaci zastavěného území. Nové rozvojové plochy budou navrženy v omezené míře podle vyhodnocení předpokládaného demografického vývoje a potřeb sídla v kontextu s historickým zastavěním, plochy budou situovány přednostně podél současných obslužných komunikací s návazností na zastavěné plochy obce a s případným využitím proluk nebo přestavby devastovaných ploch.*

Bude posouzena urbanistická koncepce navržená stávajícím územním plánem, na základě posouzení může být část návrhových ploch zachována nebo zachována celá koncepce.“ Nebylo nikde uvedeno a stanoveno, že mají být vymezeny nové plochy pro bydlení. Nebyly a nejsou zde vyjmenovány pozemky či lokality, kde by měly být nové rozvojové plochy pro bydlení na území obce Velešovice vymezeny. Došlo ke zpracování průzkumů a rozborů v říjnu 2021, jejichž součástí byly dva výkresy - výkres limitů a záměrů. Ve výkrese záměrů byly vymezeny 3 lokality pro bydlení, ale žádná z uvedených lokalit nebyla do návrhu územního plánu převzata a zapracována a to z toho důvodu, že současný postoj vedení obce Velešovice apeluje na přestavbu stávajícího bytového fondu v zastavěném území obce a nepodporuje rozšiřování v podobě nových návrhových ploch do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je zachovat stávající kompaktní území a

teprve v následujících změnách územního plánu uvážlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojové plochy vymezeny.

Lze pouze uvést, že vlastník nemůže požadovat, aby v územním plánu bylo takové využití, kterého se domáhá. Ve vztahu k možné změně územního plánu je nutné vycházet z faktu, že ze samotného územního plánu investorům a vlastníkům pozemků obecně nevyplyvá legitimní očekávání, splnění jejich očekávání a představ. Neexistuje nárok na to, aby bylo konkrétnímu pozemku v územním plánu přiřazeno určité využití a ani aby určitý pozemek měl konkrétní funkční využití natrvalo.

Přípomínka č. 2 citace:

Jako vlastník pozemku p. č. 2528 k. ú. Velešovice vznáším tento návrh / připomínky.

Na základě veřejného projednání konaného dne 13.11.2024 vyplynulo, že navržená lokalita pro výstavbu označená jako Z.BV01 není z důvodu nesouhlasu majitelů pozemků proveditelná.

Nejen z tohoto důvodu tímto navrhuji, aby pozemek p. č. 2528 (níže v nákresu označen červeně) byl určen jako pozemek pro případnou novou výstavbu. V těsné blízkosti se nachází již současná výstavba rodinných domů, veškeré inženýrské sítě i dopravní napojení a proto by uceleně navazovalo na aktuální výstavbu. Případné náklady by byly hrazeny majitelem pozemku, tedy mou osobou.

Za kladné vyřízení předem děkuji

Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Uvedené podání bylo doručeno jak na obecní úřad ve Velešovicích tak i na městský úřad ve Slavkově u Brna ve stejný den 21.11.2024. Přípomínka byla podána ve stanovené lhůtě tedy 15 dnů od konání veřejného projednání. Přípomínka má smíšený charakter, pokud by se jednalo o žádost o změnu územního plánu, tím, že žadatel návrh / připomínku podal jak u městského úřadu ve Slavkově u Brna, tak i u obecního úřadu ve Velešovicích, oba úřady ji mohou vyhodnotit dle své působnosti.

Žádost o změnu územního plánu se podává u příslušného obecního úřadu, kdežto připomínky na městský úřad ve Slavkově u Brna, nebylo tedy potřeba uvedené podání v souladu s §12 zákona č. 500/2006 Sb. postupovat pro nepříslušnost na obecní úřad ve Velešovicích.

Městský úřad ve Slavkově u Brna podání vyhodnotil jako připomínku.

Vlastník pozemku parc. č. 2528 v k. ú. Velešovice nesouhlasí s nynějším využitím pozemku dle předloženého návrhu na veřejném projednání a navrhuje odlišné využití pozemku pro návrhovou funkci bydlení.

Pořizovatel s určeným zastupitelem ověřili, že Ing. [REDAKCE] [REDAKCE] žádal 12.9.2016 o změnu územního plánu na celý pozemek p. č. 2528 pro výstavbu RD. Zastupitelstvo obce Velešovice na svém zasedání dne 19.10.2016, usnesením č. 5 jeho žádost neschválilo. Z výše popsaného vyplývá, že zastupitelstvo se podanou žádostí v minulosti zabývalo a nevyhovělo jí.

Na základě dříve schváleného zadání citace „Územní plán bude v urbanistické koncepci zaměřen na stabilizaci zastavěného území. Nové rozvojové plochy budou navrženy v omezené míře podle vyhodnocení předpokládaného demografického vývoje a potřeb sídla v kontextu s historickým zastavěním, plochy budou situovány přednostně podél současných obslužných komunikací s návazností na zastavěné plochy obce a s případným využitím proluk nebo přestavby devastovaných ploch.

Bude posouzena urbanistická koncepce navržená stávajícím územním plánem, na základě posouzení může být část návrhových ploch zachována nebo zachována celá koncepce.“ Nebylo nikde uvedeno a stanoveno, že mají být vymezeny nové plochy pro bydlení. Nebyly a nejsou zde vyjmenovány pozemky či lokality, kde by měly být nové rozvojové plochy pro bydlení na území obce Velešovice vymezeny. Došlo ke zpracování průzkumů a rozborů v říjnu 2021, jejichž součástí byly dva výkresy - výkres limitů a záměrů. Ve výkrese záměrů byly vymezeny 3 lokality pro bydlení, ale žádná z uvedených lokalit nebyla do návrhu územního plánu převzata a zapracovaná a to z toho důvodu, že současný postoj vedení obce Velešovice apeluje na přestavbu stávajícího bytového fondu v zastavěném území obce a nepodporuje rozšiřování v podobě nových

návrhových ploch do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je zachovat stávající kompaktní území a teprve v následující změně územního plánu uvažlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojeové plochy vymezeny.

Lze pouze uvést, že vlastník nemůže požadovat, aby v územním plánu bylo takové využití, kterého se domáhá. Ve vztahu k možné změně územního plánu je nutné vycházet z faktu, že ze samotného územního plánu investorům a vlastníkům pozemků obecně nevyplyvá legitimní očekávání, splnění jejich očekávání a představ. Neexistuje nárok na to, aby bylo konkrétnímu pozemku v územním plánu přiřazeno určité využití a ani aby určitý pozemek měl konkrétní funkční využití natrvalo.

Přípomínka č. 3 až č. 14 včetně citace:

Dne 13.11.2024 se v zasedací místnosti v OÚ Velešovice konalo veřejné projednání návrhu Územního plánu Velešovice. Dle § 97 odst. 1 ve spojení s §111 odst. 5 stavebního zákona podávám ve lhůtě 15 ode dne konání veřejného projednání přípomínku.

1. Přípomínka k území parc. č. 27-56 v k. ú. Velešovice parc. č. 1652 – 1664 (místní název Padělky) v k. ú. Velešovice dle návrhu nového členění ZZ zeleň zahradní a sadová. V textové části výše citovaného návrhu jsou v plochách ZZ vymezeny mimo jiné přípustné stavby (rekreční objekty do velikosti 16 m2. Vzhledem k například dopravní situaci v přilehlé ulici, kde většina domů nemá vjezd, parkovacích míst je omezený počet, a to na úzké ulici, která je obousměrná žádám o změnu návrhu v textové části, aby mezi vymezené stavby byly zařazeny i stavby například garáže. Z tohoto důvodu je třeba vymezit výměry vymezených staveb.
2. Přípomínka k území Z.BV01, v této části obce je nereálné postavit dle textové části navržených 33 RD, protože dle stanovených podmínek a stávajícího územního členění (jedná se o zahrady RD uprostřed zastavěného území, teměř vnitroblok), zde nejsou pozemní komunikace ani potřebné inženýrské sítě. Naproti tomu na územích označených ZZ parc. č. 560/2 – 2378 (místní název Dílečky) v k. ú. Velešovice a parc. č. 822/1 – 863 (místní název Kousky) v k. ú. Velešovice. Z návrhu vyplývá, že obec chce občanům nabídnout možnost stavby RD na území obce, proto navrhuji vyměnit nereálnou stavební lokalitu Z.BV01 za například výše uvedené lokality, kde by došlo k přirozenému, nenásilnému rozšíření obce o RD k venkovskému bydlení.

Přípomínka č. 14 od [REDAKCE] obsahovala na rozdíl od podání ozn. 3 - 13 pouze první odstavec.

Přípomínkam se vyhovuje pouze částečně.

Odůvodnění:

Pořizovatel s určeným zastupitelem starostkou obce Velešovic vyhodnotili v souladu s §98 odts. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon v platném znění podané přípomínky společně, jsou totiž totožné pouze jedna z výše uvedených přípomínek obsahuje pouze první odstavec nikoliv dva odstavce, jako zbývající přípomínky.

Podatele přípomínek v první části přípomínek navrhuji zvětšení plochy pro stanovené přípustné využití pro rekreační objekty, které se v ploše ZZ (zeleň-zahradní a sadová) připouští a to změnou v textové části ÚP. Citace textové části z návrhu ÚP:

Zeleň - zahradní a sadová – ZZ

Hlavní využití:

Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně.

Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky

pro existenci vegetace.

Přípustné využití:

- nezbytné stavby a zařízení pro skladování plodin či pro úkryt hospodářských zvířat,
- stavby pro rodinnou rekreaci jsou přípustné v zastavěném i nezastavěném území do výměry 16 m² zastavěné plochy,
- drobné krajinné prvky s funkcí protierozní a ekologicko stabilizační,
- vodní prvky – malé nádrže, náhony ap.,
- účelové komunikace,
- místní komunikace pro pěší a cyklisty (funkční skupina D2),
- přístřešky a drobný mobiliář,
- nezbytná vedení a zařízení technické a dopravní infrastruktury,
- stavby sloužící k myslivosti a výkonu práva myslivosti,
- oplocení;

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná vedení a zařízení technické a dopravní infrastruktury za podmínky, že jejich umístění nebo trasování mimo plochy zemědělské by bylo neřešitelné nebo ekonomicky nereálné;

Nepřípustné využití:

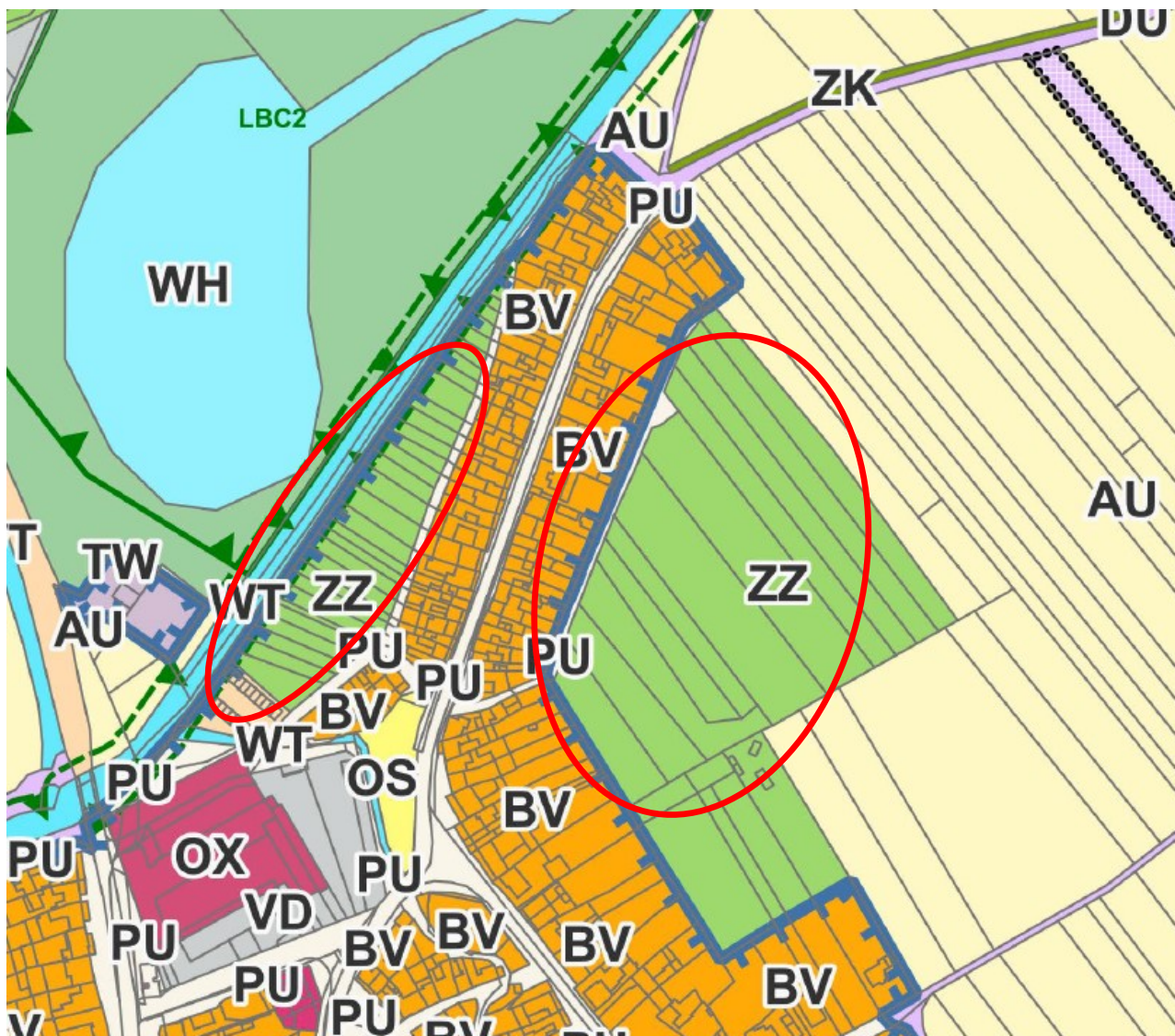
- jakékoliv jiné stavby s výjimkou výše uvedených;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- maximálně 1 nadzemní podlaží, podsklepení možné

Další podmínky:

-



Výřez z hlavního výkresu návrhu ÚP – znázornění území, kterého se připomínky dotýkají.

Po konzultaci se zpracovatelem územního plánu pořizovatel s určeným zastupitelem se rozhodli částečně připomínkám vyhovět v tom smyslu, že se objekty pro individuální rekreaci zvětší z dosavadních 16 m² na 25 m². Pořizovatel územního plánu se jednoznačně shoduje s odborným názorem Ing. arch. Karla Bařinky, že vzhledem k charakteru území a z důvodu zachování jeho rázu není důvodné připouštět objekty pro individuální rekreaci větší než 25 m². Většími objekty by došlo k narušení významu pro který jsou dané objekty vymezovány v územích, kde dochází k přechodu mezi kompaktní zástavbou do přírodních okolních ploch obce Velešovice.

Dále je nutno uvést, že podatele připomínek požadují, aby v uvedené ploše ZZ - zahradní a sadová zeleň byly mezi přípustné využití zařazeny i garáže a to z důvodu citace " Vzhledem k například dopravní situaci v přilehlé ulici, kde většina domů nemá vjezd, parkovacích míst je omezený počet, a to na úzké ulici, která je obousměrná žádám o změnu návrhu v textové části, aby mezi vymezené stavby byly zařazeny i stavby například garáže".

Pořizovatel územního plánu z logiky věci vyvozuje, že objekt garáže sice není exaktně vyjmenován ve výčtu přípustného či podmíněného využití dané plochy, ale garáž může být součástí rekreačního objektu. Pořizovatel ÚP po konzultaci se zpracovatelem ÚP jednoznačně dospěli k názoru, že tento účel využití byl takto stanoven z důvodu, aby nedocházelo k transformaci území, které přednostně má sloužit za účelem zahradničení, pěstování a rekreaci drobného charakteru, a to tak, aby se zabránilo možné tendenci vytváření pod zástěrkou „objektu pro individuální rekreaci“ plnohodnotného bydlení jako v rodinném domě.

Dále pořizovatel územního plánu upozorňuje, že přemětem připomínek byl i pozemek parc. č. 1664 v k. ú. Velešovice, který se již nenachází v ploše ZZ - zahradní a sadová zeleň, ale již v ploše AU – plochy zemědělské všeobecné, pro něhož platí odlišné podmínky využití, tudíž lze z podání usuzovat, že tyto připomínky se k tomuto pozemku nevztahují.

Podané připomínky se vyhovuje částečně v tom rozsahu, že na základě dohody mezi určeným zastupitelem a pořizovatelem a na doporučení zpracovatele dojde k úpravě textové části tak, že objekty pro individuální rekreaci budou mít větší výměru – 25 m², nikoliv takovou jakou požaduje podatel tedy 50 m², ale dojde k navýšení výměry pro objekty individuální rekreace o 9 m² oproti původnímu návrhu. Návržený údaj vychází z místních podmínek, aby nedošlo k zneužívání vystavěných objektů k jiným účelům, než ke kterým územní plán zamýšlí. Tedy aby nevznikaly příliš velké stavby ve své půdorysné ploše, aby to neevokovalo k vytváření trvalého bydlení v těchto objektech. S větším půdorysem stavby samozřejmě z hlediska technického může souviset i vyšší výška objektů pro rekreaci (na větší půdorysné ploše musí zastřešení při obvyklém spádu v území sedlové střechy mít i vyšší výšku stavba jako celek- je uveden tento příklad pro názornost, jakým způsobem i půdorysná plocha objektu může ovlivnit vnímání budoucí zástavby i vzhledem k působení objektu na svoje okolí a na výškovou hladinu v území. Není to však dogma).

Jedná se opravdu o relaxační a příležitostné užívání objektů malého charakteru, proto není vhodné dovolovat tyto objekty budovat ve větším měřítku jako např. ve Slavkově u Brna, zejména, aby nedošlo ke ztrátě charakteru „genia loci“ daného místa, aby bylo zajištěné větší spojení s přírodou, aby nedošlo k narušování stávajícího neurbanizovaného nebo částečně urbanizovaného prostředí. Obecnou urbanistickou zásadou je snižovat výšku zástavby při přechodu ze zastavěného území do volné krajiny. Tímto se řídil i zpracovatel územního plánu a svým řešením chtěl podtrhnout možnost relaxace v blízkém okolí stávající zástavby, kde se mohou obyvatelé věnovat svým zájmům, zejména pěstování a zemědělství v atraktivním přírodním prostředí.

Velešovice je malá obec, která má venkovní charakter a z těchto důvodů zpracovatel územního plánu doporučuje maximálně zvýšit půdorysnou plochu na 25 m², navíc ve vztahu toho, že předchozí dosud platný územní plán nedovoloval žádné takové stavby individuální rekreace - i z tohoto důvodu považuje určený zastupitel výměru 25 m² jako dostačující, předtím to nebylo možné vůbec. Z pohledu obce Velešovice se jedná o uvolněnější koncepci a reakci na to, jak se mění způsob života na venkově.

Dalším neméně důležitým důvodem proč nedovolit větší objekty pro individuální rekreaci je i ekofunkce v krajině, opravdu územní plán reaguje na to, že má vzniknout krátkodobá aktivita - pobyt, nikoliv dlouhodobý pobyt se vším co nabízí charakter takových staveb o větší výměře, proto plocha rekreačních objektů bude navýšena pouze na 25 m², může zde vzniknout sklad zahradního nářadí, zahradní nábytek a tento menší charakter domů pro individuální rekreaci. Charakter území má reagovat na to, že obec Velešovice zde chce zachovat více zeleně, aby směrem ke svému okolí nedošlo k transformaci ke vzniku právě větších objektů. S plochou větších objektů by zase mohlo souviset i větší nároky na dopravu, každý se chce dnes dopravit ke své nemovitosti autem, takže je předpoklad vzniku dalších staveb pro dopravu (další zpevněné plochy).

Dalším důvodem je, že plochy ZZ - Zeleň - zahradní a sadová je umístěná i v blízkosti vodní plochy a vodního toku a právě pro zachování propojení s přírodou by objekty měly být menšího komornějšího charakteru. Dle předloženého návrhu územního plánu je jasné patrné, že tyto plochy zahradní a sadové zeleně působí jako přechodový prvek mezi urbanizovaným zastavěným územím obce a volnou krajinou. Výstavba větších objektů by způsobila změnu charakteru území.

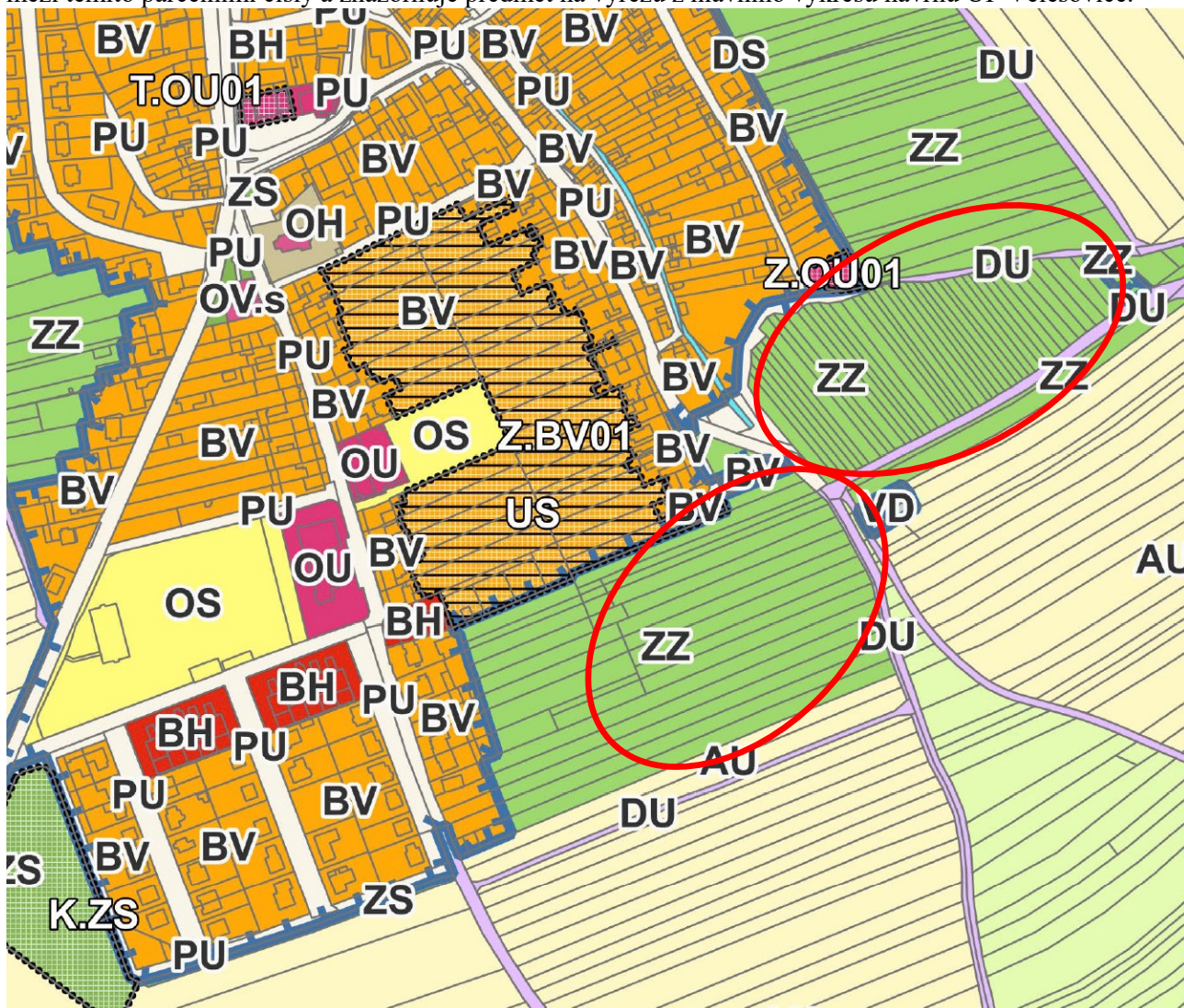
Dalším neméně důležitým důvodem proč by výstavba rekreačních objektů neměla být větší než 25 m² je i koloběh vody v těchto plochách. Územní plán chce zachovat velký podíl zeleně v území i v těchto přechodových plochách, a proto aby docházelo k dostatečnému vsaku vody v území, nepřipouštět objekty větší než 25 m². Zároveň by se měl stanovit podíl zastavitelnosti pro tyto plochy, aby nedocházelo k jejich „zabetonování“ zpevněnými plochami.

Dalším důležitým důvodem je, aby nedocházelo k nárůstu dopravy v plochách - cesty by měly být ponechány jako polní případně pouze vyštěrkované (čím lepší dopravní podmínky se v území vybudují, tím častěji to uživatelé mohou a budou chtít využívat), proto obec Velešovice apeluje na větší spojení s přírodou a vnímá to jako relaxační plochy pro obyvatele bez navýšení emisních látek do ovzduší, bez navýšení možností úniku ropných látek z dopravy apod.

Obec Velešovice chce zachovávat raz lokality plochy ZZ - sady, zahrady a tím pádem stanovit minimální podíl zeleně pro tyto plochy a to po dohodě s určeným zastupitelem min 60%, aby nemohlo dojít k „zabetonování“ vymezeného území. Jak ze samotného názvu plochy vyplývá, má se jednat a plochu zeleně a tímto doplňujícím regulativem by se zabránilo tomu, že bude aplikována např. zámková dlažba v přehrášlém měřítku nebo další stavby apod., aby nemohly převážovat nad hlavním využitím a to zelení.

Dále na základě doporučení zpracovatele po dohodě s určeným zastupitelem se doplní poznámka do textové části územního plánu a to pouze konstatování, že v plochách záplavového území (ZÚ) a v aktivní záplavové zóně lze realizovat stavby pouze na základě povolení správce toku.

Druhá část připomínek ukazuje dle názorů podatelů, že není možné realizovat výstavbu na návrhové ploše pro bydlení ozn. Z.BV01 a navrhuji plochu bydlení jinde - na územích v ploše ZZ - zahradní a sadová zeleň a to na pozemcích parc. č. 560/2 – 2378 (místní název Dílečky) v k. ú. Velešovice a parc. č. 822/1 – 863 (místní název Kousky) v k. ú. Velešovice. K podání nebyl přiložen žádný zákres na podkladě katastrální mapy, pouze výše uvedený text. Pořizovatel na základě uvedených parcel se domnívá, že se jedná o území mezi těmito parcelními čísly a znázorňuje předmět na výřezu z hlavního výkresu návrhu ÚP Velešovice.



„Dílečky“ a „Kousky“

Pořizovatel ÚP konstatuje, že je pouze v pravomoci zastupitelstva obce rozhodování, zda ta či ona lokalita bude určena jako rozvojová či nikoliv. Pořizovatel územního plánu dbá na dodržování a respektování vůle zastupitelstva obce a dále respektuje veřejné zájmy, které hájí dotčené orgány ve svých stanoviscích.

Na základě dříve schváleného zadání citace „Územní plán bude v urbanistické koncepci zaměřen na stabilizaci zastavěného území. Nové rozvojové plochy budou navrženy v omezené míře podle vyhodnocení předpokládaného demografického vývoje a potřeb sídla v kontextu s historickým zastavěním, plochy budou situovány přednostně podél současných obslužných komunikací s návazností na zastavěné plochy obce a s případným využitím proluk nebo přestavby devastovaných ploch.“

Bude posouzena urbanistická koncepce navržená stávajícím územním plánem, na základě posouzení může být část návrhových ploch zachována nebo zachována celá koncepce.“ Nebylo nikde uvedeno a stanoveno,

že mají být vymezeny nové plochy pro bydlení. Nebyly a nejsou zde vyjmenovány pozemky či lokality, kde by měly být nové rozvojové plochy pro bydlení na území obce Velešovice vymezeny. Došlo ke zpracování průzkumů a rozborů v říjnu 2021, jejichž součástí byly dva výkresy - výkres limitů a záměrů. Ve výkrese záměrů byly vymezeny 3 lokality pro bydlení, ale žádná z uvedených lokalit nebyla do návrhu územního plánu převzata a zapracována a to z toho důvodu, že současný postoj vedení obce Velešovice apeluje na přestavbu stávajícího bytového fondu v zastavěném území obce a nepodporuje rozšiřování v podobě nových návrhových ploch do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je zachovat stávající kompaktní území a teprve v následujících změnách územního plánu uvážlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojové plochy vymezeny.

Lze pouze uvést, že vlastník nemůže požadovat, aby v územním plánu bylo takové využití, kterého se domáhá. Ve vztahu k možné změně územního plánu je nutné vycházet z faktu, že ze samotného územního plánu investorům a vlastníkům pozemků obecně nevyplývá legitimní očekávání, splnění jejich očekávání a představ. Neexistuje nárok na to, aby bylo konkrétnímu pozemku v územním plánu přiřazeno určité využití a ani aby určitý pozemek měl konkrétní funkční využití natrvalo.

Pořizovatel se nemůže ani shodnout s podatelí připomínek ani odporovat, zda předpokládáný počet RD pro lokalitu je únosný či nikoliv. Jednalo se pouze o odborný odhad zpracovatele návrhu územního plánu. Tento údaj se nachází v odůvodnění textové části ÚP (na str. 27) tedy není závazný.

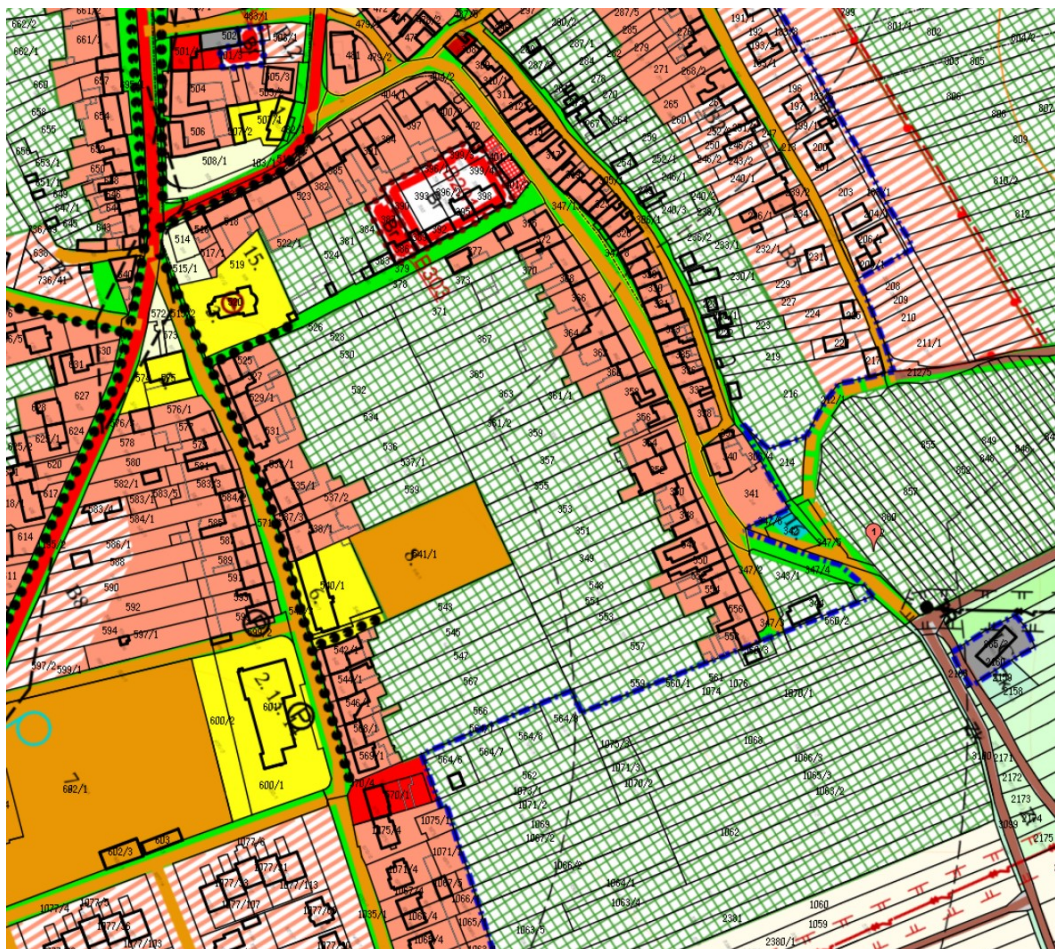
Bylo podáno i několik jiných připomínek, které se ve většině případů vztahovaly k návrhové ploše pro bydlení ozn. Z.BV01.

Platný územní plán tyto pozemky ozn. Z.BV01 má vedené jako plochy zahrad, sadů a záhadenků a není zde v současné době přípustná výstavba rodinných domů.

Pořizovatel po vyhodnocení všech připomínek s určeným zastupitelem hledali vhodné řešení, kterým by mohlo dojít k nějakému kompromisu mezi nevůli občanů k této návrhové „vnitroblokové lokalitě“ a zároveň dopřát občanům možnost lépe využívat zahrady za svými domy. Nalezené řešení spočívá v zařazení této lokality ozn. Z.BV01 nikoliv do návrhové plochy pro bydlení, ale do stabilizované plochy pro bydlení v rodinných domech. Dojde tak k zabezpečení komfortnějšího stávajícího bydlení pro rodinné domy v ulicích přilehajících k této návrhové lokalitě (ulice na pozemcích parc. č. 571 a pozemku parc. č. 347/1 v k. ú. Velešovice). Na základě této úpravy se bude opakovat veřejné projednání návrhu.

Z pohledu pořizovatele tímto se částečně vyhovuje podatelům, že bude ponecháno využití v podobě zahrad za rodinnými domy a nebudou moci zde vznikat samostatné objekty RD, nebude narušeno klidné využití zahrad. Plocha bude přesto změněna na stabilizované území plochy pro bydlení BV nikoliv na samostatnou plochu zahrad. Vyhovuje se žadateli v tom smyslu, že zde nevzniknou samostatně stojící rodinné domy v počtu 33.

Výřez z patného ÚP po změně č. 4



Přípomínka č. 15 citace:

Já, [redacted] nar. [redacted] bytem Velešovice [redacted] a majitelka pozemku parc. č. 365 (vedeno jako zahrada) v souladu s §97 odst. 1 ve spojení s §111 odst. 5 stavebního zákona v zákonné lhůtě podávám nesouhlas s plochou pro bydlení označenou jako **Z.BV01**.

Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.

Odůvodnění:

Odůvodnění uvedené přípomínky je totožné jako u přechozích přípomínek č. 3-14. Přípomínce se vyhovuje pouze v tom smyslu, že zde bude nikoliv návrhová plocha pro bydlení, ale stabilizovaná plocha pro bydlení. Dle odborného názoru zpracovatele dojde k nadefinování textové části ohledně této plochy takovým způsobem, že se jedná o vnitroblok a ve vnitrobloku nebude možná výstavba nových objektů, pouze přístaveb ke stávajícím objektům pro bydlení. Tímto se zamezí možným obavám ze ztráty soukromí v zahradách rodinných domů a nedojde k narušení stávajícího využití zahrad za rodinnými domy. Pouze vznikne možnost přístavby ke stavávacím objektům a to za účelem jejich komfortnějšího využití. Viz odůvodnění přípomínek č. 3-14.

Přípomínka č. 16 citace:

Podnět, návrh, přípomínka do připravovaného pořízení nového územního plánu obce Velešovice

I. Žadatel

[redacted], Velešovice 217, 683 01 Rousínov
 [redacted], Velešovice 217, 683 01 Rousínov
 [redacted], Velešovice 291, 683 01 Rousínov
 [redacted], Zábrání 812/14, Slavíkovice, 683 01 Rousínov

II. Předmět změny územního plánu včetně uvedení a vymezení v katastrální mapě dotčených pozemků

Stavba RD

obec	katastrální území	parcelní číslo	výměra dotčené části pozemku
Velešovice	Velešovice	863	683
Velešovice	Velešovice	862	434
Velešovice	Velešovice	861	474
Velešovice	Velešovice	860	468
Velešovice	Velešovice	859	491

III. důvody pro zahrnutí těchto pozemků do připravovaného územního plánu

V připravovaném územním plánu jsem nově navrženy pro výstavbu RD plochy mezi rodinnými domy. V hlavním výkrese označeny jako plocha Z.BV01.

Domníváme se, že naše lokalita je rovněž vhodná pro zástavbu RD. Možná i více reálná, co se týká dopravní a technické infrastruktury než plochy Z.BV01. V našem zájmovém území je bezprostřední možnost napojení na rozvody NN, komunikace je rovněž v bezprostřední blízkosti.

IV. návrh úhrady nákladů spojených se zpracováním tohoto podnětu, návrhu:

Vlastníci těchto pozemků navrhuji spoluúčast na pořízení nového územního plánu ve výši 30.000 Kč.

V. Dispoziční členění navrhované lokality

V rámci předkládané podnětu přikládáme rovněž „studii“ pro možné zastavění daných pozemků. Současné pozemky by byly přeparcelovány dle přiloženého geometrického plánu. Jeden RD by realizoval žadatel (rodina [REDAKCE]) a 2 RD (manželé [REDAKCE], resp. jejich děti).

Případná výstavba by byla pojata jako „soběstačné rodinné domy“, kdy jediným připojovaným „médiem“ by byla přípojka NN. Koncept RD by byl v režimu pasivního domu, což daná poloha a orientace nabízí. Dále byla v místě hydrogeologickým průzkumem ověřena dostatečná vydatnost pro situování vrtu pro zásobování třech rodinných domů (zpracovatel Mgr. [REDAKCE]).

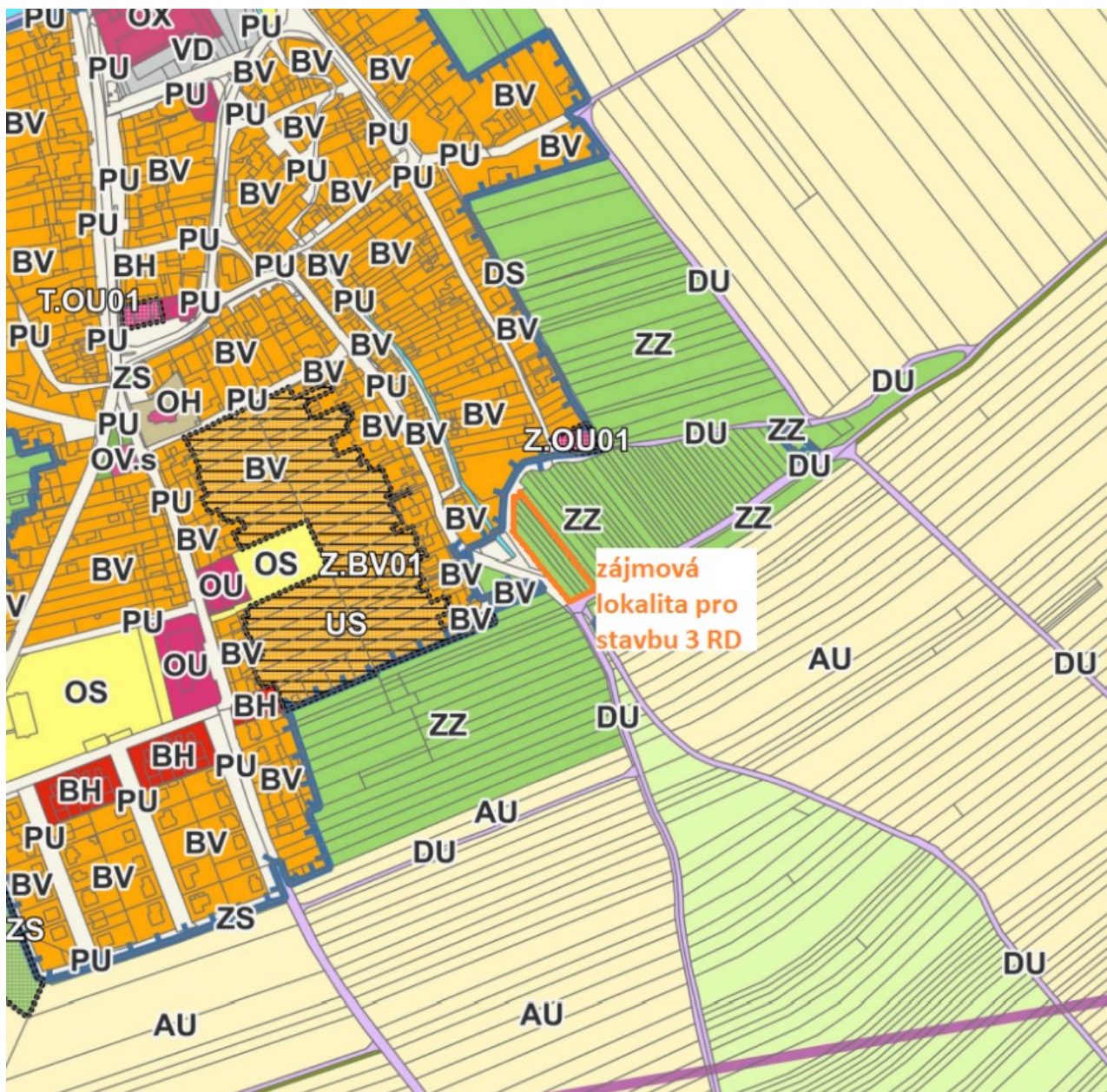
Veškeré splaškové vody (šedá voda) budou upravovány v domovních čistírnách odpadních vod s dalším dočištěním, a opětovně použity jako „bílá voda“ pro zálivku a splachování WC, eventuálně vsakem dle hydrologických poměrů v území.

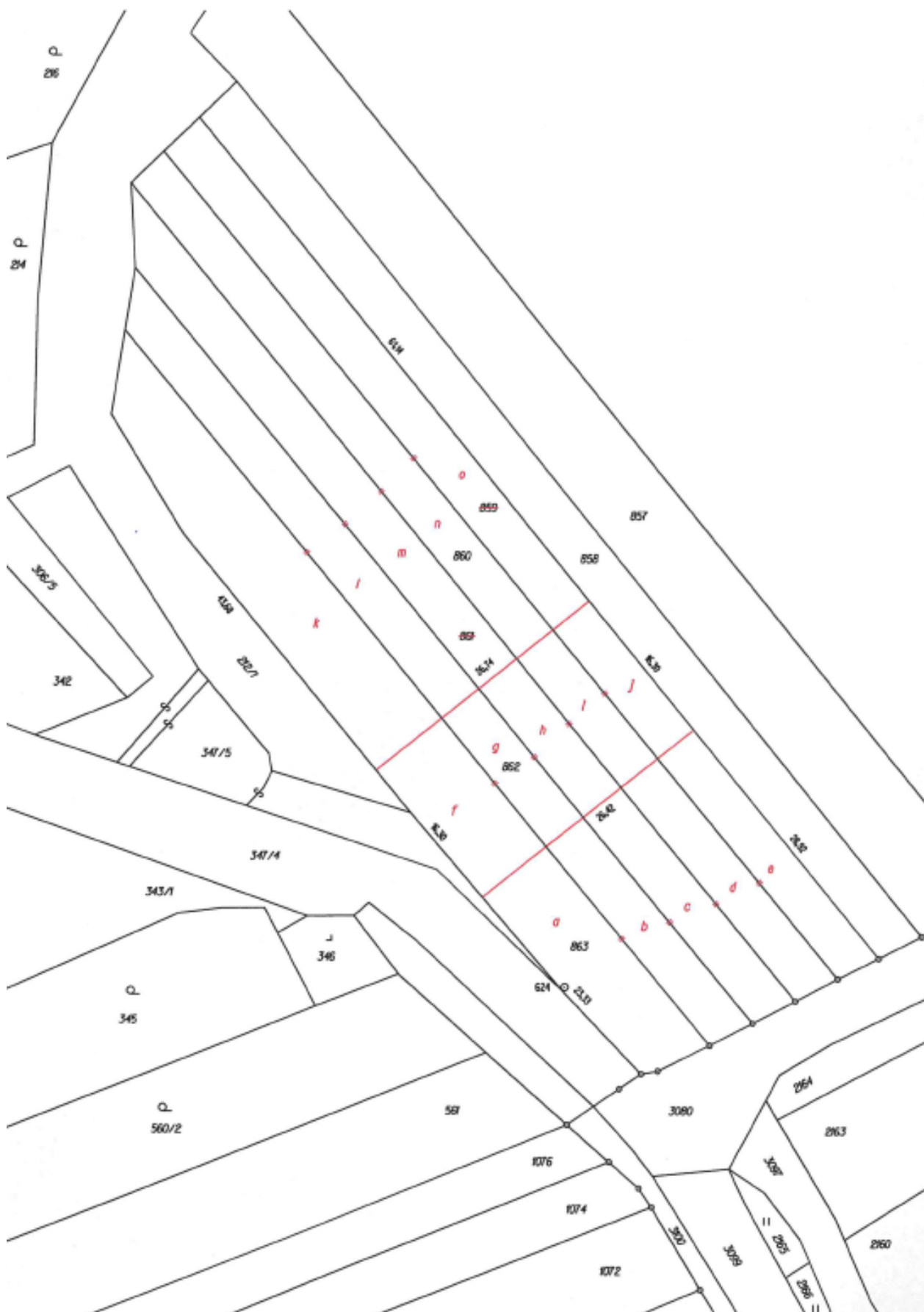
S veškerými dešťovými vodami bude nakládáno v režimu „modrozelené infrastruktury“.

Napojení na rozvody plynu se nepředpokládá.

Za kladné vyřízení předem děkujeme a jsem s pozdravem

Přílohy k žádosti:





Podání postoupilo přeposláním z obce Velešovice pořizovateli ÚP.

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel územního plánu obdržel předmětné podání preposláním z obce Velešovice. Písemnost v souladu se zákonem č. 500/2006 sb. správní řád se má posuzovat dle svého obsahu nikoliv dle názvu.

Dle odborného názoru pořizovatele se jedná o žádost na pořízení nového nebo změny stávajícího územního plánu. Zároveň však podání nesplňuje všechny náležitosti, pokud by se jednalo o žádost na změnu územního plánu, zejména uvedení stávajícího využití z platného územního plánu – je zde přiložen právě výřez z návrhu právě připravovaného nového plánu, proto pořizovatel vyhodnotil toto podání jako připomínku. V současné době probíhá pořízení nového územního plánu, pořizovatel s určeným zastupitelem se přesto podáním zabývali a vyhodnotili ho dle právě probíhajícího procesu pořízení nového územního plánu - jako že se jedná o připomínku k předloženému návrhu po veřejném projednání s tím, že obci Velešovice bude zaslána písemnost, která vysvětlí, že se obec ve své samostatné působnosti předmětným podání (návrh na změnu ÚP) také musí zabývat a z jakých hledisek.

Návrh na změnu územního plánu se podává u příslušné obce, která je příslušná k vydávání územního plánu, kdežto připomínky se podávají k pořizovateli na městský úřad ve Slavkově u Brna.

Z uvedeného podání jednoznačně vyplývá, že 4 navrhovatelé nesouhlasí s navrženým využitím dle předloženého návrhu nového územního plánu obce Velešovice (svědčí o tom výřez návrhu z hlavního výkresu po spol. a veřejném projednání) a navrhuji odlišné využití výše jmenovaných pozemků v podání.

Pořizovatel ÚP konstatuje, že je pouze v pravomoci zastupitelstva obce rozhodování, zda ta či ona lokalita bude určena jako rozvojová či nikoliv. Pořizovatel územního plánu dbá na dodržování a respektování vůle zastupitelstva obce a dále respektuje veřejné zájmy, které hájí dotčené orgány ve svých stanoviscích.

Na základě dříve schváleného zadání citace „*Územní plán bude v urbanistické koncepci zaměřen na stabilizaci zastavěného území. Nové rozvojové plochy budou navrženy v omezené míře podle vyhodnocení předpokládaného demografického vývoje a potřeb sídla v kontextu s historickým zastavěním, plochy budou situovány přednostně podél současných obslužných komunikací s návazností na zastavěné plochy obce a s případným využitím proluk nebo přestavby devastovaných ploch.*

Bude posouzena urbanistická koncepce navržená stávajícím územním plánem, na základě posouzení může být část návrhových ploch zachována nebo zachována celá koncepce.“ Nebylo nikde uvedeno a stanoveno, že mají být vymezeny nové plochy pro bydlení. Nebyly a nejsou zde vyjmenovány pozemky či lokality, kde by měly být nové rozvojové plochy pro bydlení na území obce Velešovice vymezeny. Došlo ke zpracování průzkumů a rozborů v říjnu 2021, jejichž součástí byly dva výkresy - výkres limitů a záměrů. Ve výkrese záměrů byly vymezeny 3 lokality pro bydlení, ale žádná z uvedených lokalit nebyla do návrhu územního plánu převzata a zapracovaná a to z toho důvodu, že současný postoj vedení obce Velešovice apeluje na přestavbu stávajícího bytového fondu v zastavěném území obce a nepodporuje rozšiřování v podobě nových návrhových ploch do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je zachovat stávající kompaktní území a teprve v následujících změnách územního plánu uvážlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojové plochy vymezeny.

Lze pouze uvést, že vlastníků nemůže požadovat, aby v územním plánu bylo takové využití, kterého se domáhá. Ve vztahu k možné změně územního plánu je nutné vycházet z faktu, že ze samotného územního plánu investorům a vlastníkům pozemků obecně nevyplyvá legitimní očekávání, splnění jejich očekávání a představ. Neexistuje nárok na to, aby bylo konkrétnímu pozemku v územním plánu přiřazeno určité využití a ani aby určitý pozemek měl konkrétní funkční využití natrvalo.

Připomínka č. 17 citace:

Připomínka dle ustanovení § 97 nového stavebního zákona č. 283/2021Sb., v platném znění k návrhu územního plánu obce Velešovice

■■■■■, datum narození ■■■■■, bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov a ■■■■■, datum narození ■■■■■, bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov jako vlastníci pozemku parc.č. 171/1,

171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice dáváme tímto připomínku dle ustanovení § 97 nového stavebního zákona č. 283/2021Sb., v platném znění, k návrhu územního plánu obce Velešovice v rozsahu níže uvedených bodů,

takto:

1. Připomínka k návrhu nového vymezení zastavěného území obce jen pro část pozemku parc.č. 171/1, k.ú. Velešovice z důvodu, že uvedený pozemek je nyní aktuálně v celém svém rozsahu začleněn do zastavěného území obce Velešovice dle aktuálně platného územního plánu obce Velešovice, tento pozemek obklopuje pozemky, na kterých jsou legální stavby využívané v souvislosti s péčí o zahradu, stávající rodinný dům, zemědělské stavby a rekreační stavbu, parc.č. 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice.
2. Připomínka k návrhu nového vymezení zastavěného území obce u přístupové cesty k pozemku parc.č. 171/1, k.ú. Velešovice, čímž došlo k částečnému omezení přístupu pro pozemky parc.č. 171/1 a 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 k.ú. Velešovice, na kterých je umístěna stavba pro bydlení a další stavby zemědělské a rekreační, protože nové vymezení zastavěného území obce je jen pro část pozemku parc.č. 791/3 a je zcela mimo pozemek parc.č. 3077 vše v k.ú. Velešovice, který sousedí s výše uvedeným pozemkem parc.č. 171/1 k.ú. Velešovice.
3. Připomínka k návrhu nového zařazení části pozemku parc.č. 171/1, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), přestože je plocha celého pozemku parc.č. 171/1 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/1, k.ú. Velešovice.
4. Připomínka k návrhu nového zařazení pozemku parc.č. 171/2, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), kdy uvedený pozemek parc.č. 171/2, k.ú. Velešovice je dle katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a současně je na tomto pozemku umístěna stávající stavba pro rodinnou rekreaci bez č.p./č.ev., celkové výměra pozemku a stavby na tomto pozemku je 50 m², přestože je tato plocha celého pozemku parc.č. 171/2 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/2, k.ú. Velešovice.
5. Připomínka k návrhu nového zařazení pozemku parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), kdy uvedený pozemek parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice je dle katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a současně je na tomto pozemku umístěna stávající zemědělská stavba bez č.p./č.ev., celkové výměra pozemku a stavby na tomto pozemku je 33 m², přestože je tato plocha celého pozemku parc.č. 171/4 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice.
6. Připomínka k návrhu nového zařazení pozemku parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), kdy uvedený pozemek parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice je dle katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a současně je na tomto pozemku umístěna stávající zemědělská stavba bez č.p./č.ev., celkové výměra pozemku a stavby na tomto pozemku je 29 m², přestože je tato plocha celého pozemku parc.č. 171/5 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice.

Odůvodnění

Na základě veřejného projednání nového územního plánu obce Velešovice, které proběhlo dne 13.11.2024 v zasedací místnosti obecního úřadu Velešovice, č.p. 152 v termínu od 17:00 hodiny, kde jsme byli seznámeni s obsahem tohoto návrhu podáváme [redacted], datum narození [redacted], bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov a [redacted], datum narození [redacted], bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov jako vlastníci pozemku parc.č. 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice dáváme tímto připomínku dle ustanovení § 97 nového stavebního zákona č. 283/2021Sb., v platném znění k návrhu územního plánu Velešovice v rozsahu níže uvedených bodů takto:

1. Připomínka k návrhu nového vymezení zastavěného území obce jen pro část pozemku parc.č. 171/1, k.ú. Velešovice z důvodu, že uvedený pozemek je nyní aktuálně v celém svém rozsahu začleněn do zastavěného území obce Velešovice dle aktuálně platného územního plánu obce Velešovice, tento pozemek obklopuje pozemky, na kterých jsou legální stavby využívané v souvislosti s péčí o zahradu, stávající

rodinný dům, zemědělské stavby a rekreační stavbu, parc.č. 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice.

2. Připomínka k návrhu nového vymezení zastavěného území obce u přístupové cesty k pozemku parc.č. 171/1, k.ú. Velešovice, čímž došlo k částečnému omezení přístupu pro pozemky parc.č. 171/1 a 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 k.ú. Velešovice, na kterých je umístěna stavba pro bydlení a další stavby zemědělské a rekreační, protože nové vymezení zastavěného území obce je jen pro část pozemku parc.č. 791/3 a je zcela mimo pozemek parc.č. 3077 vše v k.ú. Velešovice, který sousedí s výše uvedeným pozemkem parc.č. 171/1 k.ú. Velešovice.

3. Připomínka k návrhu nového zařazení části pozemku parc.č. 171/1, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), přestože je plocha celého pozemku parc.č. 171/1 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/1, k.ú. Velešovice.

4. Připomínka k návrhu nového zařazení pozemku parc.č. 171/2, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), kdy uvedený pozemek parc.č. 171/2, k.ú. Velešovice je dle katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a současně je na tomto pozemku umístěna stávající stavba pro rodinnou rekreaci bez č.p./č.ev., celkové výměra pozemku a stavby na tomto pozemku je 50 m², přestože je tato plocha celého pozemku parc.č. 171/2 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/2, k.ú. Velešovice.

5. Připomínka k návrhu nového zařazení pozemku parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), kdy uvedený pozemek parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice je dle katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a současně je na tomto pozemku umístěna stávající zemědělská stavba bez č.p./č.ev., celkové výměra pozemku a stavby na tomto pozemku je 33 m², přestože je tato plocha celého pozemku parc.č. 171/4 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice.

6. Připomínka k návrhu nového zařazení pozemku parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), kdy uvedený pozemek parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice je dle katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a současně je na tomto pozemku umístěna stávající zemědělská stavba bez č.p./č.ev., celkové výměra pozemku a stavby na tomto pozemku je 29 m², přestože je tato plocha celého pozemku parc.č. 171/5 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice.

Na základě výše uvedeného jsme jako vlastníci pozemků parc.č. 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice a staveb na těchto pozemcích dospěli k závěru, že za účelem ochrany svých práv a majetků, je nutné podat výše uvedenou připomínku v rozsahu celkem 6 bodů.

Na místním veřejném projednání návrhu nového územního plánu obce Velešovice dne 13.11.2024 bylo řečeno, že podstatou a účelem zadání bylo zpracování pouze překlopení aktuálního územního plánu obce Velešovice do nové grafické podoby.

Ale po bližším seznámení a přezkoumání návrhu nového územního plánu obce Velešovice jsme dospěli k závěru, že předloženým návrhem nového územního plánu obce Velešovice jsme kráceni na svých právech při užívání svých pozemků a staveb; zejména při novém návrhu územního plánu obce Velešovice dle výše uvedených bodů 1 až 6 není respektován aktuálně platný územní plán obce Velešovice, předloženým návrhem došlo k podstatnému snížení hodnoty našich pozemků parc.č. 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice a staveb na těchto pozemcích umístěných a je zněměna aktuální hranice zastavěného území obce pro přístup k pozemkům parc.č. 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice, protože nové vymezení zastavěného území obce je jen pro část pozemku parc.č. 791/3 a je zcela mimo pozemek parc.č. 3077 vše v k.ú. Velešovice, který sousedí s výše uvedeným pozemkem parc.č. 171/1 k.ú. Velešovice. Současně navrženou změnou dle výše uvedených bodů 1 až 6 je znemožněna údržba popř. i rozšíření stávajících legálních staveb na pozemcích parc.č. 171/2, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice, protože dle aktuálního návrhu územního plánu obce Velešovice je možné v ploše „ZZ“ realizovat stavby pouze do 16 m² a nyní na výše uvedených pozemcích parc.č. 171/2, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice máme legální stavby v ploše součtu 112 m², kdy tyto stavby slouží pro péči o zahradu, stávající rodinný dům, zemědělské stavby a rekreační stavbu na pozemku parc.č. 171/2, 171/3, 171/4, 171/5

katastrální území Velešovice, dále je v těchto stavbách umístěna zahradní technika a jiné potřeby pro zemědělskou činnost (např. sklad sena). Současně aktuálním návrhem územního plánu obce Velešovice došlo k zamezení využitelnosti „zadní části“ pozemku parc.č. 171/1 katastrální území Velešovice k výstavbě, (která je nyní navržena do ploch „ZZ“), kdy v dané části připravujeme projektovou dokumentaci pro výstavbu stodoly pro zefektivnění uskladnění zemědělské techniky a drobných stavebních prostředků pro využití stávajících legálních staveb pro bydlení aj. a změny v zastavitelnosti pozemku parc.č. 171/1 katastrální území Velešovice

Závěr výše uvedené připomínky Vás tedy žádáme o opravu návrhu územního plánu obce Velešovice v rozsahu aktuálně platného územního plánu obce Velešovice.

Děkujeme.

S pozdravem manželé Večerkovi.....

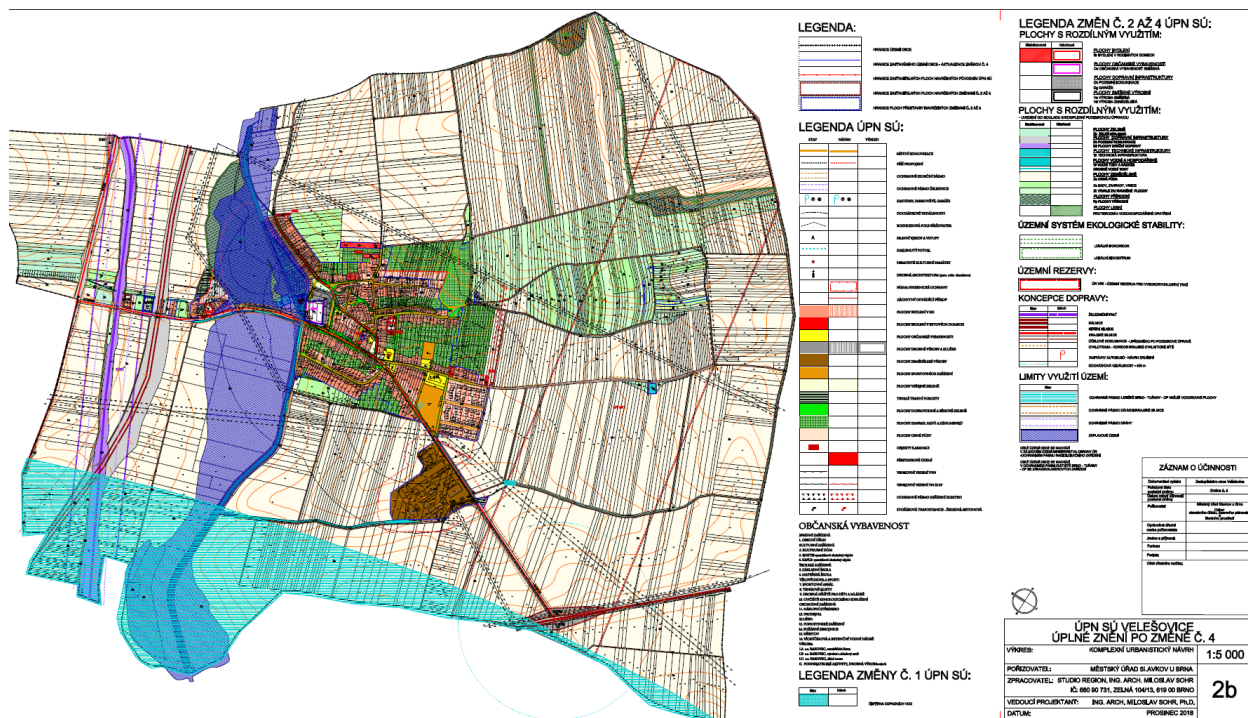
■■■■■, datum narození ■■■■■, bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov a ■■■■■, datum narození ■■■■■, bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov

Sepsáno dne 27.11.2024

Příloha:

- ☐ Výkres Komplexní urbanistický návrh, úplné znění po změně č.4, z data prosinec 2018
- ☐ Výkres základního členění území, úplné po změně č. 5, z data leden 2021

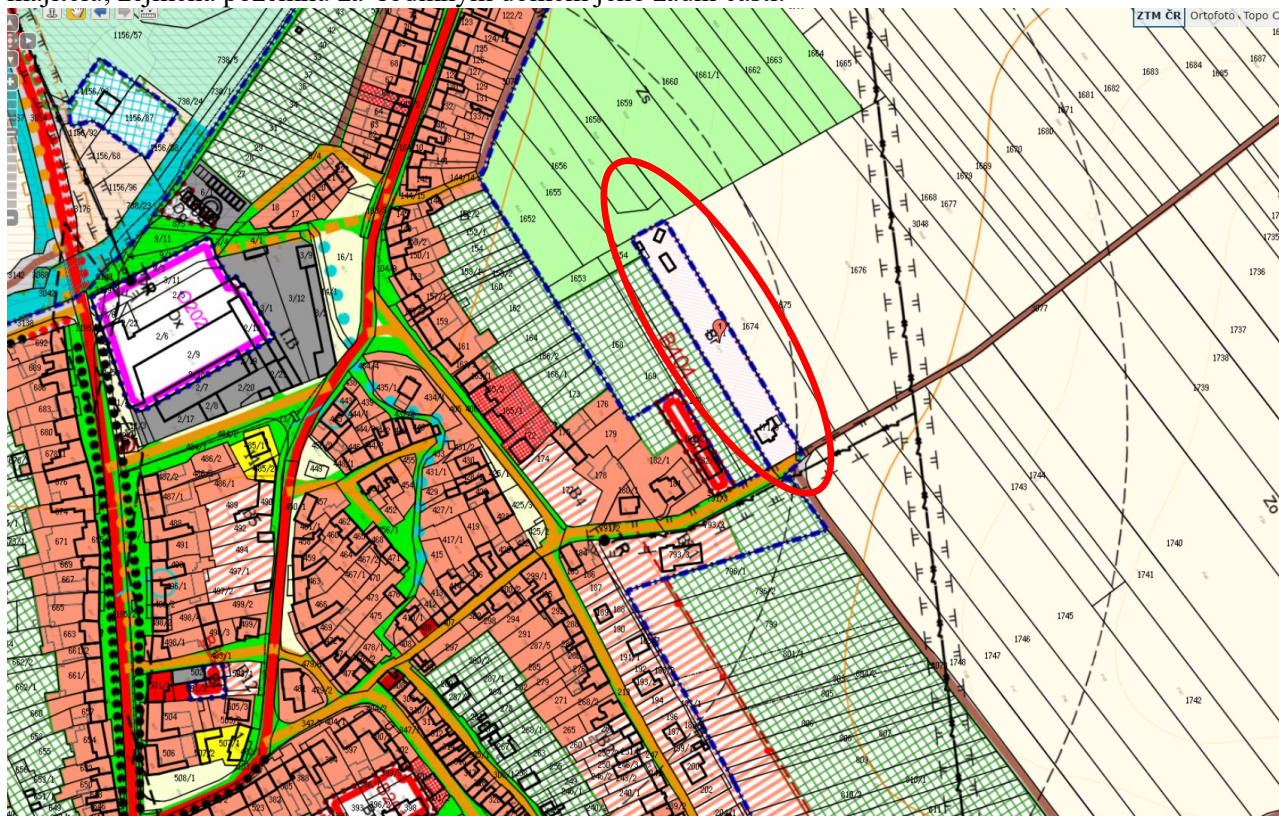
V textové části bude vyhověno, že se nesmí zde umísťovat nové objekty pro bydlenílepší možnosti přístavby ke stávajícím objektům.



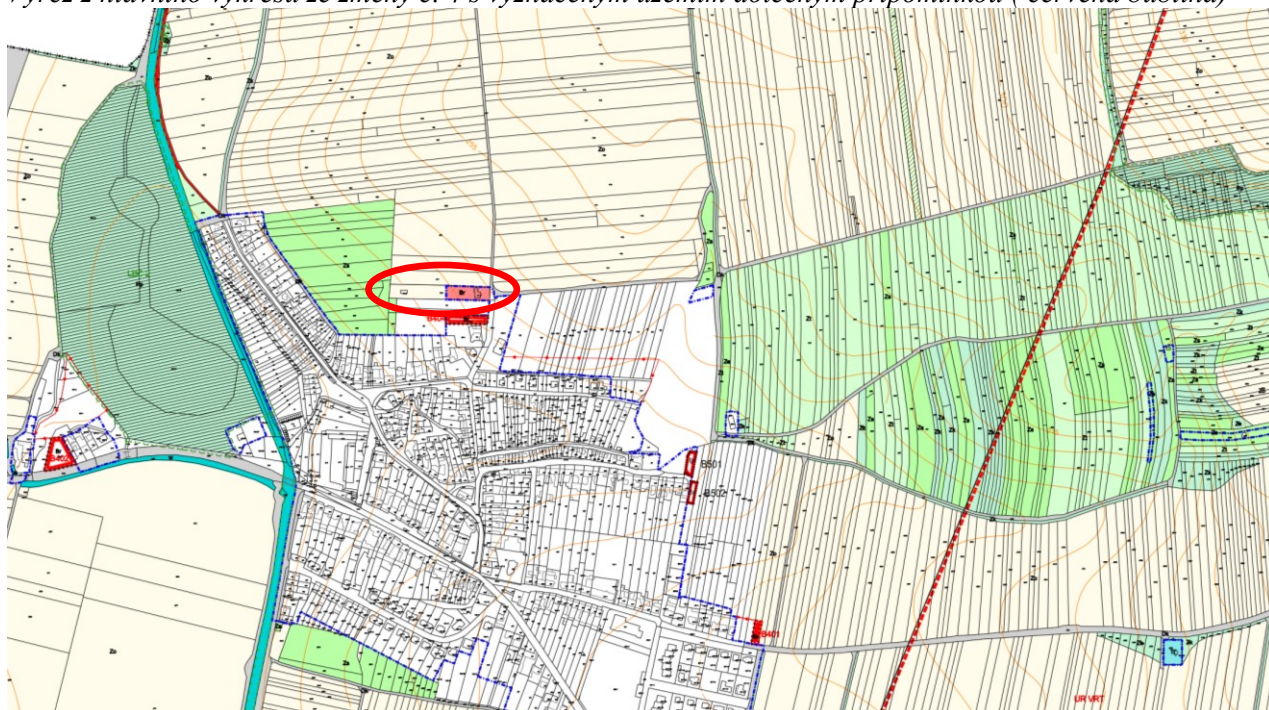
Výkres Komplexní urbanistický návrh, úplné znění po změně č.4, z data prosinec 2018



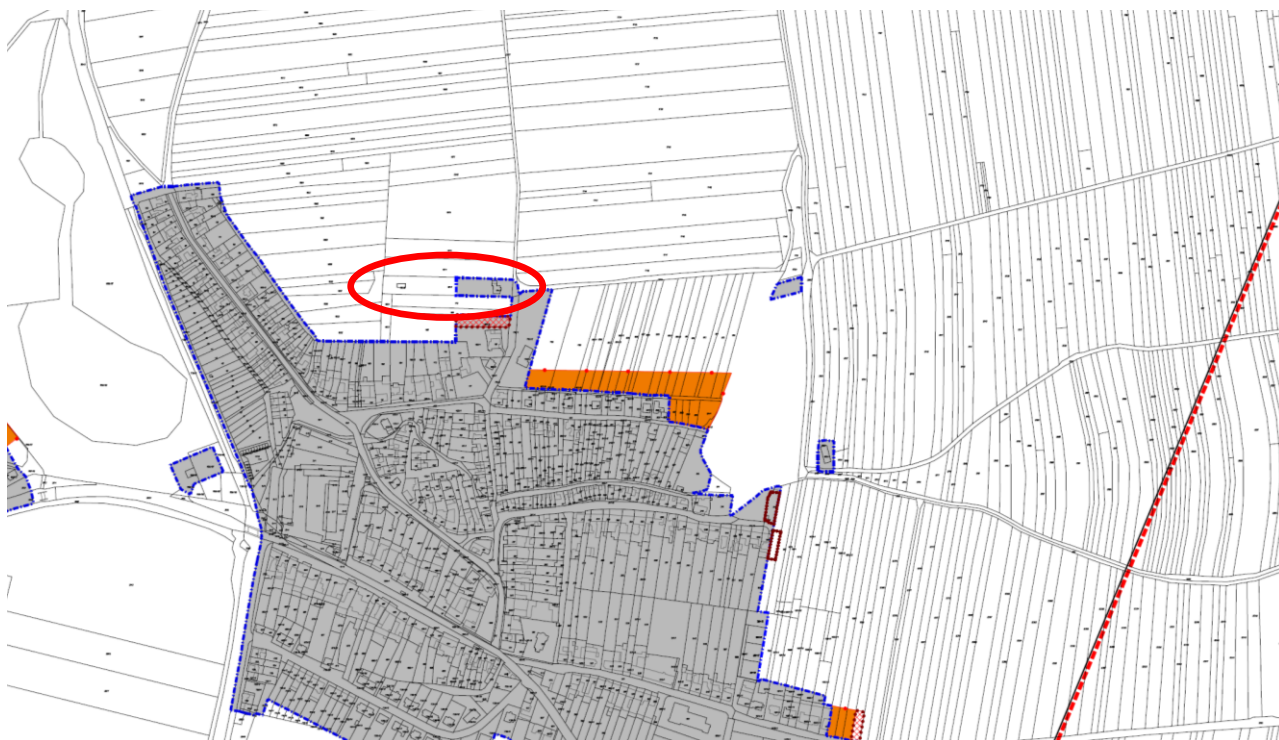
v minulosti legálně vznikly a jsou. Z výše uvedených důvodů pořizovatel s určeným zastupitelem se shodli, že by došlo k újmě majitelům pozemků a nemohli by již realizované stavby stavebně upravovat (rozšiřovat apod.). Pořizovatel dává za pravdu, že pokud by návrh byl ponechán beze změn, tedy dle předloženého návrhu jako na veřejném projednání, tak by došlo k mnohem horší využitelnosti pozemků ve vlastnictví majitelů, zejména pozemku za rodinným domem jeho zadní části.



Výřez z hlavního výkresu ze změny č. 4 s vyznačeným územím dotčeným připomínkou (červená bublina)



Výřez z hlavního výkresu ze změny č. 5 s vyznačeným územím dotčeným připomínkou (červená bublina)



Výřez z výkresu základního členění území ze změny č. 5 s vyznačeným územím dotčeným připomínkou (červěná bublina)

Závěrem je, že výjmenované pozemky parc. č. 171/1, 171/2, 171/4, 171/5 v k. ú. Velešovice budou navraceny do plochy BR a do dříve vymezeného zastavěného území.

Přípomínka č. 18 a 19 a 20 citace:

Všechny tři připomínky byly vyhodnoceny společně. Jsou téměř totožné, následujícím podáním bylo pouze doplněno původní podání ve kterém byl doplněn jeden odstavec a grafická příloha.

Připomínky k návrhu územního plánu obce Velešovice, k návrhové ploše Z.BV01

Tímto přípisem vznášíme **nesouhlasné** připomínky k této ploše. V zájmové lokalitě (zahradách), je nově navržena **plocha pro bydlení** označená jako **Z.BV01**. Jedná se zahrady za našimi nemovitostmi, kde by měla být nová cesta a dle textové části **33 rodinných domů**.

V zadání územního plánu z roku 2022 se s danou lokalitou pro výstavbu nepočítalo, toto je pro nás zcela nová skutečnost. Obec Velešovice, popř. projektant, kteří zřejmě tuto plochu navrhli, s nikým z nás, vlastníků dotčených pozemků, v této věci nekomunikovali. O tom, že daná lokalita je určena novým územním plánem jako plocha pro bydlení jsme se dověděli až nyní, a to v době „oznámení o konání veřejného projednání návrhu ÚP Velešovice“.

V textové části se dále uvádí, že cit.: *„Pro novou zástavbu bude nutné vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu, která dle předpokladů povede středem území. Napojení na stávající infrastrukturu bude v severní části rozvojové plochy“*. Nesouhlasíme s jakýmkoliv budováním dopravní infrastruktury skrz naše zahrady od severu. Naše pozemky za rodinnými domy využíváme jako zahrady, „záhumenky“, plochy pro rekreaci a nemáme zájem je měnit na cestu, chodníky a další obslužnou vybavenost.

Úvaha o napojení dané lokality od severu je zcela nereálná, neboť silnice „Za kostelem“ svými parametry nevykazuje možnost obousměrného provozu, nehledě na rozhledové trojúhelníky u kostela. Jak by do ulice „Za kostelem“, resp. do případné nové plochy pro bydlení byl zajištěn přístup složkám IZS není zřejmé. Pro úplnost k tomu je nutné uvést, že vlastník prvního pozemku (p.č. 378 v k.ú. Velešovice) na severu navrhované lokality pro bydlení, na veřejném projednání prohlásil, že nikdy přes jeho pozemek žádná cesta nepovede.

Nesouhlasíme se zahušťováním zástavby v dané lokalitě. Zahrady a zeleň v zahradách zajišťují v letních měsících nepřehřívání dané lokality. Výstavbou komunikací, parkovacích stání a rodinných domů by funkce zeleně byla významně potlačena. Nechceme více zahušťovat stávající zástavbu. Zahušťování zástavby patří do velkých měst, nikoli do vesnického prostředí, kde ke každému domu patří neodmyslitelně zahrada, ovocné stromy...

Chápeme zájem obce vytvořit lokalitu pro novou výstavbu, aby zde mohly děti, co zde vyrůstají zůstat bydlet, byl v obci dostatečný počet dětí pro nově rozšířenou školku, ale zahušťování stávající zástavby je chybné řešení, jak jsme již uvedli výše. Ze zahrad za stávajícími rodinnými domy by prakticky nic nezůstalo, když by se zde musela vměstnat komunikace, chodníky, parkoviště, rodinné domy apod. Domníváme se, že lokalita pro výstavbu 33 nových rodinných domů je žádoucí, ale je nutno situovat do nové rozvojové plochy mimo stávající intravilán obce. Tyto lokality při veřejném projednání zazněly, tak je společně směřujeme tam.

Předem děkujeme za akceptaci našim připomínek

Podpisy podatelů

Podání ze dne 27.11.2024 doplnění půdoního podání ze dne 22.11.2024 pod č.j. 147334-2024:

Odlišnost:

Tyto lokality při veřejném projednání zazněly, tak je společně směřujeme tam (viz příloha nazvaná jako „navrhované plochy pro výstavbu.png“ - plocha Z.BV03, Z.BV04, Z.BV05.

Navrhované lokality Z.BV03, Z.BV04, Z.BV05 jsou přímo dostupné z místních komunikací, není třeba řešit 33 vlastníků za účelem vybudování přístupové cesty, tak jak je v návrhu územního plánu. Domníváme se, že tyto tři lokality pojmu navrhovaných 33 RD, se kterými počítá navrhovaný územní plán.

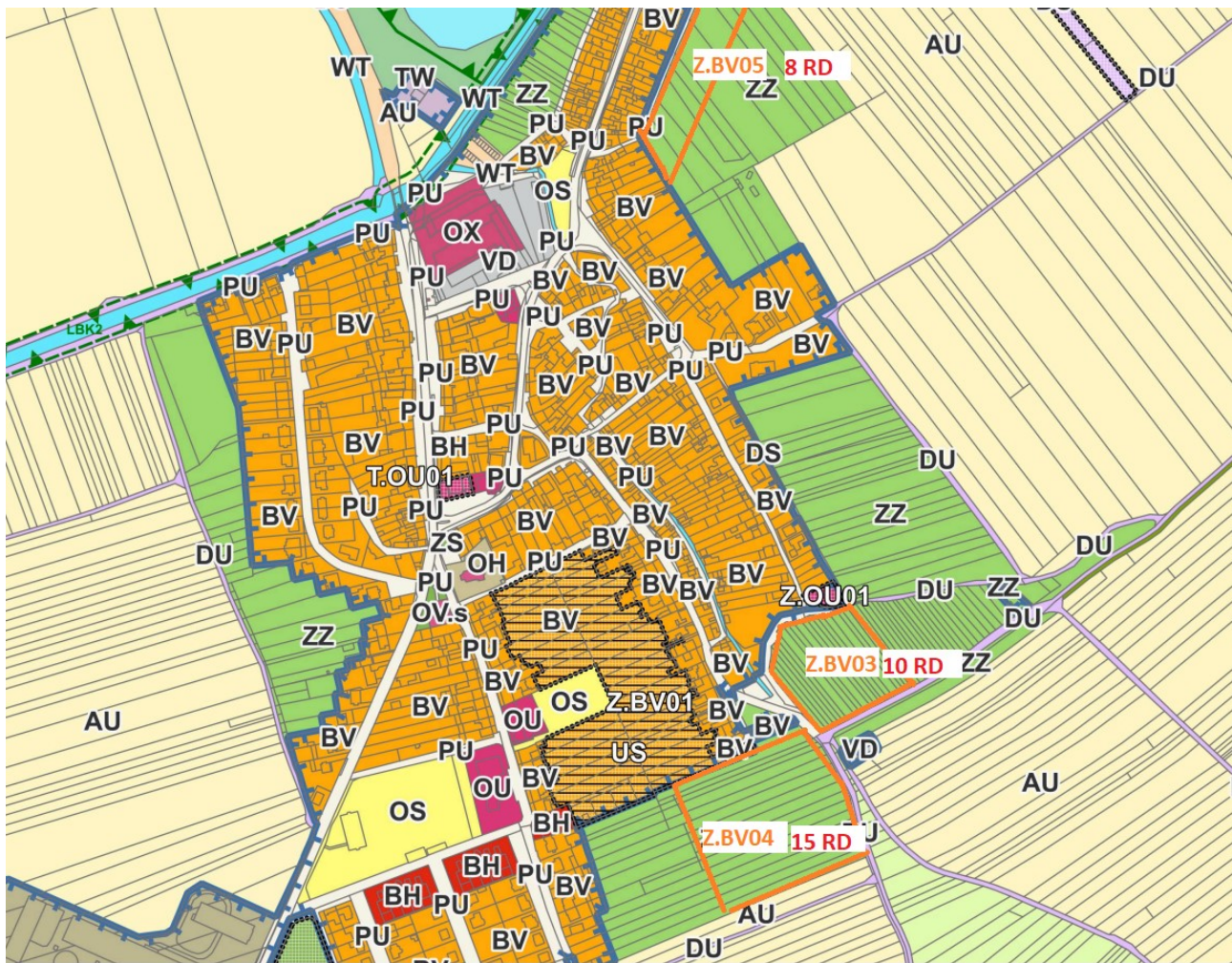
Předem děkujeme za akceptaci našim připomínek

S pozdravem

.....



Grafická příloha k novému podání dole.



Přípomínce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Přípomínka byla podána ve stanovené lhůtě tedy 15 dnů od konání veřejného projednání. Městský úřad ve Slavkově u Brna podání vyhodnotil jako připomínku.

Pořizovatel územního plánu dává za pravdu podatelům, že se s lokalitou ve vnitrobloku v zadání nepočítalo. Úvaha zpracovatele návrhu územního plánu byla taková, že se již jedná o zastavěné území obce a jelikož z urbanistického hlediska blok vymezený ulicemi např. parc. č. 571 a z druhé strany parc. č. 347/1 v k. ú. Velešovice je dost hluboký na umístění případné nové zástavby, využil toho a vymezil tuto návrhovou plochu ozn. Z.BV01.

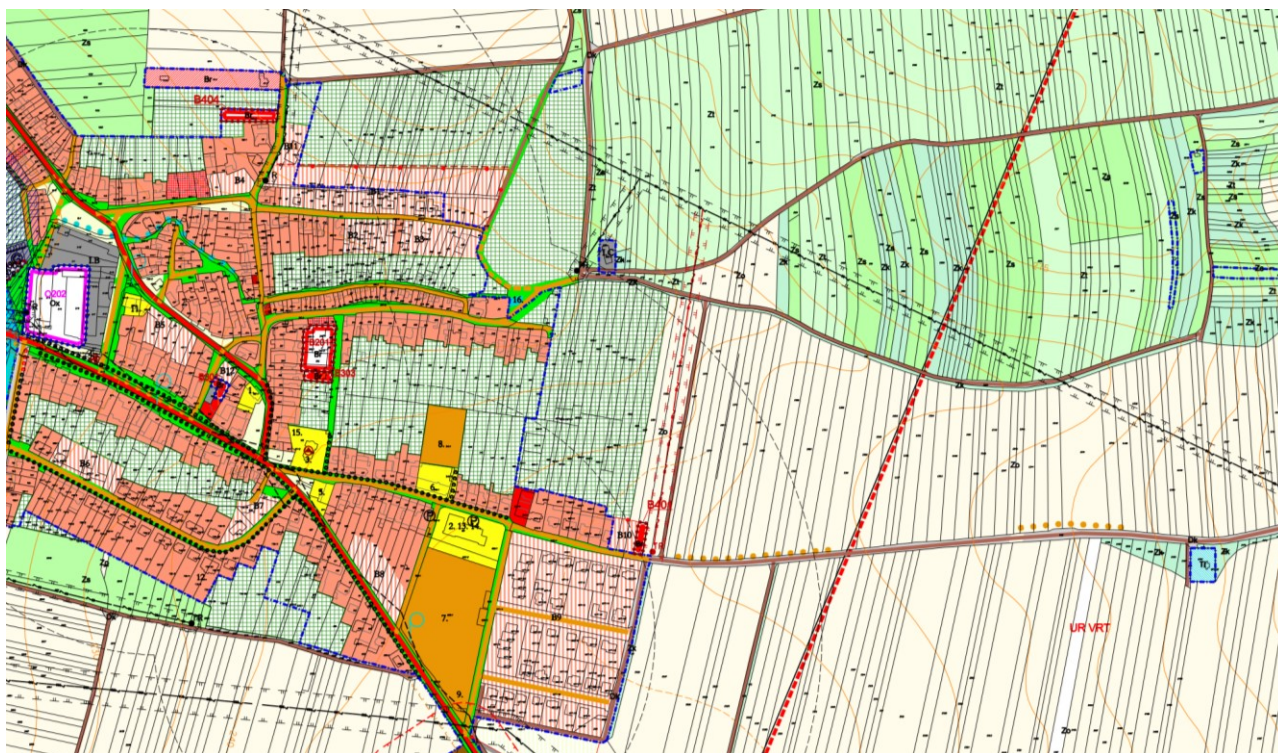
Na základě dříve schváleného zadání citace „Územní plán bude v urbanistické koncepci zaměřen na stabilizaci zastavěného území. Nové rozvojové plochy budou navrženy v omezené míře podle vyhodnocení předpokládaného demografického vývoje a potřeb sídla v kontextu s historickým zastavěním, plochy budou situovány přednostně podél současných obslužných komunikací s návazností na zastavěné plochy obce a s případným využitím proluk nebo přestavby devastovaných ploch.“

Bude posouzena urbanistická koncepce navržená stávajícím územním plánem, na základě posouzení může být část návrhových ploch zachována nebo zachována celá koncepce.“ Nebylo nikde uvedeno a stanoveno, že mají být vymezeny nové plochy pro bydlení. Nebyly a nejsou zde vyjmenovány pozemky či lokality, kde by měly být nové rozvojové plochy pro bydlení na území obce Velešovice vymezeny. Došlo ke zpracování průzkumů a rozborů v říjnu 2021, jejichž součástí byly dva výkresy - výkres limitů a záměrů. Ve výkrese záměrů byly vymezeny 3 lokality pro bydlení, ale žádná z uvedených lokalit nebyla do návrhu územního plánu převzata a zpracovaná a to z toho důvodu, že současný postoj vedení obce Velešovice apeluje na přestavbu stávajícího bytového fondu v zastavěném území obce a zaplňování proluk ve stávajícím území, nepodporuje rozšiřování v podobě nových návrhových ploch do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je

zachovat stávající kompaktní území a teprve v následujících změnách územního plánu uvážlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojové plochy vymezeny.

Dále podatelé uvádějí, že nesouhlasí s jakýmkoliv budováním dopravní infrastruktury skrz jejich zahrady. To samozřejmě návrh územního plánu neřeší, zda někdo má či nemá zájem do budoucnosti svůj pozemek prodat či jak s ním hodlá naložit. To je soukromá záležitost. Územní plán vytváří koncepci v území, lze pouze uvést, že ani ve výkrese veřejně prospěšných staveb ani v jiných výkresech nebyla naznačena předpokládaná cesta, která by protínala nově navrženou lokalitu Z.BV01. Byla zde stanovena podmínka zpracování územní studie, která by prověřila danou lokalitu z urbanistického hlediska.

Podatelé nesouhlasí se zahušťováním zástavby v dané lokalitě a chtějí ponechat stromy a využití dané lokality jako zahrady. Připomínce se částečně vyhovuje v tom smyslu, že určený zastupitel souhlasí, že dojde k úpravě návrhu územního plánu, vznikne zde nikoliv návrhová plocha pro bydlení, ale stabilizovaná plocha pro bydlení.



Výřez z hlavního výkresu ze změny č. 4 – pohled na využití pozemků za rodinnými domy.

Z pohledu pořizovatele tímto se částečně vyhovuje podatelům, že bude ponecháno využití v podobě zahrad za rodinnými domy a nebudou moci zde vznikat samostatné objekty RD, nebude narušeno klidné využití zahrad. Plocha bude přesto změněna na stabilizované území plochy pro bydlení BV nikoliv na samostatnou plochu zahrad. Vyhovuje se žadateli v tom smyslu, že zde nevzniknou samostatně stojící rodinné domy v počtu 33. V ostatních částech se připomínce nevyhovuje.

Dle odborného názoru zpracovatele dojde k nadefinování textové části ohledně této plochy takovým způsobem, že se jedná o vnitroblok a ve vnitrobloku nebude možná výstavba nových objektů, pouze přístaveb ke stávajícím objektům pro bydlení. Tímto se zamezí možným obavám, že zde dojde k zahušťování zástavby. Žádná nebude moci vzniknout, protože nové samostatné objekty zde nebudou moci vlastníci vystavět. Zahradní využití bude ponecháno. Pouze vznikne možnost přístavby ke stávajícím objektům a to za účelem jejich komfortnějšího využití. Dle výřezu z hlavního výkresu dosud platného územního plánu je patrné, že za rodinnými domy je rozmezi dvou ploch s rozdílným způsobem využití - první plocha je plocha pro bydlení v rodinných domech a druhá - zahrady se nachází v ploše zahrad sadů a záhumnků. Je tady daná striktní hranice těsně za objekty již začínají zahrady.

Využití plochy Br - Bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- Stavby a zařízení souvzící parkování a odstavování osobních automobilů.
- Další funkce obsluhující hlavní a přípustné využití.
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Občanská vybavenost obecně za podmínky, že není uvedena v činnostech pro tuto plochu nepřipustných.
- Drobné řemeslné a nerušící výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že nejsou uvedeny v činnostech pro tuto plochu nepřipustných.
- Stavby a zařízení souvzící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –při stálém bydlišti autodopravce;

- Technická infrastruktura - distribuční sítě obsluhující plochu Br;

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro drobné řemeslné a nerušící výrobní činnosti, pohostinství, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti je možné využít část jednotky (související stavby a pozemky jednoho vlastníka). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Velkokapacitní živočišná výroba;
 - Rekreační chaty;
 - Průmyslová výroba;
 - Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
 - Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
 - Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
 - Velkokapacitní sklady;
 - Velkokapacitní stavby pro obchod;
 - Sklárky.
 - Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.
 - Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.
- Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:
- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží 2 NP. Podkroví není považováno za nadzemní podlaží.
 - Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

Pro plochy **Zs – Sady, zahrady** dle platného územního plánu platí následující podmínky:

Hlavní využití:

- Sady, zahrady;

Přípustné využití:

- Stavby, zařízení a opatření sloužící zemědělství, zahradnictví, pěstitelské a drobné chovatelské činnosti;
- Oplocení zemědělských pozemků;

Podmíněně přípustné využití:

- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – v nezbytném rozsahu (i nezakreslená);
- Oplocení – za podmínky že se jedná o oplocení zemědělských pozemků, zahrad a sadů s travnatým povrchem;
- Silnice a místní komunikace – úpravy dopravně – technických parametrů ve stávajících trasách.
- Účelové komunikace – i nezakreslené - pokud slouží zemědělství;
- Veškeré sítě a objekty (nadzemní i podzemní) technické infrastruktury – i nezakreslené – v nezbytném rozsahu, a pokud nenaruší hlavní využití;

- Pozemní stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (včetně drobných církevních staveb např. zvonice, kaple, boží muka, kříže, památníky) s pobytovými místnostmi, za podmínky, že jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.
- Bydlení – za podmínky, že se jedná o změny dokončených staveb nacházejících se v zastavěném území obce.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především stavby pro rodinnou rekreaci.
- Změna zahrad na ornou půdu. V nezastavěném území (mimo zastavěné území obce a zastavitelné plochy vymezené touto dokumentací) jsou vyloučeny:
- Pozemní stavby pro zemědělství s prostory pro chov zvířat,
- Pozemní stavby pro lesnictví s pobytovými místnostmi,
- Veškeré stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů,
- Pozemní stavby pro ochranu přírody a krajiny s pobytovými místnostmi,
- Veškeré pozemní stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu s výjimkou protihlukových opatření,
- Stavby technické infrastruktury tvořící dominanty v krajině (například telekomunikační stožáry),
- Stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s pobytovými místnostmi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Z výše uvedeného je patrné, že doposud nemohly za rodinnými domy vzniknout jakékoliv další objekty, které by nesloužily zahradní, pěstitelské a drobné chovatelské činnosti. Nemohlo dojít ani k přístavbě stávajících rodinných domů za tuto přesně vymezenou harnici (ploch s rozdílným způsobem využití).

Dále ve své připomínce podatele obecně poukazují na to, že je vhodné umísťovat nové rozvojové plochy mimo stávající intravilán obce. Pořizovatel jednoznačně souhlasí s touto myšlenkou v obecné rovině, ale momentální politika vedení obce je taková, že je možnost stávající dožilé (zchatralé) domy rekonstruovat, renovovat apod. tedy využívat a revitalizovat stávající fond rodinných domů a nerošířovat zastavitelné plochy do okolní krajiny. Pokud podatel chtějí jak je patrné z přílohy někde jinde mít umístěné návrhové plochy pro bydlení, tak si mohou podat žádost o změnu územního plánu o které je příslušné rozhodovat zastupitelstvo obce.

Přípomínka č. 21 citace:

Přípomínky k návrhu územního plánu obce Velešovice, k návrhové ploše ZZ

Textová část připravovaného územního plánu definuje následující. Strana č. 28 a 29.

Zeleň - zahradní a sadová – ZZ
Hlavní využití: Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace. Přípustné využití: - nezbytné stavby a zařízení pro skladování plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, - stavby pro rodinnou rekreaci jsou přípustné v zastavěném i nezastavěném území do výměry 16 m² zastavěné plochy,

- drobné krajinné prvky s funkci protierozní a ekologicko stabilizační,
- vodní prvky – malé nádrže, náhony ap.,
- účelové komunikace,
- místní komunikace pro pěší a cyklisty (funkční skupina D2),
- přístřešky a drobný mobiliář,
- nezbytná vedení a zařízení technické a dopravní infrastruktury,
- stavby sloužící k myslivosti a výkonu práva myslivosti,
- oplocení;

V přípustném využití se uvádí stavby pro rodinné rekreaci do výměry 16 m². Když se fyzicky podíváme na lokality „ZZ“, tak zde jsou situovány některé objekty pro rekreaci, nezaneseny v katastru. Je to například objekt na pozemku p.č. 1663, 829 a další. Výměry těchto objektů jsou

ale větší než navrhovaných 16 m². Domnívám se, že 16 m² je dost málo pro objekt pro **rodinnou** rekreaci a navrhuji tuto plochu zvětšit **na 50 m² a specifikovat maximální „podlažnost“**, ať nám tady nevznikají vícepodlažní rekreační objekty.

Znění by tedy bylo:

Přípustné využití:

Stavby pro rodinnou rekreaci jsou přípustné v zastavěném i nezastavěném území do výměry 50 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží s možností podsklepení a využití podkrovní.

Toto znění má rovněž město Slavkov u Brna ve své textové části. A rovněž další obce v okolí. Kdyby si někdo z vlastníků zahrad chtěl na svém pozemku umístit mobilheim (mobilní domek), tak ať není limitován 16 m². Tyto metry čtverečné nejsou pro „rekreaci“ dostačující.

S pozdravem

Jméno a příjmení podatele

Připomínka se částečně vyhovuje.

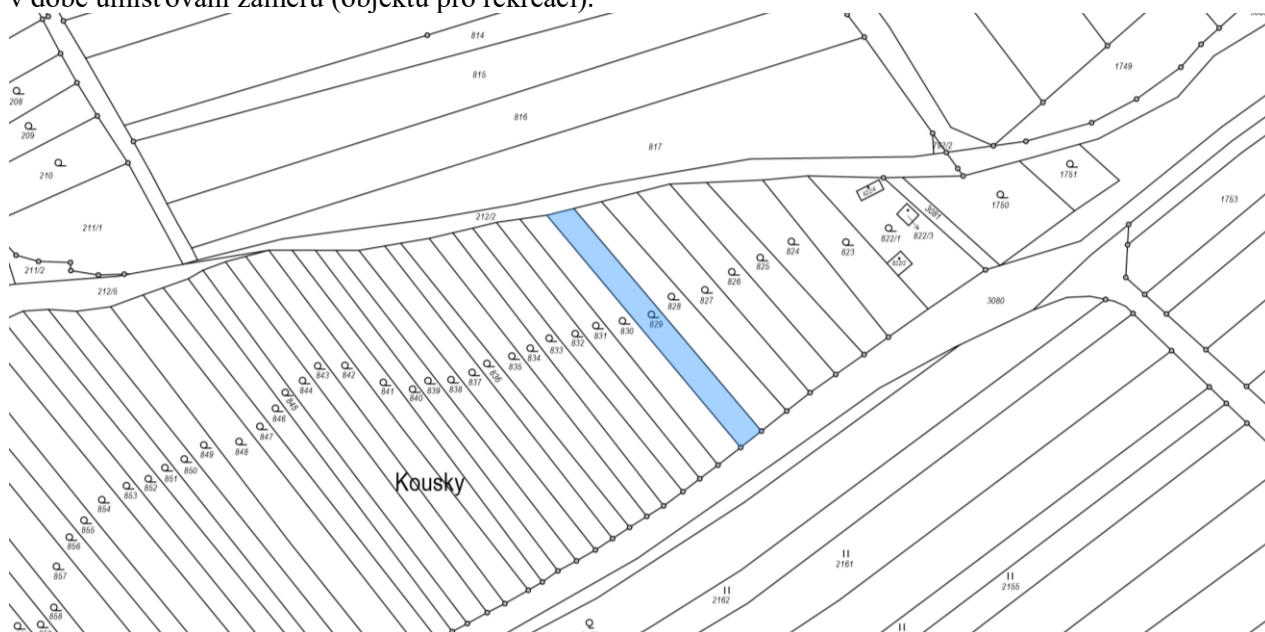
Odůvodnění:

Připomínka byla podána ve stanovené lhůtě tedy 15 dnů od konání veřejného projednání. Městský úřad ve Slavkově u Brna podání vyhodnotil jako připomínku.

Pořizovatel územního plánu ověřil, že údaje, které uvádí podatel skutečně jsou takové jako v návrhu územního plánu projednávaného obcí Velešovice. S tím, že v návrhu v textové části územního plánu je ještě uvedeno, že stavby mohou mít podzemní podlaží a maximálně jedno nadzemní podlaží.

Podatelé v připomínce navrhuji přípustné využití dle svých představ. Především apelují na zvětšení plochy pro objekty individuální rekreace na 50 m² a to zejména proto, že stávající objekty na pozemcích parc. č. 1663, 829 v k. ú. Velešovice mají větší výměru. Pořizovatel ověřil, že na uvedených pozemcích nejsou v KN

evidované (vyznačené žádné stavby). Je možné že tyto stavby tam byly v minulosti umístěny bez náležitosti (tedy neoprávněně v rozporu s legislativou) nebo byly tam umístěny v souladu se stavebním zákonem, ale majitel nepodal návrh na vklad do katastru nemovitostí, proto tam nejsou záznameny. Pokud majitel prokáže, že na uvedených pozemcích stavby byly řádně umístěny na základě např. pravomocného rozhodnutí v minulosti, tak vlastník je bude moci řádně užívat a nechat zaevidovat do KN i přesto, že nový návrh územního plánu umožňuje pro tyto objekty výměru menší. Územní plán bude platný až od data jeho účinnosti, tedy na dříve povolené stavby se vztahoval předchozí územní plán nebo jeho předchozí změna v době umísťování záměru (objektů pro rekreaci).



Výřez z katastru nemovitosti ze dne 8.4.2025 (modrý pozemek je parc. č. 829 v k. ú. Velešovice)



Výřez z katastru nemovitosti ze dne 8.4.2025 (modrý pozemek je parc. č. 1663 v k. ú. Velešovice)

Podané připomínky se vyhovuje částečně v tom rozsahu, že na základě dohody mezi určeným zastupitelem a pořizovatelem a na doporučení zpracovatele dojde k úpravě textové části a to, že objekty pro individuální rekreaci budou mít větší výměru – 25 m², nikoliv takovou jakou požaduje podatel tedy 50 m², ale dojde k navýšení výměry pro objekty individuální rekreace o 9 m² oproti původnímu návrhu. Návržený údaj

vychází z místních podmínek, aby nedošlo k zneužívání vystavěných objektů k jiným účelům, než ke kterým územní plán zamyšlí. Tedy aby nevznikaly příliš velké stavby ve své půdorysné ploše, aby to neevokovalo k vytváření trvalého bydlení v těchto objektech. S větším půdorysem stavby samozřejmě z hlediska technického může souviset i vyšší výška objektů pro rekreaci (na větší půdorysné ploše musí zastřešení při obvyklém spádu v území sedlové střechy mít i vyšší výšku stavba jako celek- je uveden tento příklad pro názornost, jakým způsobem i půdorysná plocha objektu může ovlivnit vnímání budoucí zastavby i vzhledm k působení objektu na svoje okolí a na výškovou hladinu v území. Není to však dogma).

Jedná se opravdu o relaxační a příležitostné užívání objektů malého charakteru, proto není vhodné dovolovat tyto objekty budovat ve větším měřítku jako např. ve Slavkově u Brna, zejména, aby nedošlo ke ztrátě charakteru „genia loci“ daného místa, aby bylo zajištěné větší spojení s přírodou, aby nedošlo k narušování stávajícího neurbanizovaného nebo částečně urbanizovaného prostředí. Obecnou urbanistickou zásadou je snižovat výšku zástavby při přechodu ze zastavěného území do volné krajiny. Tímto se řídil i zpracovatel územního plánu a svým řešením chtěl podtrhnout možnost relaxace v blízkém okolí stávající zástavby, kde se mohou obyvatelé věnovat svým zájmům zejména pěstování a zemědělství v atraktivním přírodním prostředí.

Velešovice je malá obec, která má venkovní charakter a z těchto důvodů zpracovatel územního plánu doporučuje maximálně zvýšit půdorysnou plochu na 25 m², navíc ve vztahu toho, že předchozí dosud platný územní plán nedovoloval žádné takové stavby individuální rekreace i z tohoto důvodu považuje určený zastupitel výměru 25 m² jako dostačující, předtím to nebylo možné vůbec. Z pohledu obce Velešovice se jedná o uvolněnější koncepci a reakci na to, jak se mění způsob života na venkově.

Dalším neméně důležitým důvodem proč nedovolit větší objekty pro individuální rekreaci je i ekofunkce v krajině, opravdu územní plán reaguje na to, že má vzniknout krátkodobá aktivita pobyt, nikoliv dlouhodobý pobyt se vším co nabízí charakter takových staveb o větší výměře, proto plocha rekreačních objektů bude navýšena pouze na 25 m², může zde vzniknout sklad zahradního nářadí, zahradní nábytek a tento menší charakter domů pro individuální rekreaci. Charakter území má reagovat na to, že obec Velešovice zde chce zachovat více zeleně, aby směrem ke svému okolí nedošlo k transformaci ke vzniku právě větších objektů. S plochou větších objektů by zase mohlo souviset i větší nároky na dopravu, každý se chce dnes dopravit ke své nemovitosti autem, takže je předpoklad vzniků dalších staveb pro dopravu (další zpevněné plochy).

Dalším důvodem je, že plochy ZZ - Zeleň - zahradní a sadová je umístěna i v blízkosti vodní plochy a vodního toku a právě zachování propojení s přírodou by objekty měly být menšího komornějšího charakteru. Dle předloženého návrhu územního plánu je jasné patrné, že tyto plochy zahradní a sadové zeleně působí jako přechodový prvek mezi urbanizovaným zastavěným územím obce a volnou krajinou. Výstavba větších objektů by způsobila změnu charakteru území.

Dalším neméně důležitým důvodem proč by výstavba rekreačních objektů neměla být větší než 25 m² je i koloběh vody v těchto plochách. Územní plán chce zachovat velký podíl zeleně v území i v těchto přechodových plochách a proto aby docházelo k dostatečnému vsaku vody v území, nepřipouštět objekty větší než 25 m² zároveň by se měl stanovit podíl zastavitelnosti pro tyto plochy, aby nedocházelo k jejich „zabetonování“ zpevněnými plochami.

Dalším důležitým důvodem je, aby nedocházelo k nárůstu dopravy v plochách - cesty by měly být ponechány jako polní případně pouze vyštěrkované (čím lepší dopravní podmínky se v území vybudují, tím častěji to uživatelé mohou a budou chtít využívat), proto obec Velešovice apeluje na větší spojení s přírodou a vnímá to jako relaxační plochy pro obyvatele bez navýšení emisních látek do ovzduší, bez navýšení možností úniku ropných látek z dopravy apod.

Obec Velešovice chce zachovávat raz lokality plochy ZZ - sady, zahrady a tím padem stanovit minimální podíl zeleně pro tyto plochy a to po dohodě s určeným zastupitelem 60%, aby nemohlo dojít k „zabetonování“ vymezeného území. Jak ze samotného názvu plochy vyplývá, má se jednat a plochu zeleně a tímto doplňujícím regulativem by se zabránilo tomu, že bude aplikována např. zámková dlažba v přehrášlém měřítku nebo další stavby apod., aby nemohly převážovat nad hlavním využitím a to zelení.

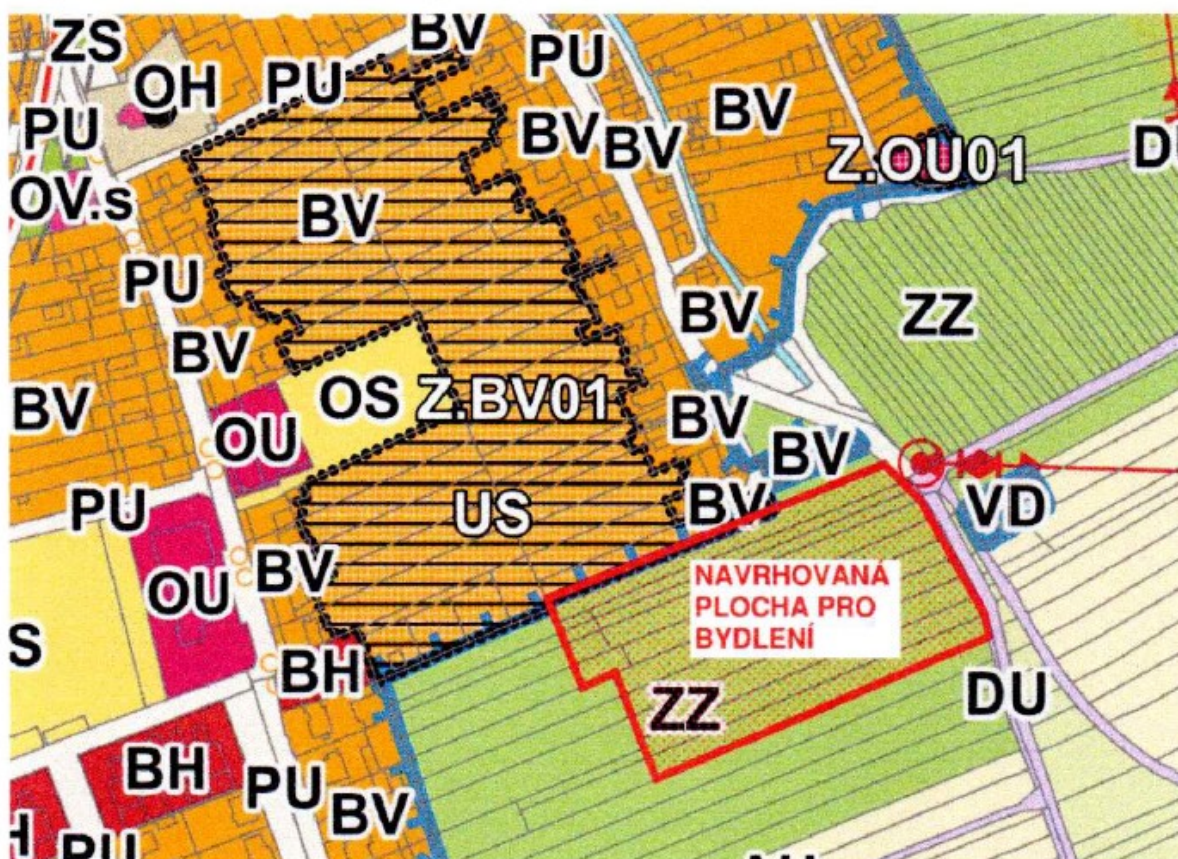
Odůvodnění: S ohledem na charakter území Z.BV01, množství majitelů jednotlivých parcel, kteří nesouhlasí se změnou účelu tohoto území, stejně jako s nereálnou představou realizace pozemní komunikace v podélné ose vymezené oblasti je souvislé zastavění navrhované oblasti Z.BV01 evidentně nemožné. Podmínka provedení územní studie je zde rovněž zásadní překážkou.

Ad 2) Žádáme nově zahrnout oblast ZZ navazující na navrhovanou oblast Z.BV01 z J-JV mezi zastavitelné plochy BV, viz náčrt.

Odůvodnění: S ohledem na nedostatečnou kapacitu ploch pro bydlení v obci Velešovice, které by byly reálně zastavitelné, stejně jako k vyčerpanému fondu neobydlených domů určených k přestavbě a modernizaci, dochází v posledních letech k odlivu mladé generace „rodáků“ do okolních obcí, kde pro ně bylo získání vhodného bydlení evidentně jednodušší. Z tohoto důvodu vidíme nutnost v rozšíření ploch pro bydlení v zájmu udržení mladších spoluobčanů, kteří mimo jiné aktivně rozvíjejí sportovní a kulturní dění v obci, aby zde mohli rovněž po založení rodin nadále setrvat a dále udržovat a předávat tradiční způsob života v naší obci pro další generace.

Navrhovaná oblast přirozeně navazuje na stávající zástavbu stejně jako na veškerou technickou infrastrukturu nutnou k výstavbě budov pro bydlení a jeví se tak jako zcela vhodná pro zástavbu.

Mapa se zakreslením navrhované plochy pro bydlení:



Děkuji.

Podpisy Ing. [] [], Ph.D. a Ing. [] []

Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.

Přípomínka č. 24 citace:

Věc: změna Územního plánu Velešovice

Vážení,

Vyjadřuji s tímto k návrhu na změnu Územního plánu Velešovice s návrhem na vytvoření plochy pro bydlení pod označením Z.BV01 a stavbu 33 rodinných domů.

S tímto návrhem **zásadně nesouhlasím** a neposkytnu část své zahrady pro tento návrh, který je zcela nesmyslný a narušuje vlastnická práva majitelů.

Nesouhlasím s vytvořením výše zmíněná plochy Z.BV01, která by způsobila, že se stávajících zahrad by původním majitelům nezůstala ani polovina.

Navíc jsou tímto projektem zcela nesmyslně čerpány finanční prostředky Obecního úřadu.

Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.

Přípomínka č. 25 citace:

Přípomínky k návrhu územního plánu obce Velešovice

Jako vlastník pozemku p.č. 526 v k.ú. Velešovice nesouhlasím s navrhovanou plochou pro bydlení označenou jako Z.BV01. V textové části se uvádí, že oit.: „Pro novou zástavbu bude nutné vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu, která dle předpokladů povede středem území. Napojení na stávající infrastrukturu bude v severní části rozvojové plochy“. Jelikož moje zahrada je právě ta první od severu, tak Vás sděluji, že přes moji zahradu žádná přístupová cesta nikdy nepovede.

V zadání územního plánu se s touto lokalitou vůbec nepočítalo pro plochu pro bydlení, a nyní máme první možnost se vůbec k tomu vyjádřit. To je snad i nezákonné. Kdo takovou věc vůbec navrhnul?

Dopravní obslužnost vést uličkou vedle hřbitova je nereálné, zatočí sem maximálně osobní auta, nákladní automobil vůbec. Nesouhlasím s touto plochou pro bydlení, neboť veškerá doprava by jezdila kolem fasády mého domu, která je od komunikace vzdálena cca 0,5 m. Představa, že zde bude navrhovaných 33 domů, což znamená 66 aut, tak to fakt nemůže dopravně daná ulička zvládnout. Do této lokality by se ani nedostali popeláři, hasiči . . .

A když se dělala nová silnice v uličce, tak žádné inženýrské sítě se zde nestavěly, takže nejbližší jsou buď u školy, nebo dole v ulici K rybníčku. To by se musela rozkopat celá nová silnice . .

Je pravda, že v obci plochy pro bydlení chybí, ale navrhovaná plocha ještě více zahušťuje stávající zástavbu, že ze zahrad by zde nezůstalo prakticky nic, a já preferuji stávající řešení, což jsou plochy zahrad. Plochu pro 33 domů hledejte jinde, nikoli v mé zahradě a zahradě dalších dotčených občanů.

Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.

Přípomínka č. 26 citace:

Ve Velešovicích, 25.11.2024

Věc: Přípomínky k projednávané dokumentaci Návrhu nového ÚP obce Velešovice

V návaznosti na veřejné projednání Návrhu nového ÚP obce Velešovice ze dne 13.11.2024

Žádám o zapracování níže uvedených připomínek:

Ad 1)

Jako majitel pozemku parcelního čísla 378 k.ú.

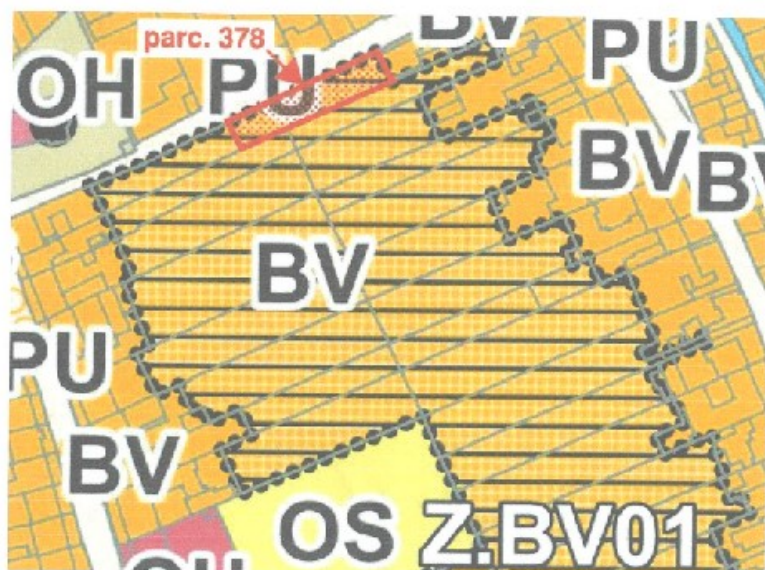
Obecně se dá předpokládat, že budoucí komunikace, které by měla obsluhovat oblast Z.BV01, *Provoz* přes moji parcelu p.č. 378. S ohledem na charakter území Z.BV01. Množství majitelů jednotlivých parcel, kteří nesouhlasí se změnou účelu tohoto území, stejně jako s nereálnou představou realizace pozemní komunikace v podélné ose vymezené oblasti je souvislé zastavení navrhované oblasti Z.BV01 evidentně nemožné. Podmínka provedení územní studie je zde zásadní překážkou. Jakožto majitel pozemku p.č. 378 nesouhlasím s podmínkou územní studie.

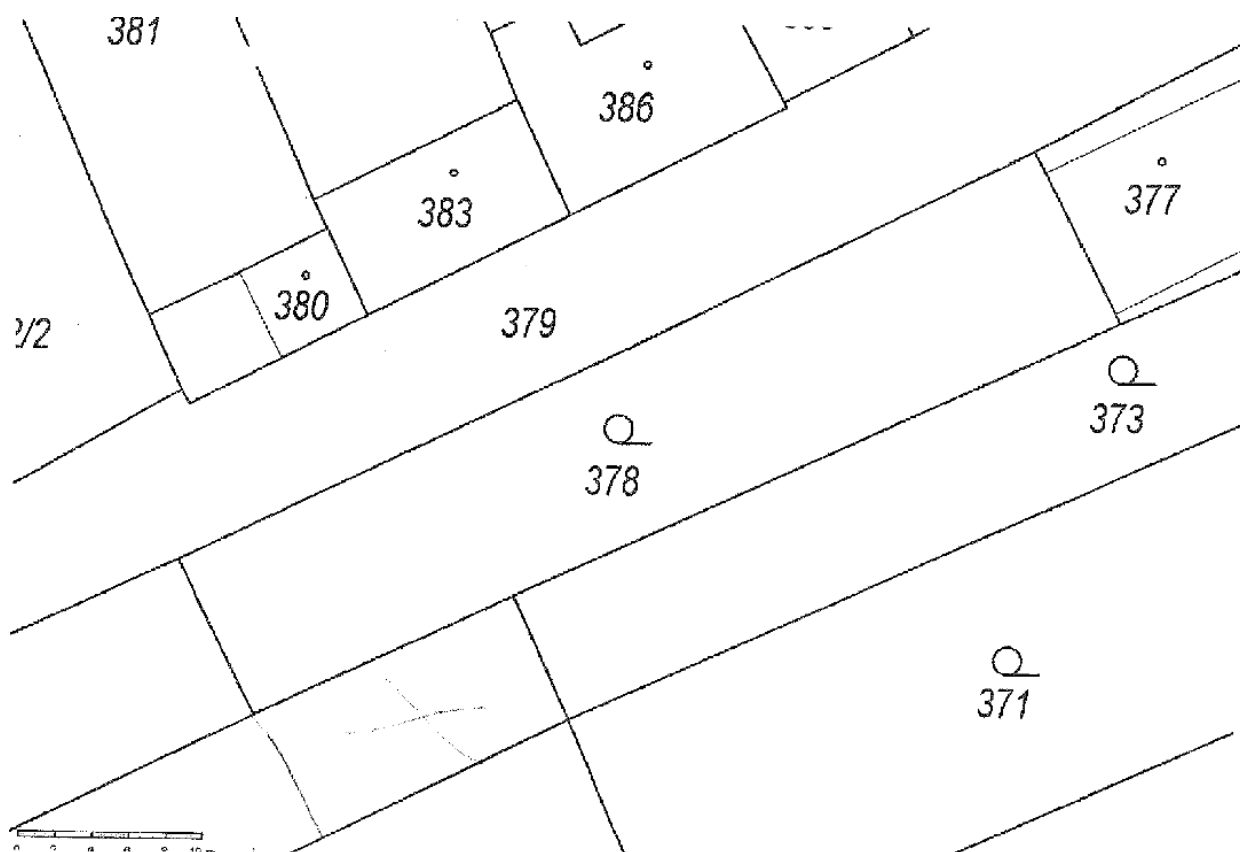
Ad 2)

Nesouhlasím s tím, aby celé území označené Z.BV01 bylo určeno pro zástavbu, tedy v ploše pro bydlení, a pouze požaduji, aby můj pozemek p.č. 378 byl ponechán v ploše pro bydlení.

Odůvodnění: Parcela leží v intravilánu obce se snadným přístupem ke všem inženýrským sítím a napojení na pozemní komunikaci a navazuje na stávající zástavbu. V souladu s návrhem územního plánu je tedy vhodná k zástavbě.

Mapa se zakreslením navrhované plochy pro bydlení:





Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.

Přípomínka č. 27 citace:

Jako osoby, které vlastní pozemek č.p. 566 dle listu vlastnictví 1406, v katastrálním území Velešovice.

Podle - § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona uplatňuji připomínku vůči návrhu Územního plánu Velešovice.

A to z těchto důvodů: nadále chci užívat zahradu k zemědělským a rekreačním účelům,

nechci zahradu, ani její část prodat,

obava z budoucích špatných vztahů s majiteli sousedních pozemků, případně nemovitostí,

požadují provedení US (územní studie) a jeho zveřejnění, případně doručení majitelům dotčených pozemků.

Souhlasím s pozhickou US

Z těchto následujících důvodů nesouhlasím s návrhem Územního plánu Velešovice.

Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.

Přípomínka č. 28 citace:

Věc: Vyjádření k návrhu územního plánu Velešovice

Jsem vlastníkem parcely č. 555, k.ú. Velešovice, která se nachází v zájmové lokalitě Z.BV01 projednávaného návrhu územního plánu Velešovice. V souladu s par. 97 odst. 1 ve spojení s par. 111 odst. 3 stavebního zákona

n e s o u h l a s í m

s tímto návrhem územního plánu obce Velešovice.

Odůvodnění:

Výše uvedenou parcelu využívám jako zahradu, tedy především k pěstování zeleniny a ovoce, které z velké části pokrývají mou obživu. Mimo tento hlavní účel slouží také jako místo pro relaxaci a odpočinek.

Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.

Odůvodnění připomínek ozn. 22 - 28:

Pořizovatel s určeným zastupitelem starostkou obce Velešovic vyhodnotili v souladu s §98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon v platném znění podané připomínky společně, jelikož se totiž jedná o věcné shodné připomínky. V těch částech ve kterých se připomínky liší se bude snažit pořizovatel ještě v odůvodnění reagovat i samostatně.

Připomínky byly podány ve stanovené lhůtě tedy 15 dnů od konání veřejného projednání. Městský úřad ve Slavkově u Brna podání vyhodnotil jako připomínky.

Pořizovatel územního plánu dává za pravdu podatelům, že se s lokalitou ve vnitrobloku v zadání nepočítalo. Úvaha zpracovatele návrhu územního plánu byla taková, že se již jedná o zastavěné území obce a jelikož z urbanistického hlediska blok vymezený ulicemi např. parc. č. 571 a z druhé strany parc. č. 347/1 v k. ú. Velešovice je dost hluboký na umístění případné nové zástavby, využil toho a vymezil tuto návrhovou plochu ozn. Z.BV01.

Na základě dříve schváleného zadání citace „Územní plán bude v urbanistické koncepci zaměřen na stabilizaci zastavěného území. Nové rozvojové plochy budou navrženy v omezené míře podle vyhodnocení předpokládaného demografického vývoje a potřeb sídla v kontextu s historickým zastavěním, plochy budou situovány přednostně podél současných obslužných komunikací s návazností na zastavěné plochy obce a s případným využitím proluk nebo přestavby devastovaných ploch.

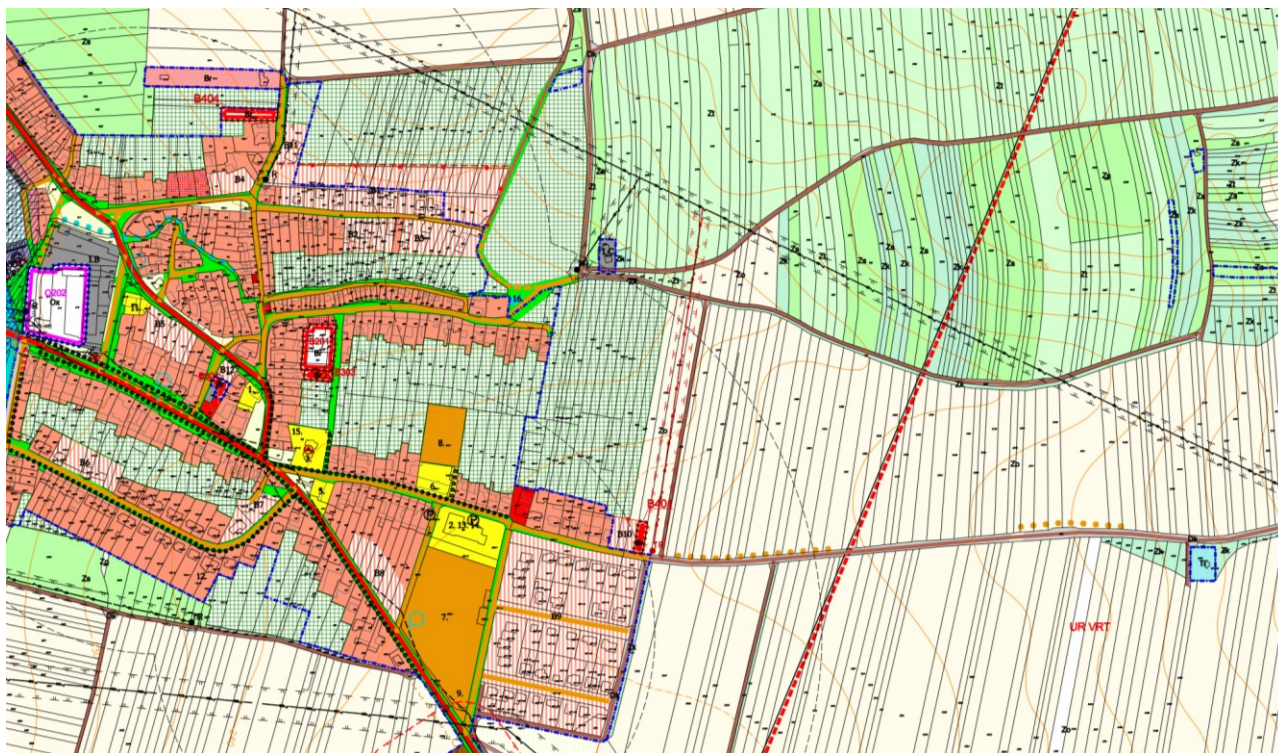
Bude posouzena urbanistická koncepce navržená stávajícím územním plánem, na základě posouzení může být část návrhových ploch zachována nebo zachována celá koncepce.“ Nebylo nikde uvedeno a stanoveno, že mají být vymezeny nové plochy pro bydlení. Nebyly a nejsou zde vyjmenovány pozemky či lokality, kde by měly být nové rozvojové plochy pro bydlení na území obce Velešovice vymezeny. Došlo ke zpracování průzkumů a rozborů v říjnu 2021, jejichž součástí byly dva výkresy - výkres limitů a záměrů. Ve výkrese záměrů byly vymezeny 3 lokality pro bydlení, ale žádná z uvedených lokalit nebyla do návrhu územního plánu převzata a zapracována a to z toho důvodu, že současný postoj vedení obce Velešovice apeluje na přestavbu stávajícího bytového fondu v zastavěném území obce a zaplňování proluk ve stávajícím území, nepodporuje rozšiřování v podobě nových návrhových ploch do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je

zachovat stávající kompaktní území a teprve v následujících změnách územního plánu uvážlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojové plochy vymezeny.

Dále podatelé uvádějí, že nesouhlasí s jakýmkoliv budováním bytové zástavby na jejich zahradách (přípominka 22) jejich zahrady. To samozřejmě návrh územního plánu neřeší, zda někdo má či nemá zájem do budoucnosti svůj pozemek prodat či jak s ním hodlá naložit. To je soukromá záležitost. Územní plán vytváří koncepci v území, lze pouze uvést, že ani ve výkrese veřejně prospěšných staveb ani v jiných výkresech nebyla naznačena předpokládaná cesta, která by protínala nově navrženou lokalitu Z.BV01. Byla zde stanovena podmínka zpracování územní studie, která by prověřila danou lokalitu z urbanistického hlediska.

Podatelé nesouhlasí se zahušťováním zástavby v dané lokalitě a chtějí ponechat ovocné stromy a využití dané lokality jako zahrady. Přípomínce se částečně vyhovuje v tom smyslu, že určený zastupitel souhlasí, že dojde k úpravě návrhu územního plánu, vznikne zde nikoliv návrhová plocha pro bydlení, ale stabilizovaná plocha pro bydlení.

Podatele přípomínky č. 23 poukazují, že je nerealné z jejich pohledu, aby tady vystavba 33 rodinných domů vznikla.



Výřez z hlavního výkresu ze změny č. 4 – pohled na využití pozemků za rodinnými domy.

Z pohledu pořizovatele tímto se částečně vyhovuje podatelům všem podatelům (přípomínky č. 22-27), že bude ponecháno využití v podobě zahrad za rodinnými domy a nebudou moct zde vznikat samostatné objekty RD, nebude narušeno klidné využití zahrad. Plocha bude přesto změněna na stabilizované území plochy pro bydlení BV nikoliv na samostatnou plochu zahrad. Vyhovuje se žadateli v tom smyslu, že zde nevzniknou samostatně stojící rodinné domy v počtu 33. V ostatních částech se přípomínkám nevyhovuje.

Dle odborného názoru zpracovatele dojde k nadefinování textové části ohledně této plochy takovým způsobem, že se jedná o vnitroblok a ve vnitrobloku nebude možná výstavba nových objektů, pouze přístaveb ke stávajícím objektům pro bydlení. Tímto se zamezí možným obávám že zde dojde k zahušťování zástavby. Žádná nebude moct vzniknout, protože nové samostatné objekty zde nebudou moci vlastníci vystavět. Zahradní využití bude ponecháno. Pouze vznikne možnost přístavby ke stávajícím objektům a to za účelem jejich komfortnějšího využití. Dle výřezu z hlavního výkresu dosud platného územního plánu je patrné, že za rodinnými domy je rozmezi dvou ploch s rozdílným způsobem využití - první plocha je plocha

pro bydlení v rodinných domech a druhá - zahrady se nachází v ploše zahrad sadů a záhumnků. Je tedy daná striktní hranice těsně za objekty již začínají zahrady.

Využití plochy **Br - Bydlení v rodinných domech**

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavování osobních automobilů.
- Další funkce obsluhující hlavní a přípustné využití.
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Občanská vybavenost obecně za podmínky, že není uvedena v činnostech pro tuto plochu nepřipustných.
- Drobné řemeslné a nerušící výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že nejsou uvedeny v činnostech pro tuto plochu nepřipustných.
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –při stálém bydlišti autodopravce;
- Technická infrastruktura - distribuční sítě obsluhující plochu Br;

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro drobné řemeslné a nerušící výrobní činnosti, pohostinství, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti je možné využít část jednotky (související stavby a pozemky jednoho vlastníka). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Velkokapacitní živočišná výroba;
 - Rekreční chaty;
 - Průmyslová výroba;
 - Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
 - Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
 - Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
 - Velkokapacitní sklady;
 - Velkokapacitní stavby pro obchod;
 - Sklárky.
 - Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.
 - Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.
- Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:
- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží 2 NP. Podkroví není považováno za nadzemní podlaží.
 - Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

Pro plochy **Zs – Sady, zahrady** dle platného územního plánu platí následující podmínky:

Hlavní využití:

- Sady, zahrady;

Přípustné využití:

- Stavby, zařízení a opatření sloužící zemědělství, zahradnictví, pěstitelské a drobné chovatelské činnosti;
- Oplocení zemědělských pozemků;

Podmíněně přípustné využití:

- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – v nezbytném rozsahu (i nezakreslená);
- Oplocení – za podmínky že se jedná o oplocení zemědělských pozemků, zahrad a sadů s travnatým povrchem;

- Silnice a místní komunikace – úpravy dopravně – technických parametrů ve stávajících trasách.
- Účelové komunikace – i nezakreslené - pokud slouží zemědělství;
- Veškeré sítě a objekty (nadzemní i podzemní) technické infrastruktury – i nezakreslené – v nezbytném rozsahu, a pokud nenaruší hlavní využití;
- Pozemní stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (včetně drobných církevních staveb např. zvonice, kaple, boží muka, kříže, památníky) s pobytovými místnostmi, za podmínky, že jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.
- Bydlení – za podmínky, že se jedná o změny dokončených staveb nacházejících se v zastavěném území obce.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především stavby pro rodinnou rekreaci.
- Změna zahrad na ornou půdu. V nezastavěném území (mimo zastavěné území obce a zastavitelné plochy vymezené touto dokumentací) jsou vyloučeny:
- Pozemní stavby pro zemědělství s prostory pro chov zvířat,
- Pozemní stavby pro lesnictví s pobytovými místnostmi,
- Veškeré stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů,
- Pozemní stavby pro ochranu přírody a krajiny s pobytovými místnostmi,
- Veškeré pozemní stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu s výjimkou protihlukových opatření,
- Stavby technické infrastruktury tvořící dominanty v krajině (například telekomunikační stožáry),
- Stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s pobytovými místnostmi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Z výše uvedeného je patrné, že doposud nemohly za rodinnými domy vzniknout jakékoliv další objekty, které by nesloužily zahradní, pěstitelské a drobné chovatelské činnosti. Nemohlo dojít ani k přístavbě stávajících rodinných domů za tuto přesně vymezenou harnici (ploch s rozdílným způsobem využití).

Dále ve své připomínce č. 23 podatele žádají o zahrnutí navazující návrhovou oblast dle přiloženého nákresu a to hlavně s ohledem na nedostatečnou kapacitu ploch pro bydlení.

Pořizovatel jednoznačně souhlasí s touto myšlenkou v obecné rovině, ale momentální politika vedení obce je taková, že je možnost stávající dožilé (zchatralé) domy rekonstruovat, renovovat apod. tedy využívat a revitalizovat stávající fond rodinných domů a nerošířovat zastavitelné plochy do okolní krajiny. Pokud podatele chtějí jak je patrné z přílohy někde jinde mít umístěné návrhové plochy pro bydlení, tak si mohou podat žádost o změnu územního plánu o které je příslušné rozhodovat pouze zastupitelstvo obce.

Dle konzultace s určeným zastupitelem nebude se nyní nikde žádná nová plocha pro bydlení neuvážlivě navrhovat. Až v nějaké případně další změně územního plánu bude uvážlivě zvažovat, kde to bude pro rozvoj obce nejpřírozanější a nejlepší.

V připomínce č. 25 [REDAKCE] také poukazuje na nerealnost navržené lokality pro bydlení Z.BV01 , jak bylo výše popsáno dojde ke změně a připomínce se částečně vyhoví. Návrh se upraví a bude se znovu projednávat.

Připomínce [REDAKCE] č. 26 se částečně vyhovuje ohledně návrhové plochy pro bydlení ozn. Z.BV01 obdobně jako i u ostatních podání. Odůvodnění je totožné. Dále na rozdíl od ostatních podání požaduje, aby byla pouze jeho zahrada pozemek parc. č. 378 v k. ú. Velešovice ponechána v ploše pro bydlení. Dle určeného zastupitele již delší dobu vedení obce ví, že majitel má záměr zde postavit rodinný dům. Určený zastupitel nechce klást překážky a navrhuje žadateli vyhovět v tomto rozsahu a to z důvodu, že parcela podatele navazuje na všechny sítě a přirozeně doplní urbanistickou strukturu a uzavře blok. Z čehož vyplývá, že pouze jeho parcela, bude zařazená do návrhových ploch bydlení a bude moci zde vzniknout samostatný rodinný dům.

Připomínka č. 27 a 28 obecně poukazují na nesouhlas s návrhovou plochou Z.BV01. Vyhodnocení je uvedeno výše obecně jako pro ostatní podání č. 22-28.

Připomínka č. 29 citace:

Věc: Námitka proti nově navrhovanému územnímu plánu

Dovoluji si jako vlastník pozemků parc. č. 2/3, 2/4, 3/11, 2/5, 2/6, 2/9, 2/22, 3/8, 3/10, 3/5, 3/6, 9/2, 9/3, 9/4, adresa Velešovice 1, 683 01 Velešovice a staveb na nich podat námitku proti připravovanému územnímu plánu zpracovaného Löw & spol., s.r.o., Vranovská 102, Brno.

Námitku podávám z důvodu změny funkčního využití plochy „Ox – občanské vybavení jiné“ stabilizované plochy v nově připravovaném územním plánu. V jeho textové části je uvedeno jako nepřípustné funkční využití plochy „stavby pro bydlení – rodinné domy, bytové domy“. To je v rozporu s aktuálně platným územním plánem, kde tato plocha „Ox – občanská vybavenost smíšená“ podmíněně připouští funkční využití „bydlení.“

Na stavbu v této ploše je vydáno platné stavební povolení na provedení stavby Domova s pečovatelskou službou, která byla zahájena a oznámena stavebnímu úřadu.

V návaznosti na toto stavební povolení je aktuálně zpracovávána dokumentace změny záměru před dokončením, a to na objekt s náplní služeb, bydlení a bydlení spolu s ubytovacími službami, což jsou v platném územním plánu přípustné služby. Tato změna záměru je předjednána se stavebním úřadem.

Proto požaduji úpravu funkčního využití ploch OX navrhovaného územního plánu do souladu s funkčním využitím plochy OX aktuálně platného ÚP.

Děkuji za kladné vyřízení mé námitky



Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podání bylo učiněno již mimo dobu kdy by pořizovatel územního plánu měl k tomuto podání přihlížet a reagovat na něj, tedy po zákonné lhůtě. Pořizovatel územního plánu přesto na podání reagoval a vyhodnotil ho jako důvodnou připomínku.

Vzhledem k tomu, že určeny zastupitel o dřívějším stavebním povolení věděla a netušila, že novým návrhem územního plánu dojde k zabránění provedení změny stavby před dokončením dříve povolené stavby. Je zcela na místě, aby došlo k takové úpravě územního plánu, který bude umožňovat dřívější funkční využití. Vlastník vložil nemalé finanční prostředky do projektové dokumentace a do samotné realizace stavby, je zřejmé, že nový územní plán tímto zcela záměry žadatele nerespektuje a nedovoluje v budoucnosti realizovat. Z uvedených důvodů dojde ke změně návrhu.

Zpracovatel územního plánu navrhl změnit plochu **Ox - Občanské vybavení jiné** na plochu BH, která by lépe odpovídala záměru. Regulativy podlažnosti pro plochu BH bude v textové části ponechan beze změny.

Dojde k úpravě návrhu změnou funkčního využití. Bude se opakovat veřejné projednání návrhu.

Poznámka pořizovatele:

Vypořádání připomínek veřejnosti bylo z důvodu ochrany osobních údajů pro zveřejnění na web města, do Národního geoportálu pro opakované veřejné projednání jako součást textové části územního plánu anonymizováno. Jinak původně během pořizování dotčeným orgánům byla zaslaná neanonymizovaná verze. Ten kdo podal připomínku si ji dle textu dokáže dohledat a rozpoznat.