

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

**ÚZEMNÍ PLÁN
HOLUBICE**

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

USNESENÍ Č. 5

V HOLUBICÍCH DNE 13. 11. 2025

Zastupitelstvo obce Holubice příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a ve spojení s ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů

vydává

Územní plán Holubice

který obsahuje

VÝROK A. TEXTOVÁ ČÁST ÚP

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚP

ODŮVODNĚNÍ A. TEXTOVÁ ČÁST ÚP

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚP

Výroková část ÚP

A. Textová část územního plánu (obsah dle části I. bodu (1) a (2) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako „A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU“

B. Grafická část územního plánu (obsah dle části I. bodu (4) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako „B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU“ a obsahuje tyto výkresy:

I.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ 1 : 5 000

I.2 HLAVNÍ VÝKRES 1 : 5 000

I.3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ 1 : 5 000

OBSAH A. TEXTOVÉ ČÁSTI:

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT
 - 2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ
 - 2.2. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
 - 3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE
 - 3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
 - 3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY
 - 3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ
 - 4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
 - 4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
 - 4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
 - 4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
 - 4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN
 - 5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
 - 5.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V KRAJINĚ
 - 5.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ
 - 5.4. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
 - 5.5. PROSTUPNOST KRAJINY
 - 5.6. OCHRANA PŘED EROZÍ A POVODNĚMI
 - 5.7. REKREACE
 - 5.8. DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)
 - 6.1. PLOCHY BYDLENÍ
 - 6.2. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
 - 6.3. PLOCHY REKREACE
 - 6.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
 - 6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
 - 6.6. PLOCHY ZELENĚ
 - 6.7. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
 - 6.8. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
 - 6.9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
 - 6.10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
 - 6.11. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
 - 6.12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
 - 6.13. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
 - 6.14. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ
11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE
13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)
15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB
16. DEFINICE POJMŮ
17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Odůvodnění ÚP

A. Textová část odůvodnění zpracovaná projektantem (obsah dle části II. bodu (1) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako „A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU“.

B. Grafická část odůvodnění zpracovaná projektantem (obsah dle části II. bodu (2) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako „B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU“ a obsahuje:

II.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
II.2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 50 000
II.3 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Body obsahu textové části odůvodnění zvýrazněné tučně zpracovává pořizovatel.

OBSAH A. TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM
2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
 - 3.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
 - 3.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ
 - 3.3. POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- 3.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ
 - 5.1. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ
 - 5.2. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU, STANOVISKA K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A SDĚLENÍ JAK BYLO TOTO STANOVISKO ZOHLEDNĚNO
7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ PRO ÚPRAVU NÁVRHU
 - 7.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ
 - 7.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYNŮ PRO ÚPRAVU NÁVRHU
8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY
 - 8.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
 - 8.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT
 - 8.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
 - 8.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ
 - 8.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANY PŘÍRODY A ÚSES
 - 8.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY
 - 8.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
 - 8.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO
 - 8.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ
 - 8.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

8.11.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	
8.12.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	
8.13.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	
8.14.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	
8.15.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	
9.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	
10.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	
11.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	
11.1.	VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	
11.2.	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	
11.3.	TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT	
12.	ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ	6-9
13.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA	9-21
14.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	22
14.1	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATŇENÝCH PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	22-124
14.2	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATŇENÝCH PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	124-146

ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚP HOLUBICE ZPRACOVANÉ POŘIZOVATELEM

12. Údaje o způsobu pořízení Územního plánu Holubice

Pořizovatel - Městský úřad Slavkov u Brna, odbor stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí – obdržel dne 29.01.2021 pod č.j.:ÚP/6781-2021/SED žádost o pořízení Nového ÚP Holubice, ve formě Výpisu ze zápisu zastupitelstva Obce Holubice z data 27.01.2021 jako Usnesení č. 2. Současně byl určeným zastupitelem stanoven starosta obce p. Petr Hanák.

Následně byl zpracován návrh zadání ÚP Holubice spolu s určeným zastupitelem.

Návrh zadání ÚP Holubice byl zveřejněn na úřední desce obce Holubice a na úřední desce Městského úřadu ve Slavkově u Brna od 26.04.2021 do 12.05.2021. Dotčeným orgánům, sousedním obcím, ostatním orgánům a správcům sítí byl návrh zadání rozeslán jednotlivě.

Podle doručených požadavků dotčených orgánů a ostatních obeslaných byl návrh upraven. Zadání bylo schváleno na zasedání zastupitelstva obce Holubice usnesením č. 2 ze dne 23.06.2021. Za zhotovitele ÚP Holubice si obec vybrala Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, Brno, Ing.arch. Vanda Ciznerová.

Dne 16.12.2021, pod č.j.: ÚP/73581-2021/16.12.2021/SED přišlo na Městský úřad Slavkov u Brna Usnesení Krajského úřadu JMK postoupení podnětu manželů Peršalových ve věci žádosti v rozsahu: změna podmínek v užívání pozemků a vytýčení ochranného pásma komunikace I/50 v ÚPD obce Holubice.

Po předání zadání projektantovi byl zpracován návrh ÚP Holubice pro společné jednání s dotčenými orgány. Společné jednání o návrhu se konalo 05.04.2022 na Městském úřadě v Slavkově u Brna. Pozvánky k jednání byly rozeslány jednotlivě, s výzvou k uplatnění stanovisek a vyjádření v zákonem stanovené lhůtě. V souladu s ustanovením podle § 50 odst. 3 SZ doručil pořizovatel návrh ÚP Holubice také veřejnou vyhláškou k nahlédnutí veřejnosti a to na úřední desce obce Holubice a na úřední desce města Slavkov u Brna od 15.03.2022 do 31.03.2022. Návrh ÚP Holubice byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na internetových stránkách města (www.slavkov.cz), u pořizovatele na Městském úřadě Slavkov u Brna, odboru stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí a na Obecním úřadě v Holubicích.

Pořizovatel 07.04.2022 obdržel mailovou korespondenci od projektanta ÚP odpověď na nezakreslené pásmo hygienické ochrany ČOV z platného ÚP.

V průběhu následujících 30 dní od společného jednání byla k návrhu dodána stanoviska dotčených orgánů, ostatních organizací a správci sítí. Sousední obce se nezúčastnili společného jednání. Společného jednání se zúčastnili dotčené orgány podle prezenční listiny. Doručena stanoviska byla souhlasná (některá s požadavkem na doplnění nebo upřesnění návrhu). Nesouhlasné stanovisko bylo z MěÚ Slavkov u Brna, oddělení ŽP, z hlediska zákona o vodách ve věci návrhu plochy Z25(OS) v bezprostřední blízkosti ČOV (situování do pásma hygienické ochrany stávající ČOV Holubice). Krajský úřad JMK poslal stejné koordinované stanovisko dva krát č.j.: ÚP/24720-2022/3.5.2022/SED a č.j.: ÚP/24723-2022/3.5.2022/SED se souhlasnými stanoviskami bez připomínek a s drobnými požadavky odborů: odboru ŽP, odboru dopravy a odboru kultury a památkové péče. Na základě společného jednání byly uplatněny další drobné požadavky. K návrhu byly doručeny připomínky fyzických a právnických osob.

Pořizovatel požádal o vydání stanoviska Krajského úřadu JMK podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona dne 13.06.2022. Stanovisko KÚ JMK bylo doručeno dne 19.07.2022 pod č.j.: ÚP/59988-22/19.07.2022/SED bez připomínek.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Petrem Hanákem, podle § 51 odst.1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání návrhu Územního plánu Holubice po společném jednání konaného dne 05.04.2022 a uplatněné stanoviska dotčených orgánů, krajského úřadu a vypořádání připomínek uplatněných ke společnému jednání tak, jak je uvedeno ve „Zprávě o projednání návrhu Územního plánu Holubice“ z data červen 2022.

Dne 13.06.2022 nahlédl do spisu č. 3128/2021 p. Vojtěch Hradečný, nar.: 03.03.1980, trvale bytem Holubice č.p. 384, ve věci vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP Holubice.

Pořizovatel obdržel dne 19.9.2022 pod č.j.: SÚ/113872-19.9.2022 od Obce Holubice žádost ve věci změny návrhu nového územního plánu (na základě podnětu vlastníka pozemku Mgr. Luďek Nývlt) zahrnout dotčené pozemky do zastavitelné plochy. Přílohou žádosti je Výpis zastupitelstva obce Holubice z usnesení č. 12, z data 19.09.2022, kde zastupitelstvo schvaluje předmětnou žádost.

Pořizovatel dále obdržel dne 11.01.2023 rozhodnutí Zastupitelstva obce Holubice o pověření nového určeného zastupitele, kterým se stal starosta obce p. Jiří Horňák.

Dne 02.03.2023 obdržel pořizovatel pod č.j.: MUSLV-SU/32052-2023/Šme žádost od Českomoravského cementu, a.s. žádost o stanovení ochranného pásma vlečky v územně plánovací dokumentaci obce Holubice.

Pořizovatel následně obdržel nové podněty projednané a schválené zastupitelstvem obce a stanovil pokyny pro úpravu návrhu ÚP Holubice po společném jednání konaného dne 05.04.2022, podle ust. § 52 odst.1 stavebního zákona, dne 06.11.2023.

Dne 11.01. 2024 svolal pořizovatel na MěÚ Slavkov u Brna (oddělení ŽP a Obec Holubice) jednání ve věci vyřešení rozporu mezi stanoviskem dotčeného orgánu MěÚ Slavkov u Brna, odbor SÚ, ÚP a ŽP, oddělení ŽP a požadavkem obce Holubice na vymezení nové zastavitelné plochy pro sportoviště. Starosta obce Holubice, p. Jiří Horňák našel nesrovnalost u zatřídění parc.č. 556/4 (z OV na zachování bydlení individuální).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky nesrovnalosti a stanovil doplňující pokyny pro úpravu návrhu ÚP Holubice dne 13.02.2024 pod č.j.: MUSLV-SU/15402-2024/Sme, které poslal zpracovateli.

Dále z důvodu nesrovnalostí a nových podkladů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky nesrovnalostí, nové podklady a stanovil 2. doplňující pokyny pro úpravu návrhu ÚP Holubice, dne 19.03.2024 pod č.j.. MUSLV-SU/27072-2024/Sme, které poslal zpracovateli.

Po předání návrhu ÚP Holubice zahájil pořizovatel řízení o návrhu ÚP podle ust. § 52 stavebního zákona. K veřejnému projednání přizval jednotlivě obec, dotčené orgány i sousední obce. Zahájení řízení a konání veřejného projednání oznámil veřejnou vyhláškou na úřední desce obce Holubice a na úřední desce Městského úřadu Slavkov u Brna od 05.04.2024 do 22.04.2024. Návrh ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na internetových stránkách města (www.slavkov.cz), u pořizovatele na Městském úřadě Slavkov u Brna, odboru stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí a na Obecním úřadě v Holubicích. Veřejné projednání návrhu ÚP se konalo 22.05.2024 v Kulturním domě v Holubicích, č. p. 96, 683 51 Holubice.

Dne 15.05.2024 nahlédla do spisu č. 3128/2021 p. Renata Trňanová, nar.: 11.12.1973, trvale bytem Holubice č.p.18 ve věci projednání návrhu územního plánu Holubice.

K návrhu ÚP byly doručeny stanoviska dotčených orgánů, ostatních organizací a správci sítí. Některá stanoviska byla souhlasná (některá s požadavkem na doplnění, opravení textu). Mezi nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů: stanovisko KÚ JMK, odboru OŽP, z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro plochu Z.26 občanské vybavení-sport, parc.č. 1523 v k.ú. Holubice kde je potřeba zpracovat SEA vyhodnocení. Dále stanoviska od MěÚ Slavkov u Brna, oddělení ŽP, z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, v kterém orgán ochrany ZPF nesouhlasí s návrhem občanského vybavení-sport, Z.26, parc.č. 1523, je pod ochranou ZPF(navážka ornice z roku 2018 za účelem zúrodnění půdy). K návrhu byly dále doručeny námítky a připomínky fyzických a právnických osob.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a stanovil pokyny pro úpravu návrhu ÚP Holubice – po veřejném projednání, dne 09.12.2024 pod č.j.: MUSLV-SU/152762-2024/gott, které poslal zpracovateli. Dále byly podle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona vypořádaný námítky a připomínky uplatněné po veřejném projednání návrhu Územního plánu Holubice. Pořizovatel pod č.j.: MUSLV-SU/152667-2024/gott, dne 11.12.2024 poslal Návrh rozhodnutí o námítkách uplatněných k návrhu ÚP Holubice s výzvou k uplatnění stanovisek dotčeným orgánům. K návrhu rozhodnutí o námítkách uplatněných po veřejném projednání návrhu ÚP Holubice byly doručeny souhlasná

stanoviska. Na základě veřejného projednání návrhu ÚP Holubice došlo k podstatné úpravě návrhu ÚP Holubice zejména vypuštění plochy Občanského vybavení - sport, Z.26, parc.č. 1523 v k.ú. Holubice pořizovatel v souladu s ust. § 53, ods. 2 stavebního zákona vyžádal o stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle ust. § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Stanovisko KÚ JMK, odboru ŽP podle ust. § 45i bylo doručeno 07.03.2025 pod č.j.: ÚP/29731-2025/7.3.2025 se sdělením, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Stanovisko KÚ JMK, odboru ŽP podle zákona č. 100/2001 Sb., bylo doručeno 10.03.2025 pod č.j.: ÚP/30992-2025/10.03.2025 v kterém se neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů navrhované podstatné úpravy návrhu ÚP Holubice po veřejném projednání na životní prostředí („SEA vyhodnocení“). Pořizovatel zajistil úpravu návrhu ÚP Holubice po veřejném projednání pro opakované veřejné projednání.

Dále pořizovatel pokračoval v řízení o návrhu ÚP Holubice podle ust. § 53, odst.2 a ust. § 52 stavebního zákona. K opakovanému veřejnému projednání přizval jednotlivě obec, sousední obce, dotčené orgány, oprávněných investorů i ostatní organizace a správci sítí. Zahájení řízení a konání opakovaného veřejného projednání oznámil veřejnou vyhláškou na úřední desce obce Holubice a na úřední desce Městského úřadu Slavkov u Brna od 17.03.2025 do 01.04.2025. Návrh ÚP Holubice byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na internetových stránkách města (www.slavkov.cz), u pořizovatele na Městském úřadě Slavkov u Brna, odboru stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí a na Obecním úřadě v Holubicích. Opakované veřejné projednání návrhu ÚP Holubice se konalo 30.04.2025 na Obecním úřadě v Holubicích, č. p. 61, 683 51 Holubice. V zákonem stanovené lhůtě byla doručena stanoviska dotčených orgánů a ostatních organizací a správci sítí. V zákonem stanovené lhůtě byly doručeny: námitka právnické osoby a další námitka a připomínka právnické osoby byla doručena po stanovené lhůtě.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a dále byly podle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona vypořádaný námitky a připomínky uplatněné po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Holubice. Pořizovatel pod č.j.: MUSLV-SU/64840-2025/gott, dne 22.05.2025 poslal Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Územního plánu Holubice po opakovaném veřejném projednání s výzvou k uplatnění stanovisek dotčeným orgánům. K návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Holubice byly doručeny souhlasná stanoviska.

Dne 13.06.2025 byl na Obecní úřad Holubice doručen požadavek e-mailovou zprávou pro úpravu plochy smíšené obytné, podrobní specifikace Z.56 aby bylo v ploše možné realizovat jak bydlení tak i občanské vybavení. Pořizovatel s určeným zastupitelem požadavek vyhodnotili s tím, že podané připomínce e-mailovou zprávou nelze vyhovět. Připomínka nebyla podaná v zákonné lhůtě a neoficiálně. Pokud by obec Holubice připomínce vyhověla muselo by se opět opakovat veřejné projednání.

13. Výsledek přezkoumání ÚP Holubice podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona, písmen a), b), c), d)

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Holubice s:

a) politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem – bylo vypracováno zhotovitelem ÚP Holubice, viz Textová část odůvodnění územního plánu, bod 1. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Holubice s PÚR ČR, Územním rozvojovým plánem a ZÚR JMK a ztotožňuje se ze závěry projektanta. Výše

uvedené dokumenty jsou závazné a byly v plné míře respektovány, což potvrzuje Koordinované stanovisko KÚ JMK, Odboru ÚP s č.j.: JMK 68108/2025 z data 07.05.2025.

b) cílí a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území – bylo vypracováno zhotovitelem ÚP Holubice, viz Textová část odůvodnění územního plánu, bod 3. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Holubice s cíli a úkoly územního plánování a neshledal odchylky od vyhodnocení zpracovaného projektantem. Návrh ÚP Holubice vytváří vyvážený vztah mezi environmentálním, hospodářským a sociálním pilířem.

c) požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů - bylo vypracováno zhotovitelem ÚP Holubice, viz Textová část odůvodnění územního plánu, bod 4. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Holubice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů a ztotožňuje se se závěry projektanta. ÚP Holubice je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu.

d) požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, kde požadavky podle zvláštních právních předpisů - byly vypracovány zhotovitelem ÚP Holubice, viz Textová část odůvodnění územního plánu, bod 5., podkapitola 5.1.

Se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Všechna stanoviska a vyjádření jsou zařazena do spisu vedeného k pořizování návrhu ÚP Holubice, uplatněné do 30 dnů od společného jednání (05.04.2022). Doručena stanoviska byla souhlasná, souhlasná s podmínkou nebo nesouhlasná. Podmínkám bylo vyhověno a byly zapracovány (viz vyhodnocení níže). Nesouhlasné stanovisko bylo projednáno.

Stanoviska dotčených orgánů po společném jednání – 05.04.2022

Státní pozemkový úřad – doručil stanovisko souhlasné bez připomínek č.j.: SPU123980/2022, ze dne 08.04.2022 návrh ÚP Holubice je v souladu s dokumentací plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

MěÚ Slavkov u Brna, odbor SÚ, ÚP a ŽP, oddělení ŽP vydalo koordinované stanovisko č.j.: SU/15445-22/151-2022/KAM ze dne 25.04.2022

- I. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 104 odst. 2 písm.c) v souvislosti § 18 odst.1 uplatňuje stanovisko:
 - vyžaduje rozšíření odpovídající technické infrastruktury
 - nesouhlasí s návrhem plochy Z.25 (OS) v bezprostřední blízkosti ČOV Holubice, plocha je situována do pásma hygienické ochrany stávající ČOV Holubice
 - respektovat aktivní zónu záplavového území a záplavové území VVT Rakovec

Poznámka pořizovatele. Byly řešeny požadavky MěÚ Slavkov u Brna, OŽP (viz textovou část odůvodnění ÚP_kap.7.2. Vyhodnocení splnění požadavků pokynů pro úpravu návrhu, bod1).

- II. Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 79 odst. 4) – nemá k návrhu ÚP připomínky.

- III. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, příslušným orgánem ochrany ovzduší je Krajský úřad JMK.
- IV. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 77 odst. 1 písm. q) – změnou plochy Z.26 (OS) dojde ke snížení druhové pestrosti krajiny, správní orgán doporučuje obnovit a zachovat zbylou část sadu.

Poznámka pořizovatele. Plocha Z.26 (OS) občanské vybavení – sport byla vypuštěna na opakovaném veřejném projednání ÚP Holubice.

- V. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 15 - příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu je Krajský úřad JMK.
- VI. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 48 odst. 2 písm. c) v souvislosti s § 14 odst. 2 – nemá k návrhu ÚP připomínky.
- VII. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 29 odst. 2 písm. b) – nemá k návrhu ÚP připomínky.

Hasičský záchranný sbor JMK, územní odbor Vyškov – doručil stanovisko Ev.č.: HSBM-186-31/2022 ze dne 25.04.2022 souhlasné bez připomínek.

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – doručilo stanovisko SpMO 23333-75/2022-1322 ze dne 3.5.2022, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o upřesnění zpracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.

Poznámka pořizovatele. Požadavky byly zpracovány do grafické části odůvodnění ÚP Holubice (II.1 koordinační výkres) a do textové části odůvodnění ÚP Holubice (viz kap. 5.1.2, str. 15).

Krajský úřad Jihomoravského kraje vydal koordinované stanovisko č.j.: JMK 63441/2022 ze dne 29.04.2022

- A) stanovisko odboru životního prostředí
1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů – uplatnil souhlasné stanovisko.
 2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – nemá k návrhu připomínky.
 3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů – uplatňuje stanovisko s požadavky na obsah územního plánu (těsná návaznost obytné zástavby a zejména ploch výroby z důvodu předcházení problémům z hluku, emisí z dopravy, příp. ze zápachu).

Poznámka pořizovatele. Požadavky byly zpracovány do textové části odůvodnění ÚP Holubice (viz kap. 3.2, odst. D) Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí, str. 12).

4. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů – nemá k návrhu žádné připomínky.
5. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů – věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem je MěÚ Slavkov u Brna, odbor SÚ, ÚP a ŽP.
6. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – OŽP není věcně příslušný orgán státní správy lesů. OŽP dále upozorňuje, že v případě dotčení ochranného pásma lesa je příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska MěÚ Slavkov u Brna, odbor SÚ, ÚP a ŽP.
7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2001 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů – uplatňuje k „Návrhu ÚP Holubice“ stanovisko dle ust. 50 odst. 2 stavebního zákona v tom smyslu, že při uplatňování ÚP Holubice není potřeba zohledňovat z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., žádná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, resp. zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny „A“ a ani do skupiny „B“.
8. Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a obecně závazné vyhlášky Jihomoravského kraje č. 1/2016, kterou se vyhláší závazná část Plánu odpadového hospodářství Jihomoravského kraje 2016-2025 – nemá připomínky.

B) stanovisko odboru dopravy – souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za splnění následujících požadavků:

- označení silnice III/4163 bude v návrhu ÚP uváděno ve správném tvaru
- mezi stabilizovanou plochou DS s vedením silnice II/430 a zastavitelnou plochou Z42/VL bude na úkor zastavitelné plochy Z42 vymezena zastavitelná plocha DS pro úpravu silnice II/430
- podmínky využití plochy Z42 budou z hlediska dopravního napojení upřesněny jediným dopravním napojením ze silnice II/383
- silnice II/430 bude šířkově upravována v uspořádání odpovídající návrhové kategorii S 9,5
- křížení silnice III/4161 se dvěma drážními mosty v jihovýchodní části zastavěného území bude upraveno jako stabilizovaná plocha DS nikoliv stabilizovaná plocha DD
- v popisu silnic III. třídy bude opravena pasáž věnovaná úsekům neplnící funkci silnice
- do koordinačního výkresu doporučuje zakreslit polohu nové železniční zastávky u silnice III/4161 dle podkladů Správy železnic

Podle ust. § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.

Poznámka pořizovatele. Požadavky byly zapracovány do textové části odůvodnění ÚP Holubice (viz kap. 7.2, písm. 1), 3 odrážka, str. 25).

C) Stanovisko odboru kultury a památkové péče – podle ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové

péči, ve znění pozdějších předpisů neuplatňuje v souladu s ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona stanovisko k návrhu ÚP Holubice.

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje – doručila stanovisko č.j. KHSJM 25008/2022/VY/HOK ze dne 02.05.2022 souhlasné s upozorněním na překlep v textové části kapitole 4. 2 Koncepce technické infrastruktury, podkapitole 4.2.1.1 Zásobování vodou – je chybně uvedeno označení skupinového vodovodu Vyškov – větev Slavkovská, správně má být uvedeno ze Skupinového vodovodu – větev Rousínov.

Poznámka pořizovatele. Požadavek byl zapracován do textové části ÚP Holubice (viz kap. 4.2. Koncepce technické infrastruktury, podkapitoly 4.2.1.1. zásobování vodou, str. 13).

Stanoviska ostatních organizací a správci sítí

Archeologický ústav AV ČR, Brno – doručil vyjádření č.j.: ARUB/2266/2022/DS ze dne 16.03.2022.

Poznámka pořizovatele. Požadavky byly respektovány (viz textová část odůvodnění ÚP kap. 3.2).

Spol. Českomoravský cement, a.s. – doručila připomínky k implementaci ochranného pásma vlečky do nového ÚP ze dne 18.03.2022.

Poznámka pořizovatele. Požadavek na implementaci ochranného pásma vlečky do ÚP byl řešen již v návrhu ÚP pro společné jednání (viz koordinační výkres a textovou část odůvodnění ÚP_kap.7.2. Vyhodnocení splnění požadavků pokynů pro úpravu návrhu, bod1).

Krajský úřad Jihomoravského kraje (OÚPSŘ) vydal stanovisko dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona č.j.: JMK 105254/2022 ze dne 14.07.2022:

2. Z hlediska souladu:

s Politikou územního rozvoje ČR – KrÚ nemá připomínky

s platnými ZÚR JMK – nemá připomínky

3. Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy – KrÚ nemá připomínky.

Stanoviska dotčených orgánů po veřejném projednání – 22.05.2024

Státní pozemkový úřad – doručil stanovisko souhlasné bez připomínek č.j.: SPU 155198/2024, ze dne 19.04.2024 návrh ÚP Holubice je v souladu s dokumentací plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

Ministerstvo životního prostředí – doručilo stanovisko č.j.: MZP/2024/240/808 ze dne 26.04.2024 ve kterém sděluje:

- Na úseku ochrany a využití nerostného bohatství nezasahují do řešeného území CHLÚ nebo ložiska výhradního nerostu

- V severní části řešeného území je evidováno předpokládané ložisko nevyhrazeného nerostu Sivice-Tvarožná, Cihlářská surovina/jíl-spraš-klastika, ev.č.9023100

Poznámka pořizovatele. Požadavek byl zpracován do textové části odůvodnění ÚP Holubice (viz kap. 5.1.4 Ochrana ložisek nerostných surovin, str. 16).

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje doručila stanovisko č.j.: KHSJM 31773/2024/VY/HOK ze dne 27.05.2024 souhlasné.

Krajský úřad Jihomoravského kraje (OÚP) vydal koordinované stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny č.j.: JMK 78499/2024 ze dne 28.05.2024:

- A) stanovisko odboru životního prostředí
1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů – uplatnil souhlasné stanovisko.
 2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – nemá k návrhu připomínky.
 3. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů – uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivu návrhu ÚP Holubice na životní prostředí (dále jen „SEA vyhodnocení“) pro plochu občanské vybavení – sport (OS) na pozemku parc. č. 1523 v k. ú. Holubice o celkové výměře 12 039 m².

Poznámka pořizovatele. Plocha občanského vybavení – sport (OS) byla vypuštěna, požadavek na SEA vyhodnocení se neuplatnil. (viz níže stanovisko Krajského úřadu JMK, č.j.: JMK 39276/2025 ze dne 10.03.2025).

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem ŽP – nejsou připomínky.

- B) stanovisko odboru dopravy – souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy v návrhu ÚP Holubice, s požadavky na drobné úpravy textu v odůvodnění návrhu ÚP Holubice (oprava označení silnice III/4163 ve tvaru „III/4263“, str. 45 a dále bude opraven budoucí čas v poslední větě na str. 45 související s popisem silnice III/4163 ve tvaru „nebude výhledově plnit funkci silnice“ do tvaru „neplní funkci silnice“ tj. v čase přítomném.

Poznámka pořizovatele. Drobné opravy textu byly zpracovány do textové části odůvodnění ÚP Holubice (viz kap. 8.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury, písm. B) Silniční doprava, str. 46).

- C) stanovisko odboru kultury a památkové péče – neuplatňuje stanovisko.
D) stanovisko odboru územního plánování – nemá k řešení připomínky.

MěÚ odbor SÚ, ÚP a ŽP, oddělení ŽP vydal koordinované stanovisko č.j.: 64974/2024 – 29.05.2024

- I. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 104 odst. 2 písm. c) a dle § 106 odst. 2) uplatňuje stanovisko:
- Plocha „Z55“ cyklotrasa je částí situována do záplavového území vodního toku a do aktivní zóny záplavového území významného vodního toku VVT Rakovec. Vodoprávní úřad upozorňuje navrhovatele na zákonné omezení výstavby stanovené dle ust. § 67 vodního zákona. Současně je částí cyklotrasa situována v bezprostřední blízkosti VVT Rakovec, při návrhu plochy je nutno zabezpečit pro správce toku přístup, zejména přístup techniky k vodnímu toku pro zajištění jeho údržby.

Poznámka pořizovatele. Na základě projednání ze zpracovatelem ÚPD je navrženo záložní řešení pro část cyklotrasy Z50 (viz koordinační výkres). Plocha Z55 byla navržena jako nezbytná stavba dopravní infrastruktury (bezpečnost cyklistů, přístup techniky k manipulačnímu prostoru vodního toku).

- Část plochy „Z55“ cyklotrasa je situována na pozemcích, na kterých je stavebně povolena stavba vodního díla „Ochrana před přívalovými vodami CURDÍK“ SO 01 Průleh PR2a a PR2b, pozemek parc.č.: 1682, 1674, 1450,1807,1812,1677 k.ú. Holubice
- Stavba vodního díla „Ochrana před přívalovými vodami CURDÍK“ SO 01 Průleh PR2a a PR2b byla umístěná na základě rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro kraj Jihomoravský, pobočka Vyškov, o komplexních pozemkových úpravách v k.ú. Holubice, č.j.: SPU 534909/2018 ze dne 11.12.2018, které nabylo právní moci dne 29.01.2019. Uvedená stavba není patrná v navrženém územním plánu Holubice.

Poznámka pořizovatele. Vodní dílo „Ochrana před přívalovými vodami CURDÍK“ SO 01 Průleh PR2a a PR2b bylo zapracováno v grafické části (viz hlavní výkres, koordinační výkres, výkres veřejně prospěšných staveb) a v textové části odůvodnění (viz kapitola 8.7. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, tabulka VPO_Snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, str. 66).

- II. Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 79 odst. 4) – nemá připomínky.
- III. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, příslušným orgánem ochrany ovzduší je Krajský úřad JMK.
- IV. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 77 odst. 1 písm. q) uplatňuje stanovisko, zejména:
- Nedoporučuje navrhovaný záměr Z.55 cyklotrasa, vedoucí podél břehu vodního toku Rakovec – významný krajinný prvek (VKP), který je ze zákona chráněn proti zásahům, který by mohl vést k jeho poškození nebo zničení, stejně tak k ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, zejména pokud povrch cyklotrasy bude zpevněný. Správní orgán v tomto případě doporučuje změnu trasy tohoto úseku cyklotrasy, případně se vyvarovat terénním úpravám cyklotrasy a nechat jí v podobě polní cesty s travnatým povrchem, aby byl minimalizován negativní dopad na živou část přírody.

Poznámka pořizovatele. Na základě projednání ze zpracovatelem ÚPD je navrženo záložní řešení pro část cyklotrasy Z50 (viz koordinační výkres). Terénní úpravy cyklotrasy jsou předmětem dalšího stupně PD.

- Na stavby, zejména velkoplošné, je vždy nutné přihlížet individuálně tak, aby nenarušili pohledové horizonty, nepůsobily rušivě a byly včleněny do okolní krajiny. Zejména na plochách Z.2, Z.3, Z.6 určených k bydlení situovaných na okraji obce doporučujeme zvolit max. počet podlaží 1 NP+podkroví a na ploše Z.26 navrhované ke sportovnímu využití doporučujeme výškovou regulaci zástavby na 1 NP.

Poznámka pořizovatele. Plochy Z.2; Z.3 a Z.6 jsou zastavitelné plochy změn pro bydlení, konkrétně bydlení individuální, kde pro plochy Z.2 a Z. 6 platí podmínka zpracování územní studie, která řeší rozhodování o změnách, pro plochu Z.2 je US.1, pro plochu Z.6 je US.2 (viz výkres základního členění území a textová část ÚP Holubice, kap. 6.1 Plochy bydlení, BI Bydlení individuální, str. 22). Na základě projednání ze zpracovatelem ÚPD plocha Z.3 se nachází ve vnitrobloku, vyplňuje proluku zastavěného území. Plocha Z.26 – sport (OS) byla vypuštěna.

V. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 15 uplatňuje stanovisko, zejména v bodu g):

Orgán ochrany zemědělského fondu nesouhlasí s návrhem Občanského vybavení – sport na ploše Z.26, která je pod ochranou ZPF. Plocha Z.26 je navržena na pozemku parc. č. 1523, k. ú. Holubice, na který byla v roce 2018 navedena ornice za účelem zúrodnění půdy, která pocházela z pozemku, na kterém byla realizovaná výstavba logistického centra. V současnosti se na pozemku parc.č. 1523, k. ú. Holubice nachází původní kulturní vrstvy a navíc uložena orniční vrstva o mocnosti 0,15 m. Z toho důvodu nebude možné vyjmout na předmětném pozemku parc. č. 1523, k. ú. Holubice pozemek ze ZPF.

Příslušným orgánem v oblasti ochrany zemědělského fondu je KÚ JMK.

Poznámka pořizovatele. Plocha občanského vybavení – sport (OS) byla vypuštěna. (viz níže stanovisko Krajského úřadu JMK, č.j.: JMK 39276/2025 ze dne 10.03.2025).

VI. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 48 odst. 2 písm. c) v souvislosti s § 14 odst. 2 – nemá k ÚP připomínky.

VII. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k tomuto zákonu, § 29 odst. 2 písm. b) – nemá k navrhovanému ÚP připomínky.

Stanovisko oprávněného investora

Gas net, s.r.o., doručila stanovisko č.j.: 5003058531 ze dne 30.04.2024 – bez připomínek.

Stanoviska ostatních organizací a správci sítí

Správa a údržba silnic JMK doručila souhlasné stanovisko č.j.: SUSJ 8278/2024 ze dne 9.4.2024 – bez připomínek.

Spol. Vodovody a kanalizace Vyškov, a.s., doručila stanovisko č.j.: 2024-00651/20241155/TÚ/so ze dne 17.04.2024 v kterém sděluje:

1. S ohledem na kapacitní možnosti stávajícího vodovod. přivaděče, ze kt. je obec Holubice zásobována pitnou vodou, nelze v současné době umožnit navyšování odběrů vody z vodovodu pro veřejnou potřebu v rámci lokalit nové výstavby.
2. Zásobování vodou a navyšování odběrů v rámci lokalit nové výstavby je podmíněno zkapacitněním Skupinového vodovodu Vyškov, tj. výstavbou ČS Velešovice, zkapacitněním VDJ Holubice a výstavbou vodovodního propojovacího řadu mezi ČS Velešovice a VDJ Holubice.

Poznámka pořizovatele. Požadavek byl zapracován do textové části ÚP Holubice (viz kap. 4.2. Koncepce technické infrastruktury, podkapitoly 4.2.1.1. zásobování vodou, str. 13).

Sitel, spol. s.r.o., doručila stanovisko č.j.: 24v045_SITEĽ_ÚP ze dne 10.4.2024 - v předmětném území není umístěno zařízení ve vlastnictví spol. SITEĽ.

Arelion Czech Republic a.s., doručila stanovisko č.j.: 24v034_ARĽ_ÚP ze dne 10.4.2024, v kterém sděluje: - v předmětném území je umístěno podzemní vedení sítě elektronických komunikací (SEK) a zařízení ve vlastnictví Arelion, jehož polohu, včetně ochranného pásma a věcného břemene/služebnosti inženýrských sítí, požadujeme zachovat v plném rozsahu.

Poznámka pořizovatele. Území je stabilizováno, zakresleno v Koordinačním výkresu.

Stanovisko a vyjádření k návrhu rozhodnutí o námitkách a připomínkách uplatněných po veřejném projednání návrhu ÚP Holubice

Ministerstvo dopravy - zaevidovalo podání dne 10. 12. 2024.

Hasičský záchranný sbor JMK, územní odbor Vyškov doručil vyjádření č.j.: HSBM-126-676/2024 ze dne 18.12.2024 – vydává souhlasné stanovisko.

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje doručila stanovisko č.j.: KHSJM 70195/2024/VY/HOK ze dne 31.12.2024 souhlasné.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče doručil vyjádření č.j.: JMK 1269/2025 ze dne 03.01.2025, v kterém neuplatňuje stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k „Návrhu územního plánu Holubice“.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, (dále jen „orgán ochrany přírody“) č.j.: JMK 37529/2025 ze dne 07.03.2025, vydal stanovisko podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, § 45i odst. 1 v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000 nacházející se v území působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, (dále jen „OŽP“) č.j.: JMK 39276/2025 ze dne 10.03.2025, vydal stanoviska podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.,

stavebního zákona k podstatné úpravě návrhu územního plánu Holubice po veřejném projednání:

1. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „ZOPK“) sděluje, že k předložené koncepci „Úprava návrhu územního plánu Holubice – podstatná úprava po veřejném projednání“ vydal samostatně pod č.j.: JMK 37529/2025 dne 07.03.2025 stanovisko podle § 45i téhož zákona, ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

ZOPK současně sděluje, že předloženou koncepci bere na vědomí a nemá k ní žádné připomínky.

2. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě vyhodnocení doložených podkladů k podstatné úpravě Návrhu ÚP Holubice neuplatňuje požadavek na SEA vyhodnocení.

Vychází přitom z vyhodnocení navrhovaných změn návrhu ÚP Holubice s ohledem na jejich charakter a rozsah.

Odůvodnění:

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, vydal dne 28.05.2024 pod č.j.: JMK 78499/2024 koordinované stanovisko k návrhu územního plánu Holubice, kterým OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP Holubice na životní prostředí. SEA vyhodnocení mělo být zpracováno pro plochu Z.26 – občanské vybavení – sport (OS) na pozemku parc. č. 1523 v k.ú. Holubice o celkové výměře 12 039 m², což může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
2. Na základě Pokynů pro úpravu návrhu ÚP Holubice – po veřejném projednání (prosinec 2024) byla zastavitelná plocha (Z.26), vymezená v návrhu pro veřejné projednání pro občanské vybavení – sport (OS), v lokalitě na Velešovicku, vypuštěna. Namísto vypuštěné plochy byla vymezena stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná (AU), dle skutečného stavu území. V této souvislosti byla také vypuštěna navržená odbočka cyklistické trasy vedená od navržené cyklotrasy Holubice – Velešovice k původně vymezené zastavitelné ploše (Z.26). Na základě vypuštění zastavitelné plochy (Z.26) orgán posuzování vlivů na životní prostředí přehodnotil své původní stanovisko na zpracování SEA vyhodnocení a nepožaduje posuzování ve smyslu § 10a zákona o posuzování na životní prostředí, neboť tato již zmíněná plocha byla jediným důvodem požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů po opakovaném veřejném projednání – 30.04.2025

Státní pozemkový úřad doručil sdělení souhlasné bez námitek a připomínek č.j.: SPU 142889/2025, ze dne 09.04.2025.

Krajská hygienická stanice doručila stanovisko č.j.: KHSJM 21847/2025/VY/HOK ze dne 05.05.2025 souhlasné.

Krajský úřad Jihomoravského kraje vydal koordinované stanovisko č.j.: JMK 68108/2025 ze dne 07.05.2025 ve smyslu § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění k 31.12.2023, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“) k částem řešení, které byly od prvního veřejného projednání změněny

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP) podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o ochraně ZPF) – nemá k částem řešení „Návrhu ÚP Holubice“, které byly od prvního veřejného projednání změněny, nové připomínky.
2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – uplatňuje stanovisko k částem řešení, které byly v „Návrhu ÚP Holubice“ od předchozího veřejného projednání změněny v tom smyslu, že k nim nemá připomínky.
3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů – uplatňuje stanovisko v tom smyslu, aby umístění výroby (zemědělská a technologická) bylo provedeno tak, aby emise z těchto výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovali zejména zápachem.

Poznámka pořizovatele. V návrhu ÚP Holubice sousedí stabilizované plochy VD – výroba drobná a služby a stabilizovaná plocha HU – smíšené výrobní všeobecně se stabilizovanou plochou SV – smíšené obytné venkovské. Stabilizovaná plocha HU sousedí JV směrem se stabilizovanou plochou BH – bydlení hromadné.

Do plochy VD patří: hlavní využití drobná výroba a služby; přípustné, zejména: nerušící výroba, související stavby pro skladování, veřejná prostranství, sídelní zeleň; podmíněně přípustné, zejména: stavby a zařízení komerčního občanského vybavení, že nedojde k potlačení hlavního využití, bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce, nebo majitele zařízení (dále viz kap. 2.2.2 Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí).

Do plochy HU patří: hlavní využití není stanoveno, přípustné, zejména: stavby a zařízení smíšeného charakteru – zejména lehké výroby, drobné výroby, skladování, komerčního občanského vybavení, služeb, přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemku, při které se nebudou následným provozem, jednotlivé funkce obtěžovat nad přípustnou míru, sídelní zeleň; podmíněně přípustné, zejména: stavby výroby (průmyslové a zemědělské) za podmínky, že svým provozem a tech. zařízeními nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obslužnost nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území, stavby občanského vybavení a bydlení za podmínky, že budou splněny hygienické limity.

Do plochy SV patří: hlavní využití bydlení v rodinných domech; přípustné, zejména: další související stavby a zařízení k stavbě hlavní, veřejná prostranství, sídelní zeleň; podmíněně přípustné: stavby a zařízení (např.: komerčního občanského vybavení, drobné výroby, nerušící výroby..) v případě, že svým provozováním a tech. zařízeními nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území atd. a za podmínky, že budou splněny hygienické limity.

Do plochy BH patří: hlavní využití bydlení v bytových domech; přípustné, zejména: veřejné občanské vybavení, veřejná prostranství, sídelní zeleň; podmíněně přípustné, zejména: komerční občanské vybavení, služby za podmínky, že nedojde k narušení pohody bydlení a

další související stavby a zařízení doplňující funkci bydlení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí.

Jednotlivé plochy na základě výše uvedeného můžou vzájemně koexistovat.

4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů – věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem je MěÚ Slavkov u Brna, odbor SÚ, ÚP a ŽP.
5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – OŽP není věcně a místně příslušným orgánem státní správy lesů.
6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů – k částem řešení „Návrhu ÚP Holubice“, které byly od předchozího veřejného projednání změněny, nemá připomínky.
7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií) – k předloženému dokumentu nemá připomínky. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, ani není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny „A“ a ani do skupiny „B“.

B) stanovisko odboru dopravy podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona – uplatňuje stanovisko k částem řešení, které byly oproti předchozímu řešení návrhu ÚP změněny a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy bez požadavků.

Změny řešení provedené v upraveném „Návrhu ÚP Holubice“ pro opakované veřejné projednání zohledňují z hlediska řešení silnic II. a III. třídy požadavky KrÚ JMK OD uplatněné ve společném jednání „Návrhu ÚP Holubice“ a doporučení KrÚ JMK OD uplatněné v předchozím veřejném projednání „Návrhu ÚP Holubice“.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče – neuplatňuje v souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona stanovisko k „Návrhu ÚP Holubice“.

Odůvodnění:

K částem řešení, které byly od prvního veřejného projednání změněny, neuplatňuje Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, stanovisko.

„Návrh ÚP Holubice“ respektuje památkovou hodnotu krajinné památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova.

„Návrh ÚP Holubice“ rovněž zajišťuje ochranu kulturních, historických a archeologických hodnot.

K návrhovým plochám a ke způsobu jejich využití neměl a nemá Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, výhrady.

Konkrétní případy stavební činnosti prováděné v památkové zóně podléhají na základě ust. § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů rozhodnutí příslušného orgánu státní památkové péče, tj. obecního úřadu obce s rozšířenou působností (MěÚ Slavkov u Brna).

D) stanovisko odboru územního plánování – OÚP, jako nadřízený orgán, vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území

s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Vzhledem ke skutečnosti, že nadřízený orgán ve svém stanovisku k „Návrhu ÚP Holubice“ vydaném ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona ani ve stanovisku pro veřejné projednání nepožadoval žádnou podstatnou úpravu dokumentace a části řešení, které byly od prvního veřejného projednání změněny, se nedotýkají zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, nemá OÚP k předloženému „Návrhu ÚP Holubice“ pro opakované veřejné z hlediska širších územních vztahů připomínky.

OÚP upozorňuje, že dne 24.02.2025 byla vydána Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která nabyla účinnosti dne 18.04.2025. V kapitole *VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM* odůvodnění „Návrhu ÚP Holubice“ je nutno doplnit text vztahující se k aktuálnímu znění ZÚR JMK.

OÚP dále upozorňuje, že vládou České republiky byla dne 29.01.2025 schválena Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 01.03.2025. Ze Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky nevyplyvají pro „Návrh ÚP Holubice“ konkrétní požadavky, informaci o Změně č. 9 je však nutno doplnit do kapitoly *VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE* odůvodnění „Návrhu ÚP Holubice“.

Poznámka pořizovatele.

Úplné znění PÚR ČR po Aktualizacích č. 1,2,3,4,5,6 a 7 a změnách č. 8 a 9, s účinností od 01.10.2025 a Úplné znění ZÚR JMK po Aktualizacích č. 1,2,3a,3b a 4, s účinností od 18.04.2025 byly zapracovány do textové části Odůvodnění Územního plánu Holubice, kap. 1, str. 1 a 4.

Vyjádření ostatních organizací a správci sítí

Národní památkový ústav vydal vyjádření odborné organizace státní památkové péče, č.j.: NPÚ-371/22840/2025 ze dne 08.04.2025, v kterém konstatuje:

- K návrhu zadání územního plánu se NPÚ, ÚOP v Brně vyjádřil dne 26.5.2021 pod č.j.: NPU-371/33129/2021, přičemž připomínky byly zahrnuty do textové zprávy.
- K částem, které byly v návrhu ÚP od veřejného projednání změněny (vyznačeno v technické zprávě žlutě – především vymazání plochy sportu Z.26) nemáme z hlediska památkové péče připomínky pouze doporučení.

Poznámka pořizovatele. Bylo vzato na vědomí.

Stanovisko oprávněného investora

Gas net, s.r.o., doručila stanovisko č.j.: 5003304671 ze dne 15.04.2025 – k návrhu územního plánu nemáme žádné připomínky.

14. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

14.1 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATŇENÝCH PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

**NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
UPLATŇENÝCH K NÁVRHU**

Územního plánu HOLUBICE

**dle §52 a §53 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním
plánování a stavebním řádu**

(Stavební zákon v platném znění):

Veřejné projednání proběhlo dne 22. 05. 2024 v Kulturním domě v Holubicích, č. p. 96, 683 51 Holubice s lhůtou uplatnění námitek a připomínek do 29. 05. 2024.

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Slavkov u Brna,
odbor stavebního a územně plánovacího úřadu
Palackého nám. 65
684 01 Slavkov u Brna
Ing. Alica Gottwaldová

ZA SPRÁVNOST VYHOTOVENÍ: Ing. arch. Oksana Matyášová

DATUM:

prosinec 2024

Obsah

Návrh rozhodnutí o námitkách podaných k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Holubice dle §52 a §53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (Stavební zákon) v platném znění.

Na základě oznámení veřejného projednání Návrhu Územního plánu Holubice obdržel pořizovatel následující námitky:

1. Námitka M.P.F., spol. s.r.o. ze dne 28. 05.2024 č.j. ÚP/64116-2024
2. Námitka Ing. Martina Peršaly ze dne 29.05.2024 č.j. ÚP/64868-2024
3. Námitka Ing. Martina Peršaly ze dne 29.05.2024 č.j. ÚP/65026-2024
4. a) Námitka Tomáše Zelinku, ze dne 29.05.2024 č.j. ÚP/65031-2024
b) Námitka manželů Odvářkovi, SJM ze dne 29.05.2024 č.j. ÚP/65031-2024
5. Námitka manželů Trňanovi, SJM ze dne 29.05.2024 č.j. ÚP/65032-2024
6. Námitka Ing. Otakara Koutného ze dne 29.05.2024 č.j. MUSLV-SU/64718-2024
7. Námitka Ing. Martiny Sladké ze dne 29.05.2024 č.j. MUSLV-SU/64719-2024

Námitka č. 1 byla podána dne 28. 05. 2024 pod č. j. ÚP/64116-2024

Na základě oznámení veřejného projednání Návrhu Územního plánu Holubice obdržel pořizovatel námitku č. 1, kterou vyhodnotil takto:

Podatel a vlastník pozemků: M.P.F., spol. s.r.o., Smetanova 1214/8, 664 51 Šlapanice, IČ: 46981420.

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: parc. č.: dle LV č. 1239 dle ČÚZK, parc. č.: 644/3, 644/34 a 644/37 v k. ú. [777871] Holubice, okres Vyškov.

Citace podané námítky:

„Společnost M.P.F., spol. s.r.o. je vlastníkem pozemků s parc. č. 644/3, 644/27, 644/28, 644/29, 644/30, 644/32, 644/33, 644/34, 644/36 a 644/37, v k. ú. 777871 v obci Holubice. Zmíněné nemovitosti a na nich stojící stavby tvoří jeden souvislý areál a jsou užívány k podnikatelským účelům. Část pozemků je pronajímána dalším osobám, část je využívána k vlastní potřebě.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst.2 a 3 stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu územního plánu obce Holubice, veřejně projednaného dne 22. 05. 2024 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:

- 1. Nesouhlasíme se zmenšením zastavitelné plochy pozemků 644/3 a 644/37 (VL – výroba lehká) proti doposud platnému územnímu plánu a to bez jakékoli náhrady.*

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

- 1. Dle Koordinačního výkresu II. 1 návrhu nového územního plánu je zřejmé, že se rozšiřuje plocha DS(Z.46) na úkor zastavitelné plochy VL v jižní části našich pozemků 644/3 a 644/37 a to bez náhrady.*

Vnímáme oprávněný důvod představovaný veřejným zájmem potřeby rekonstrukce přilehlé dálniční křižovatky D1, nicméně nesouhlasíme, aby tento dosavadní nárok byl učiněn bez další náhrady.

Navrhujeme tuto náhradu realizovat na parcele 644/34 a to zařazením tohoto nároku do první změny nového územního plánu.

V Holubicích dne 27.5.2024

Ing. Karel Fuksa, CSc., jednatel M.P.F., spol.s.r.o.“

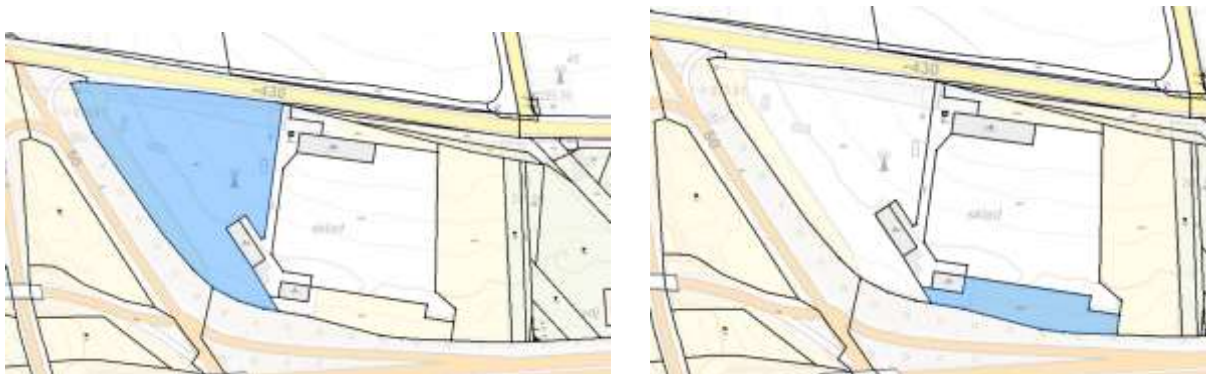
Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že společnost může podávat námitku k návrhu ÚP Holubice. Bylo zjištěno, že spol. M.P.F., spol. s.r.o., je vlastníkem dotčených pozemků dle ČÚZK. Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále pořizovatel dle odst. 3 uvedeného ustanovení ověřil, že tyto námitky splňují i ostatní náležitosti takového podání, jelikož jsou odůvodněné a je v nich vymezeno dotčené území.

Námitka se dle jejího obsahu týká pozemků parc. č. 644/3 a 644/37 (dále v tomto odůvodnění jen „Pozemky MPF“):



Stav v území je následující:



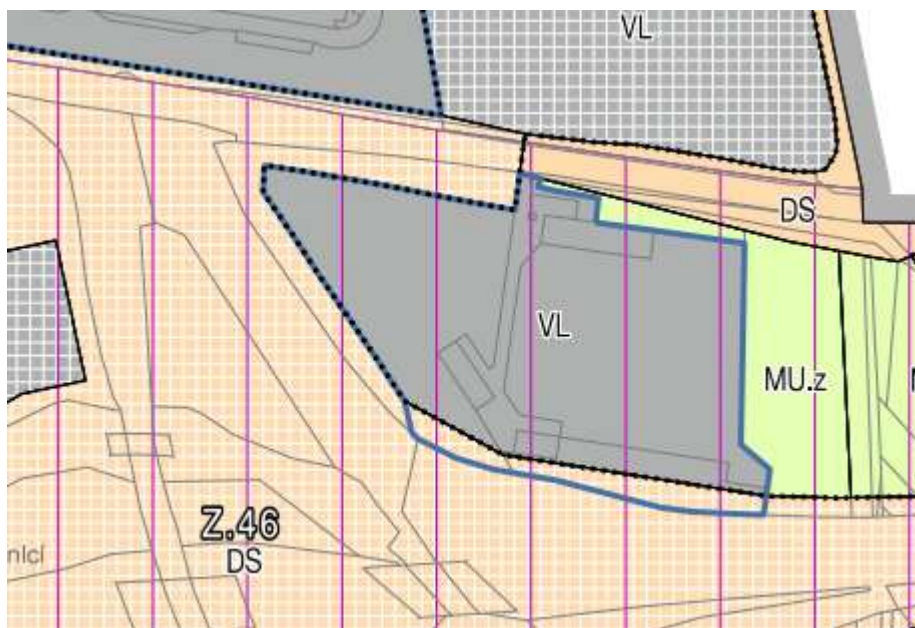
Na Pozemcích nový územní plán Holubice vymezuje veřejně prospěšnou stavbu VD. 1 – dálnice D1 Slatina – Holubice, zkapacitnění včetně MÚK a vedlejších/souvisejících staveb.



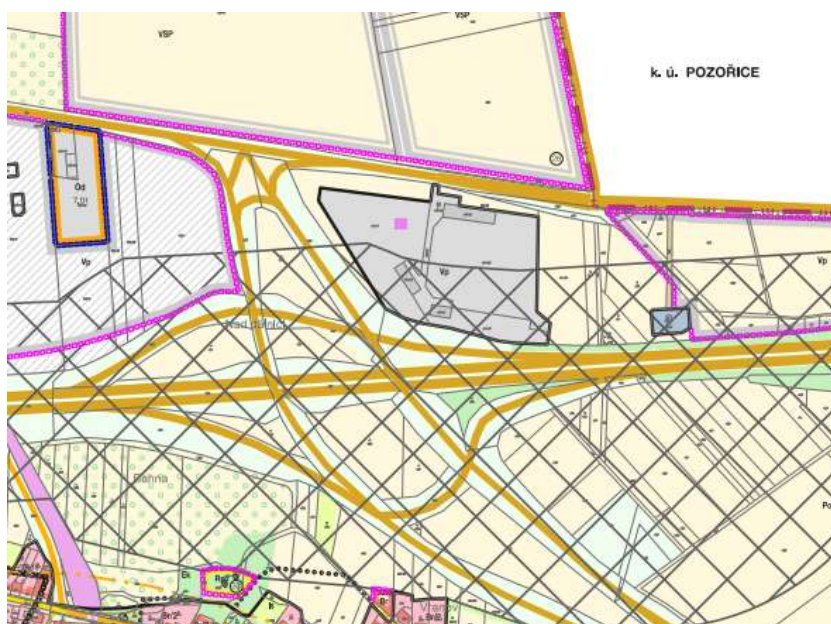
Návrh Územního plánu Holubice zpřesňuje koridor obsažený v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (výřez z Geoportálu Jihomoravského kraje), přičemž respektuje stávající stavby a zařízení v lokalitě:



Podle hlavního výkresu návrhu Nového Územního plánu Holubice je zachováno dosavadní využití v zastavěném území:



Podle Platného Územního plánu Holubice jsou Pozemky MPF dotčeny vymezením územní rezervy RK6.12 (RDS05) právě pro uvedenou dopravní stavbu. Návrh rezervy se týkal pozemků ve vlastnictví M.P.F. v mnohem větším rozsahu než je tomu u řešení v novém územním plánu, zasahoval zejména na pozemky parc. č. 644/37, 644/27, 644/30, 644/3, 644/32, 644/33 v k. ú. Holubice:



V textové části platného Územního plánu Holubice se k regulaci části Pozemků MPF uvádí:

Respektovat podmínky definované na ochranu záměru rozšíření dálnice D1 Slatina - Holubice, zkapacitnění včetně MÚK:

podmínky využití koridoru územní rezervy dálnice D1 a MÚK

- nepřípustné jsou takové změny v území (včetně umisťování staveb), které by mohly stanovené a v budoucnosti teprve prověřované využití (rozšíření dálnice D1 včetně MÚK) podstatně ztížit nebo znemožnit; týká se zejména stabilizovaných ploch pro výrobu a rozvojových ploch pro výrobu (č. 27, 3.09) a krajinnou zeleň (č. 50)

Vzhledem k tomu, že rezerva byla vymezena právě za účelem vymezení dopravní infrastruktury, nemůže být regulace obsažená v návrhu Územního plánu Holubice pro M.P.F. překvapující a nelze přičítat novému územnímu plánu nepochopení regulace podatelem. Ačkoliv měl tedy vlastník Pozemků MPF za to, že dle předchozího územního plánu Holubice byly jeho pozemky zcela zařazeny do ploch výroby (zejména pozemky parc. č. 644/3 a 644/37 v k. ú. Holubice), není tomu tak. Z výše uvedených výkresů a z textové části je evidentní, že ani podle platného Územního plánu Holubice nemohla M.P.F. realizovat na dotčených Pozemcích žádnou stavební činnost.

Řešením, které je obsaženo v novém územním plánu, tedy v podstatě nejsou dotčena vlastnická práva, neboť nedochází k žádnému novému zásahu či omezení, které by už neplynulo z platného Územního plánu nebo z nadřazené územně plánovací dokumentace. Dochází pouze k velmi mírnému omezení zastavitelnosti Pozemků MPF, která je ale odůvodněna převažujícím veřejným zájmem na dopravním řešení.

V odůvodnění návrhu Územního plánu je uvedené dostatečně vysvětleno. K vymezení plochy Z.46 se zde uvádí:

- kap. 1: Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje
 - o je vymezena zastavitelná plocha Z.46 umožňující realizaci dopravního záměru (dálnice D1 Slatina – Holubice, zkapacitnění včetně MÚK);
- kap 1.: Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
 - o ÚP reaguje na společenské potřeby a v souladu s aktuálním vývojem vymezuje rozvojové plochy v návaznosti na stávající výrobní areály, v území podél dálnice D1. Stanovením podmínek využití ploch je podpořen vznik aktivit zaměřených na širokou škálu výrobních aktivit, včetně smíšených funkcí výroby, skladování a dalších navazujících podnikatelských činností. Tím je sledován cíl snižování územních disparit mezi územím s převážně zemědělkou ekonomickou základnou a ekonomicky výkonnějším územím;
 - o ZÚR JmK zpřesňují vymezení OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno, vymezené v PÚR ČR a stanovují tyto úkoly pro územní plánování: ÚP vytváří podmínky pro realizaci nadmístního záměru silniční dopravy (dálnice D1 Slatina – Holubice, zkapacitnění včetně MÚK) vymezením zastavitelné plochy Z.46 s minimálním zásahem do zastavěného území (částečně jsou dotčeny výrobní areály v lokalitě Nad dálnicí);
 - o ÚP vytváří podmínky pro realizaci nadmístního záměru silniční dopravy (dálnice D1 Slatina – Holubice, zkapacitnění včetně MÚK) vymezením zastavitelné plochy Z.46 s minimálním zásahem do zastavěného území (částečně jsou dotčeny výrobní areály v lokalitě Nad dálnicí);
 - o Je vymezena zastavitelná plocha (Z.46) pro silniční dopravu o proměnlivé šířce – rozsah plochy byl zpřesněn na základě konzultace s ŘSD a aktuálně

zpracovávaných podrobnějších dokumentací (technicko-ekonomická studie D1 01312 MÚK Brno východ - MÚK Holubice + vyhledávací studie I/50 Holubice - Slavkov – Bučovice, přeložka) tak, aby byly minimalizovány dopady na obytnou zástavbu, krajinný ráz, rozsah záboru ZPF a zároveň byly zajištěny prostorové podmínky pro zkapacitnění dálnice D1 a všesměrné propojení D1 a I/50. Obě výše uvedené dokumentace jsou aktuálně ve stavu rozpracovanosti, avšak, dle konzultace s ŘSD, návrh MÚK Holubice lze již považovat za stabilizovaný. Z tohoto důvodu bylo možno zpřesnit koridor vyplývající ze ZÚR JmK;

- kap. 11: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
 - o Plocha je vymezena pro zkapacitnění dálnice D1 a realizaci MÚK. Návrh vychází ze ZÚR JMK. Kapacita stávající dálnice je téměř vyčerpána, zejména ve špičce dochází k poklesu rychlosti dopravy. Návrhem bude zabezpečena větší plynulost a rychlost automobilové dopravy, což přispěje ke komfortu obyvatel obce, neboť se zkrátí dojíždka do Brna. Zkapacitnění bude mít dále vliv na zajištění bezproblémové údržby a bezpečnosti dopravy. Z výše uvedených důvodů tento veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF

Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že se obec v novém územním plánu snažila co nejšetrnějším způsobem vymezit co nejmenší možné území pro dopravní plochu DS a co nejméně zasahovat do pozemků ve vlastnictví jiných osob. Došlo totiž pouze k zpřesnění těchto dopravních ploch (zpřesnění záměru *D1 01312 MÚK Brno východ - MÚK Holubice + vyhledávací studie I/50 Holubice - Slavkov – Bučovice, přeložka*) a k zmenšení omezení plynoucích z vymezené územní rezervy v území. Uvedenou regulací došlo pouze k uvedení územního plánu do souladu s nadřazenou dokumentací, což je nutné učinit podle zákona č. 183/2006 Sb.

Pokud jde o požadavek M.P.F. na vymezení nové zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 644/37 o rozloze 74732 m² s I. třídou ochrany ZPF, pak nelze s takovým rozšiřováním zastavitelných ploch souhlasit. Navíc se zrušení zastavitelnosti na Pozemcích týká jen poměrně úzkého pásu, na kterém by byla výstavba možná jen teoreticky, oproti tomu podatelem požadovaný rozsah náhrady je několik tisíc metrů čtverečních, což působí až absurdně. Jednalo by se o postup přímo rozporný s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, podle kterého platí, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To je primární východisko, o které se ostatně opírá celý návrh Územního plánu Holubice.

Politika územního rozvoje označuje ochranu zemědělské půdy za jednu z republikových priorit. (Čl. 14a: *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*) V metodickém materiálu MMR¹ se k této prioritě uvádí:

¹ <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/stanoviska-a-metodiky-k-zakonu-c-183-2006-sb-,-do/1-politika-uzemniho-rozvoje-cr/pomucka-k-uplatnovani-republikovych-priorit-pur-cr>

- S využitím poznatků z ÚAP obce (vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 1, část A, sledovaný jev č. 41 a 43) je nutné v ÚP při zpracování návrhu ÚP, zejména vymezování zastavitelných ploch [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., odst. 1 písm. c)], zohlednit kvalitu půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II., odst. 1 písm. e]
- Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití (vyhláška č. 501/2006 Sb., § 3 odst. 2) tak, aby byly zajištěny podmínky pro využití ZPF pro zemědělskou prvovýrobu (vymezit plochy zemědělské dle § 14, plochy lesní dle § 15, plochy vodní a vodohospodářské podle § 13 a plochy smíšené nezastavěného území dle § 17 výše uvedené vyhlášky), a zároveň zajistit ochranu ZPF a PUPFL vymezením zastavitelných ploch v maximální možné míře mimo plochy ZPF a PUPFL, zejména kvalitní půdu (s I. a II. třídou ochrany) důsledně chránit před zastavěním vyjma případů, kdy veřejný zájem pro navrhovaný účel výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF (tedy v souladu s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů).

Ochrana ZPF je logicky také jednou z priorit územního plánování podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. („*Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.*“)

Vedle toho je vymezování nových zastavitelných ploch v rozporu s povinností obce řešit v územně plánovací dokumentaci ochranu území před negativními dopady změny klimatu, mj. tedy i před suchem. Toto je povinností rovněž plynoucí z Politiky územního rozvoje (čl. 25: „*Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*“). Holubice se nacházejí ve specifické oblasti SOB9, ve které se aktuální problém ohrožení území suchem výrazně projevuje. Jednou z priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje je vytvářet v územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území. Střídmé vymezování nových zastavitelných ploch na mimořádně cenných půdách je rovněž naplněním této priority.

Z uvedených důvodů je také na pozemku parc. č. 644/34 vymezena plocha MU.z. – zemědělství extenzivní. Vzhledem k tomu, že podle doposud platného Územního plánu byl pozemek parc. č. 644/34 v nezastavěném území, s funkčním využitím krajinná zóna produkční (P), lze uzavřít, že k požadované změně nebylo přistoupeno. Pro úplnost je nutno připomenout, že vlastník nemá nárok na vymezení konkrétního funkčního využití svého pozemku v územním plánu podle své volby.

Na navrhovaný pozemek parc. č. 644/34 v k. ú. Holubice se vztahují ochranná pásma – bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do 40 barů a ochranné pásmo silnice – dálnice a silnice I. třídy, která by mohla případné budoucí využití jiným způsobem než smíšené nezastavěné území, ztížit.

Námítka č. 2 Martina Pěřšaly byla podána dne 29. 05. 2024 č. j. ÚP/64868-2024

Podatel: Martin Pěřšala, bytem Holubice č. p. 102, 683 51, Holubice v zastoupení společnosti ReaLio Holubice s.r.o., IČ: 10744452, sídlem Cejl 544/99, 60200 Brno, jednatel spol. Michal Klaban.

Vlastník pozemků: Ing. Martin Pěřšala, č. p. 102, 68351 Holubice dle LV č. 1490.

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: dle LV č. 1490 dle ČÚZK, parc. č.: 1491,1490,1511 v k. ú. [777871] Holubice okres Vyškov.

Citace podané námítky:

„Jako vlastník níže uvedených pozemků v souladu s ustanovením § 52 odst.2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám námitku proti projednávanému návrhu územního plánu Holubice.

Katastrální území: Holubice

Parcelní čísla dotčených pozemků: 1491, 1490,1511

Stávající využití dle platné ÚPD:

Část Br – bydlení v rodinných domech (čisté bydlení),

Část Po – Krajinná zóna produkční, orná půda

Navrhované využití dle návrhu nové ÚPD:

Část SV – smíšené obytné venkovské

Část návrhová plocha SV – smíšené obytné venkovské, zóna Z.18

Část ZZ – zeleň – zahrady a sady – zóna Z.38

Část MU.z – Plochy smíšené nezastavěného území – Přírodní priority

Část MU.p – Plochy smíšené nezastavěného území – Zemědělství extenzivní

Nemovitosti podatele, jakožto dotčené osoby, se nacházejí v katastrálním území, pro nějž je návrh ÚPD zamýšlen a současně jsou tyto nemovitosti návrhem ÚPD přímo dotčeny, neboť se nacházejí v ploše přímo změnou dotčené, k tomuto blíže viz odůvodnění námítky.

Podatel s ohledem na shora uvedené, jakožto vlastník výše uvedených nemovitostí, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podává proti návrhu ÚPD v zákonné lhůtě námítky, které odůvodňuje tak, jak je uvedeno dále v textu.

Nadto podatel konstatuje, že za předpokladu, že nadepsaný správní orgán toto podání vyhodnotí tak, že podatel není oprávněn k návrhu ÚPD podat námitky ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, nechť je toto podání považováno za připomínky ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Popis námítky:

Nesouhlasíme s navrženým vymezením a regulativy plochy SV, zóny Z.18 a plochy ZZ, zóny Z.38, nesouhlasíme s vymezením plochy MU.z. Žádáme, aby návrh zohledňoval území komplexně, bral v potaz již připravené záměry v rozsahu stávající zastavitelné plochy.

Navrhujeme úpravu dle přiloženého návrhu, který reflektuje výše zmíněné body.

Odůvodnění námítky:

- 1. V nově vymezované zóně Z.18 (parc.č.1490) je připravován záměr novostaveb 4 rodinných domů, který navazuje na stávající výstavbu na sousedních pozemcích. K záměru bylo vydáno kladné stanovisko odboru územního plánování MÚ Slavkov u Brna pod č.j. SU/57303-22/1136-2022/Sed, ze dne 11.8.2022. Navržený regulativ počtu domů tento záměr znemožňuje a navržená regulace nekoresponduje s tímto zmíněným stanoviskem. Pro lokalitu je přivedena vlastní větev vodovodního řadu a splaškové kanalizace, na kterou by byly novostavby 4 RD napojeny, zajištěno je rovněž napojení na dopravní infrastrukturu. V souvislosti s tímto žádáme o rozšíření zastavitelné plochy SV jižním a západním směrem na parcele 1490 dle přiloženého plánu. Koncept územního plánu musí respektovat vydaná pravomocná rozhodnutí. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve vydaných rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům a takový přístup by byl v přímém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře. Podatel má za to, že obec vycházela z neúplně a v důsledku toho i nesprávně zjištěného skutkového stavu, neboť neověřila stav pozemků podatele.“*
- 2. V jižní části obou pozemků navrhujeme plochu ZZ, kde by mohly být řešeny zahrady nových rodinných domů. Přes zahrady by byly situovány přístupy k domům.*
- 3. V jižní části pozemků navrhujeme vymezit nové veřejné prostranství, které bude zpřístupňovat nově vzniklé parcely rodinných domů.*
- 4. V rámci parcely 1491 a jižní části parc. č. 1490 a 1511 navrhujeme plochu MU, což je částečně navrženo i v rámci návrhu nové ÚPD. Plocha bude sloužit pro oddělení zástavby od stávající silnice I. třídy.*

Grafická příloha námítky



Podatel má mimo jiné též za to, že návrh ÚPD, jak je koncipován, představuje negativní zásah do urbanistické koncepce dotčeného území a krajinného rázu, přičemž tato skutečnost bez dalšího povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ovlivnění životních podmínek obyvatel obce a k zásahu do vlastnických práv podatele, jako dotčené osoby, když realizací návrhu ÚPD reálně dojde k poklesu ceny jeho nemovitostí, jakož i k jejich faktickému znehodnocení, jež bude vázáno ryze na vůli vedení obce Holubice. Takový stav by bezesporu negativně ovlivnil vlastnická práva podatele a zapříčinil by kritický pokles ceny jeho nemovitostí nacházejících se v daném území.

Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv z něho vyplývajících musejí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (viz usnesení rozšířeného senátu NSS sp. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21.7.2009).

S ohledem na změny související s územním plánem si dovoluji odkázat na § 102 ods. 2 stavebního zákona, podle kterého „vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku /.../“.

Náhrada je koncipována jako tzv. zmařenou investici v případě, kdy se zastavitelný pozemek změní v důsledku změny územního plánu v nezastavitelný. Náhrada se pak stanoví jako výše

investic vynaložených vlastníkem pozemku do přípravy záměru. V případě sporu ohledně výše náhrady rozhodne o konkrétní částce na návrh některé ze stran soud.

V tomto případě byly vynaloženy již značné finanční prostředky v řádu miliónu korun za přípravu území pro stavby, které bude muset podatel po obci požadovat pokud nebude vyhověno těmto námitkám a dojde tak k znehodnocení jeho nemovitostí.

Obec musí vždy pamatovat na hájení veřejného zájmu, hospodárného využití svého majetku a ochranu zájmu svých obyvatel (§2 odst. 2 zákona o obcích). Pokud ovšem hrozí, že se z obecního rozpočtu budou vypláceny náhrady za omezení vlastnického práva, musí být obec schopna dobře odůvodnit, proč je nutné u pozemků, které jednou byly v územním plánu určeny jako zastavitelné, toto určení změnit, což obec do této chvíle neučinila.

S ohledem na tyto skutečnosti žádáme o úpravu návrhu změny ÚP tak, jak je uvedeno v popisu a odůvodnění námitky.“

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

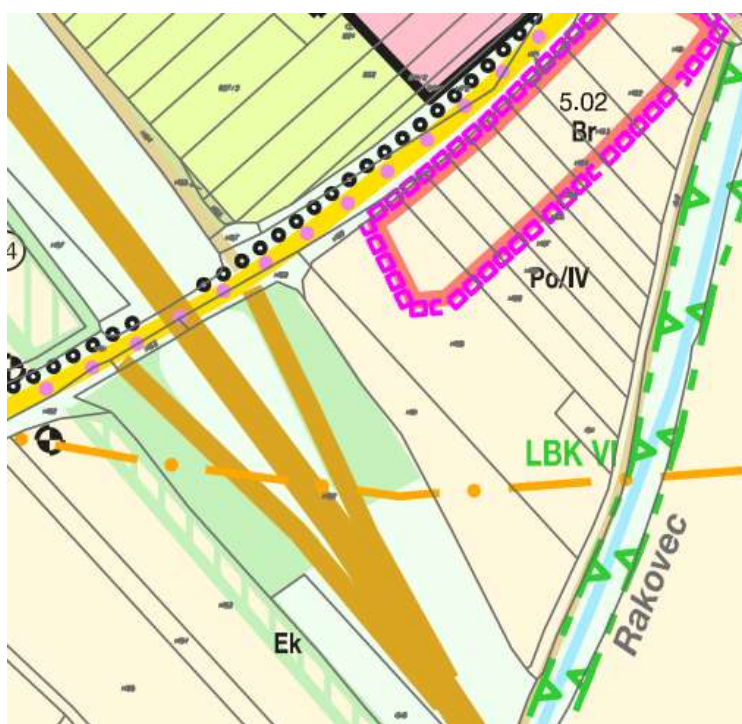
Odůvodnění:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že Ing. Martin Pěřšala je vlastníkem pozemků parc.č. 1491, 1490, 1511 v k.ú. Holubice (dále jen "Pozemky MP"), a může podávat námitku k návrhu ÚP Holubice, a tak i učinil na základě udělené plné moci prostřednictvím společnosti ReaLio Holubice s.r.o., IČ: 10744452, sídlem Cejl 544/99, 60200 Brno, v zastoupení jednatelem Michalem Klabanem. Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále pořizovatel dle odst. 3 uvedeného ustanovení ověřil, že tyto námitky splňují i ostatní náležitosti takového podání, jelikož jsou odůvodněné a je v nich vymezeno dotčené území.

Dle katastru nemovitostí jsou Pozemky MP evidovány takto:

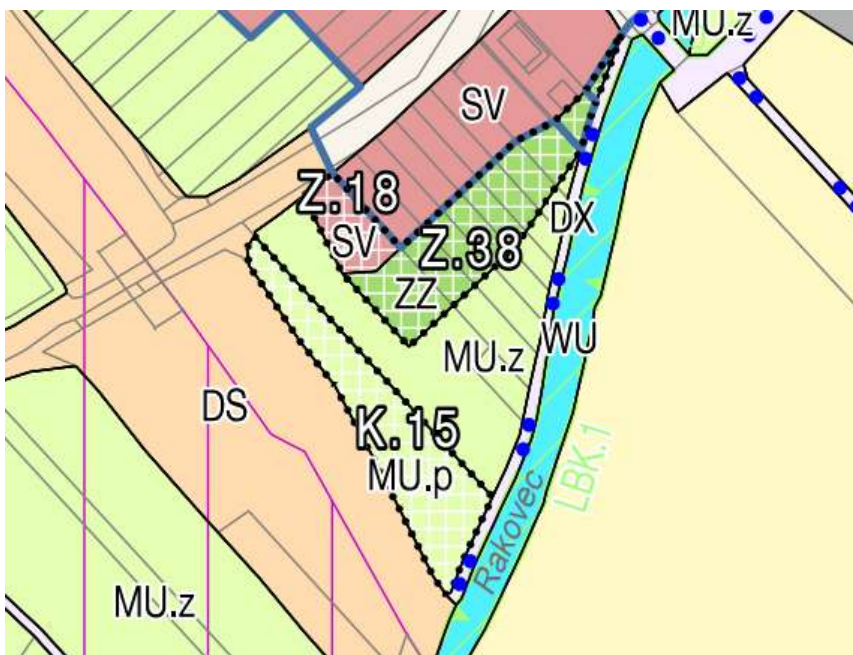


Podle hlavního výkresu platného Územního plánu Holubice jim bylo přiřazeno toto funkční využití:



Je tedy zřejmé, že Pozemky MP byly podle regulace obsažené v doposud platném územním plánu Holubice z podstatné části v nezastavěném území s funkčním využitím Po – krajinná zóna produkční, orná půda. Pouze malá část pozemku parc. č. 1490 byla zařazena do zastavitelné plochy 5.02 Br.

Nový Územní plán Holubic v hlavním výkresu reguluje Pozemky MP takto:



Nový územní plán zachovává část pozemku parc. č. 1490 jako zastavitelnou (plocha Z.18) s funkčním využitím SV – smíšené obytné venkovské, další část tohoto pozemku je nově zařazena do zastavitelných ploch pro využití ZZ – zeleň – zahrady a sady. Rozměry návrhové plochy Z.18 se oproti předchozímu územnímu plánu nijak nemění, rozsah návrhové plochy určený pro zástavbu je na pozemku parc. č. 1490 totožný, jaký byl i u plochy 5.02 Br, část plochy dříve označené jako 5.02 Br je stabilizovaná z důvodu již realizovaných staveb rodinných domů.

Zbytek Pozemků MP je podle nového územního plánu nadále v nezastavěném území s funkčním využitím zčásti Mu.z – zemědělství extenzivní a zčásti MU.p – přírodní priority. Jde o plochu změn v krajině K.15. Tato plocha změny v krajině má sloužit do budoucna pro realizaci krajinné zeleně. Konkrétně se v odůvodnění návrhu Územního plánu uvádí:

plocha změny:	K.15	způsob využití plochy:	Přírodní priority	MU.p
popis a odůvodnění	Plocha se nachází na orné půdě na východě k.ú. Holubice v lokalitě Pod nádražím. Vymezuje se z důvodu posílení přírodních prvků na území obce, na základě požadavku č. 30, vyplývajícího ze zadání ÚP. Vymezení plochy vytváří podmínky pro posílení environmentálního pilíře.			
limity	OP silnice I. třídy, OP elektronického komunikačního vedení, OP letiště Brno - Tuřany (OP vnější vodorovné plochy, OP se zákazem laserových zařízení, sektor A), OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO, zájmové území MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb, záplavové území Q ₁₀₀ , aktivní zóna záplavového území			

Dále se v odůvodnění k ploše K.15 uvádí: „Jedná se o novou plochu vymezenou na základě požadavku vlastníka pro výsadbu dřevin. Realizace krajinné zeleně bude mít příznivý dopad na krajinný ráz, dále bude mít izolační funkci (odclonění zástavby od silnice). Posílení přírodních prvků v zemědělské krajině je veřejným zájmem převažujícím nad veřejným zájmem ochrany ZPF... Plochy K.11 – K.15 jsou vymezeny z důvodu zvýšení podílu krajinné zeleně v krajině, rozšíření stávající zeleně a odizolování zastavěného území od volné krajiny.“

Z obsahu námitky plyne, že podatel nesouhlasí s:

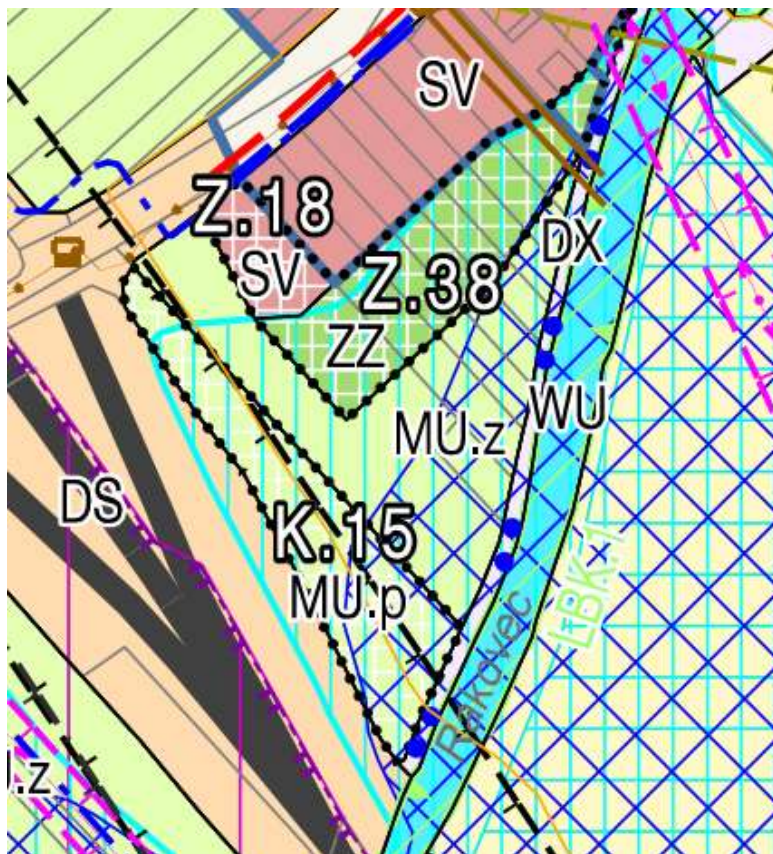
- vymezením a regulativy pro plochu SV – Z.18 a plochu ZZ.38;
- vymezením plochy Mu.z.

K ploše K.15 podatel námitky nemá.

Na základě obsahu námitky je odůvodnění rozhodnutí o námitce strukturováno tak, že se nejdříve vypořádává s požadavkem na vymezení nových zastavitelných ploch a poté s nesouhlasem s omezením rozsahu výstavby na ploše Z.18. Poslední bod odůvodnění rozhodnutí o námitce se týká zbytkové části odůvodnění.

A. K požadavku na vymezení nových zastavitelných ploch **a. Záplavové území**

Podstatná část Pozemků MP se nachází v záplavovém území Q100.



Cílem obce Holubice je nenavyšovat a nezvětšovat existující zastavitelné plochy v místech, kde to není vhodné, tedy v tomto případě v záplavovém území Q100. Je to území, které je vymezeno jako limit v území z důvodu možného rozlivu vody a výstavba je v něm nežádoucí, neboť by mohla narušit předmět ochrany, který je považován za veřejný zájem v území. Požadavek na nevymezování zastavitelných ploch v záplavovém území plyne primárně z čl. 26 Politiky územního rozvoje, který zní: „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť

odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Na tento požadavek nový územní plán reaguje a odůvodnění územního plánu Holubice se k tomu uvádí: *„Řešení ÚP respektuje stanovené záplavové území Q100 na vodním toku Rakovec. Do záplavového území jsou situovány pouze nezbytně nutné plochy změn (Z.50, Z.52, Z.55) pro dopravní a technickou infrastrukturu (účelové komunikace, rozšíření ČOV), plocha pro vodní nádrž (Z.53) a dále plochy zeleně (Z.34, Z.38) a plochy občanského vybavení – sportu (Z.25, Z.26), pro které není v řešeném území jiná vhodná lokalita.“*

b. Cenná zemědělská půda

Je třeba zdůraznit, že Pozemky MP ve vlastnictví podatele se všechny nacházejí na mimořádně cenné zemědělské půdě, spadají totiž do I. třídy ochrany, kde není v žádném případě žádoucí vymezovat zastavitelné plochy, dokonce je vymezování nových zastavitelných ploch v přímém rozporu s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, pokud by nebyl nalezen převažující veřejný zájem. Proto je respektována pouze již vymezená zastavitelná plocha určená pro rezidenční výstavbu podle platného Územního plánu Holubic. Intenzivní zástavba, jak navrhuje podatel, je ale na cenné půdě nežádoucí.

Politika územního rozvoje označuje ochranu zemědělské půdy za jednu z republikových priorit. (Čl. 14a: *„Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“*) Ostatně jde také o jednu z priorit územního plánování podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. (*„Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.“*)

c. Ochranné pásmo silnice E50

Dále je neméně závažným důvodem pro nevymezení nových zastavitelných ploch i skutečnost, že se v blízkosti těchto pozemků nachází těleso rychlostní silnice E50 a její ochranné pásmo. Politika územního rozvoje v článku 23 uvádí: *„Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím 15 obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu*

působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků)." Tento článek je v novém územním plánu Holubic respektován a řešení v území mu odpovídá (zde zejm. z hlediska nežádoucích dopadů na veřejné zdraví).

Rozšíření návrhové plochy pro bydlení za již realizovanou zástavbou rodinných domů, a to jižním směrem tak, jak to navrhuje podatel (viz. přiložená grafická příloha k námitce) není žádoucí, neboť není vhodné v daném území v blízkosti rychlostní silnice E50 rozšiřovat plochy pro bydlení jakýmkoliv způsobem, jelikož by mohl vznikat nežádoucí působení dopravy na tyto rozvojové plochy.

d. Dopady změny klimatu

Vedle toho je vymezování nových zastavitelných ploch v rozporu s povinností obce řešit v územně plánovací dokumentaci ochranu území před negativními dopady změny klimatu, mj. tedy i před suchem. Toto je povinností rovněž plynoucí z Politiky územního rozvoje (čl. 25: *„Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.“*).

Holubice se nacházejí ve specifické oblasti SOB9, ve které se aktuální problém ohrožení území suchem výrazně projevuje. Jednou z priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje je vytvářet v území podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území. Střídmé vymezování nových zastavitelných ploch na mimořádně cenných půdách je rovněž naplněním této priority.

e. Územně analytické podklady

Nutnost omezit rozsah zastavitelných ploch plyne i z Územní studie krajiny ORP Slavkov u Brna, kde se v kartě návrhů řešení pro obec Holubice mj. uvádí:

Návrh řešení nalezených problémů

Vazba sídla a krajiny

- Naddimenzované zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu

Klást větší důraz při vymezování zastavitelných ploch na zjištění rozvojové potřeby sídla a kapacitu krajiny tyto zastavitelné plochy pojmout, aby se navrhované plochy bydlení nestávaly přílišným ohrožením pro krajinu. V případě obcí s naddimenzovanými zastavitelnými plochami při vymezování nových zastavitelných ploch v rámci změn územně plánovacích dokumentací dbát na potřebnou kompenzaci těchto ploch.

B. Omezení rozsahu výstavby na ploše Z. 18

Další část odůvodnění rozhodnutí o námitce se zaměřuje na změnu regulace v zastavitelné ploše Z.18 (5.02 Br podle předchozího územního plánu Holubice).

Návrh Územního plánu Holubice srozumitelně vysvětluje, proč došlo postupem času ke změně koncepce a náhledu na intenzivní bytovou výstavbu – je to dáno negativními projevy suburbanizace, kvůli kterým se musí do budoucna vymezit pouze omezený rozsah rozvojových obytných ploch s důrazem na bydlení individuální a na těchto zastavitelných plochách nastavit konkrétní pravidla pro výstavbu, která v doposud platném územním plánu chyběla, v důsledku čehož nebylo možné na problémy suburbanizace adekvátně reagovat.

Pro plochu Z. 18 stanovuje návrh Územního plánu Holubice tuto regulaci:

Z.18	• přípustná je výstavba max. 1 RD • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace • řešit riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: max. 40%, podíl zeleně na pozemku: není stanoven • řešit střet s trasou elektronického komunikačního vedení (DOK)
-------------	--

V odůvodnění se mj. uvádí:

- Intenzita bytové výstavby je v řešeném území, zejména díky vlivům suburbanizace, nejvyšší v rámci ORP a vysoko nad průměrem ČR (2,9). Dle SDLB bylo v Holubicích (v r. 2011) 328 obydlených bytů, což při počtu obyvatel (989 v r. 2011) představuje obložnost cca 3,0 osob/byt. Pokud budeme uvažovat počet bytů v r. 2020 cca 557 (328 + 229), při počtu obyvatel 1 465, je obložnost cca 2,7 osob/byt, což je mírně nad průměrem ČR.
- ÚP přizpůsobuje rozsah zastavitelných ploch demografickým podmínkám (viz. Výpočet potřeby nových bytů), plní požadavky zadání ÚP a vychází vstříc požadavku obce na omezení rozvojových ploch pro bydlení v souvislosti s negativními vlivy suburbanizace. Plochy změn z platného ÚP byly prověřeny, část byla zapracována, vypuštěny byly plochy, které již byly zastavěny, příp. se neshodovaly s novou urbanistickou koncepcí. Vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území tak, aby účelně využívaly stávající dopravní a technickou infrastrukturu a vhodně doplnily strukturu zástavby. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce a také umístění sídla v rozvojové oblasti OB3 (dle APÚR).
- Plocha Z.18 je přebírána z platného ÚPO, podstatná část plochy je již stabilizována (vydáno stavební povolení), návrh tedy navazuje na zastavěné území. Funkční využití

se mění z bydlení v rodinných domech na smíšené obytné venkovské, hlavní využití pro bydlení tedy zůstává zachováno.

Z uvedeného je zjevné, že obec nemá nadále zájem na dalším intenzivním rozvoji a rychlém zvyšování počtu obyvatel kvůli negativním dopadům tohoto trendu na soudržnost obyvatel a na kapacity veřejné infrastruktury, stejně tak kvůli tlaku na životní prostředí, které nemůže při přílišném počtu obyvatel a hustotě zástavby být dostatečně kvalitní. Jedinou cestou k dosažení legitimního cíle, tedy zajištění kapacit infrastruktury, sociální soudržnosti a kvalitního životního prostředí, je podle názoru obce omezení rozsahu výstavby. K tomuto kroku nedochází svévolně nebo diskriminačně pouze vůči podateli, ale jedná se o kroky plynoucí ze základní a urbanistické koncepce návrhu Územního plánu a celkového směřování obce ke zklidnění dosavadního překotného rozvoje.

Vedle snahy zamezit skokovému nárůstu počtu obyvatel je cílem obce zabránit přílišnému zahušťování zástavby i kvůli ochraně a rozvoji urbanistické struktury obce. Proto obec mj. nesouhlasí s výstavbou rodinných domů na velmi malých stavebních pozemcích.

Jestliže se podatel domáhá možnosti realizace svého stávajícího záměru, je třeba poukázat na jeho neakceptovatelné parametry, které nemají s udržitelným rozvojem a kvalitním bydlením, resp. zajištěním pohody bydlení a kvalitního životního prostředí nic společného. Na pozemcích parc. č. 1489/5 (zde není vlastníkem podatel) a 1490 v k. ú. Holubice mají vzniknout dle koordinační situace 4 RD o výměře 6,3 m x 11 m s velikostí jednotlivých parcel pouhých (!) 227 m², 228 m², 231 m², 234 m². Tak malá výměra pozemku je nepřijatelná a jednoznačně je v přímém rozporu s cíli, kterých hodlá obec skrze nový územní plán dosahovat. Takto nahuštěná výstavba s sebou nese právě ony negativní projevy suburbanizace – zásah do sociální soudržnosti, nadměrné zatížení území, tlak na neřešitelnou infrastrukturu a zásah do charakteru „starého typu vesnické zástavby“, který se nachází v centrální historické části obce Holubice.

To, že je nárůst obyvatel v Holubicích enormní, plyne mj. z demografické studie z roku 2023,² kterou si obec nechala zpracovat, plyne následující:

² https://holubiceou.cz/documents/576/PF_Demografick%C3%A1_studie_Holubice_21.3.23.pdf

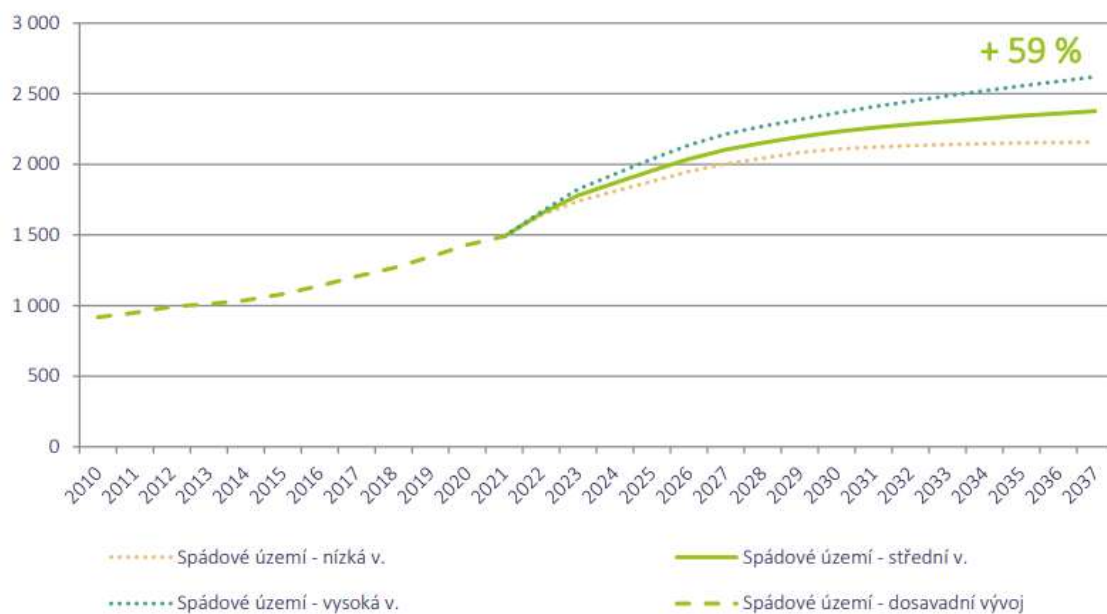
Počet obyvatel Holubic mezi lety 2007 a 2021 vzrostl o 644 osob, což představuje nárůst o 74 %.

Graf č. 1 Vývoj počtu obyvatel s hlášeným trvalým pobytem



Zdroj: ČSÚ

Graf č. 5 Vývoj počtu obyvatel dle 3 prognostických modelů

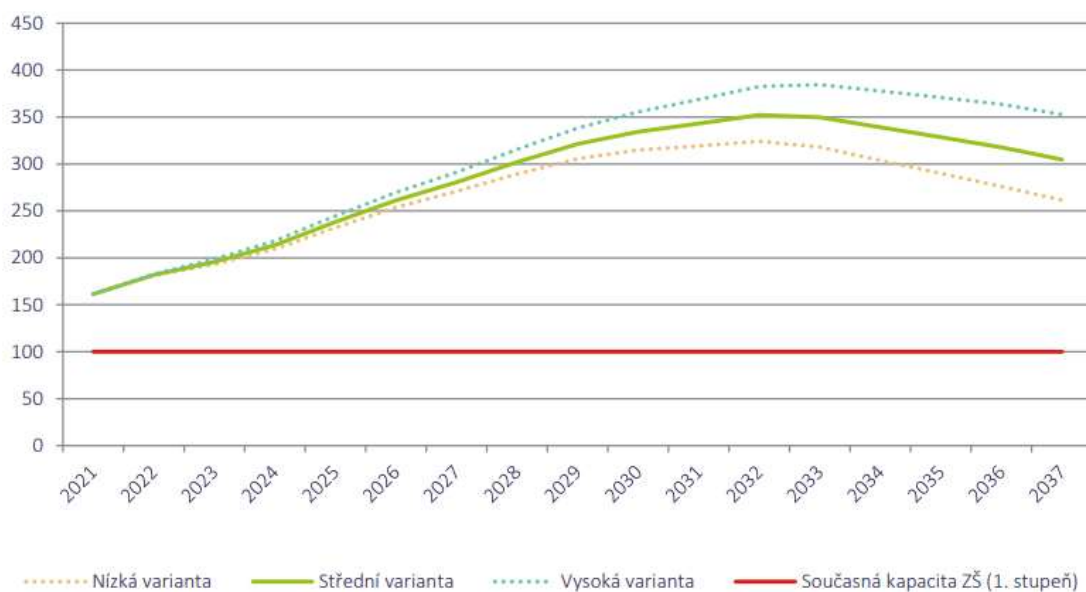


Zdroj: výpočet Demografie Morava

Vzhledem k tomuto fenoménu obec není schopna (a nadále ani ochotna) zajišťovat dostatečnou veřejnou infrastrukturu v obci, což je rovněž uvedeno v odkazované demografické studii. Kupř. pokud jde o školy, jak mateřské, tak základní, prognóza uvádí následující:

- v současné době je MŠ zcela naplněná. V letech 2024 až 2029 vzroste počet zájemců o docházku do MŠ na cca 130, v dalších letech bude klesat. Aktuální kapacita MŠ ve spádovém území (84 míst) tak v příštích letech nebude dostačující. V první polovině prognózovaného období bude nedostatečná i kapacita navýšená na 112 míst;
- V Holubicích v současnosti působí 1 prvostupňová ZŠ. Její rejstříková kapacita činí 100 žáků. Reálná kapacita odpovídá rejstříkové. ZŠ ve školním roce 2022/23 navštěvovalo 90 žáků. Ve školním roce 2023/24 bude podle předpokladu stávající ZŠ přestavěna a kapacita se zvýší z pěti na devět tříd. V roce 2025 by měla být kapacita navýšena na 12 tříd. Možnou variantou je i výstavba nového objektu školy s kapacitou 400 žáků.
- V případě, že nově zřízenou ZŠ s prvním i druhým stupněm budou navštěvovat všechny místní děti ve věku 6-10 let a 85 % dětí ve věku 11-14 let, celkový počet žáků ZŠ bude po roce 2030 činit cca 350. Počet dětí, které budou docházet na první stupeň, se kolem roku 2030 zvýší na cca 210. Počet dětí, které budou navštěvovat druhý stupeň ZŠ, vzroste na konci prognózovaného období na cca 170. Současná kapacita ZŠ (100 míst na prvním stupni) bude nedostatečná, kapacita nové ZŠ by měla činit cca 330-400 míst.

Graf č. 22 Odhad vývoje celkového počtu žáků nové ZŠ*



Zdroj: ČSÚ, Demografie Morava; *index návštěvnosti = 100 % pro 1. stupeň a 85 % pro 2. stupeň

Pokud jde o kapacity infrastruktury, obec Holubice nemá ani dostatečnou kapacitu čistírny odpadních vod. Také proto nelze donekonečna rozšiřovat zastavitelné plochy, neboť stávající zařízení je stěží schopno uspokojit potřeby stávajících obyvatel obce.

Rovněž kapacity vodovodu jsou na samé hraně kapacit. Ze stanoviska společnosti Vodovody a kanalizace Vyškov, a.s. (dále jenom VAK) jakožto příslušného subjektu ze dne 17.04.2024

uplatněného v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Holubice plyne: „S ohledem na kapacitní možnosti stávajícího vodovodního přívaděče, ze kterého je obec Holubice zásobována pitnou vodou, nelze v současné době umožnit navyšování odběru vody z vodovodu pro veřejnou potřebu v rámci lokalit nové výstavby. 2. Zásobování vodou a navyšování odběrů vody v rámci lokalit nové výstavby je podmíněno zkapacitněním Skupinového vodovodu Vyškov, tj. výstavbou ČS Velešovice, zkapacitněním VDJ Holubice a výstavbou vodovodního propojovacího řadu mezi ČS Velešovice a VDJ Holubice.“

Z výše uvedeného stanoviska lze dovodit, že nelze navyšovat a „nafukovat“ využitelnost již vymezených zastavitelných ploch enormně hustou zástavbou, protože kapacita zásobování pitnou vodou je omezená. Pro obec Holubice v případě nedostatečné regulace (omezování) počtů domů na svém území vznikají další investice na zkapacitnění přívodu pitné vody s kterými obec ve svém rozpočtu nepočítá, jelikož má mnoho jiných závazků vůči stávajícím občanům obce, které musí splnit.

Vzhledem k výše popsaným nežádoucím dopadům suburbanizace na životní prostředí, soudržnost a udržitelný rozvoj obce není žádoucí ani uvažovat o nastavení podmínek etapizace, kdy by podmínkou další výstavby bylo zkapacitnění vodovodu. Samotná kapacita vodovodu nebo ČOV totiž není jediným problémem, který obec řeší. Vymezování dalších zastavitelných ploch by bylo v rozporu s požadavkem na celkové zklidnění výstavby a důrazem na výrazné omezení výstavby po dosavadním stavebním boomu v území. Individuální zásobování vodou je také nežádoucí, zejména výraznému suchu, kterým je obec stížena, což v kombinaci s probíhající změnou klimatu ohrožuje celkovou stabilitu vodních zdrojů v území (a navíc by reagovalo jen na velmi malou výšeč důvodů, pro které nelze výstavbu připustit.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že není zajištěná potřebná infrastruktura již pro stávající obyvatele obce během následujících několika let. Na tuto skutečnost ostatně reagovala obec Holubice už v roce 2022 a vyhlásila stavební uzávěru na určené rozvojové lokality dle přílohy stavební uzávěry, která nabyla účinnosti dne 15.3.2022.

Výše uvedené důvody vedly k tomu, že byl stanoven maximální počet domů na 1 RD na uvedených pozemcích parc. č. 1489/5 a 1490 v k. ú. Holubice.

C. Zbytková část odůvodnění

Pokud podatel považuje za problematické, že je územní plán výsledkem politické vůle samosprávy, lze k tomu jen říci, že přesně to vyplývá z jeho samé podstaty a nemůže to způsobovat nezákonnost územně plánovací dokumentace nebo nějakou její vážnou vadu, je-li tato vůle přetavena do srozumitelných, jasných, zdůvodněných, přiměřených a nediskriminačních pravidel.

Podatel se mýlí, pokud se domnívá, že snad návrh Územního plánu Holubice jaksi negativně zasahuje do krajinného rázu, když nevymezuje nové zastavitelné plochy nebo nedovoluje intenzivní zástavbu. Je tomu přesně naopak, což je v odůvodnění řádně popsáno. Krajinný ráz a charakter místa je dostatečně zohledněn. V odůvodnění územního plánu se k tomu uvádí: „Rozvojové záměry jsou umísťovány s ohledem na charakter krajiny, při respektování krajinného rázu a zásady nerozšiřování zástavby do volné krajiny (s výjimkou ploch a koridorů

pro dopravní infrastrukturu a ploch sídelní zeleně). Vymezené zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na stávající zástavbu. Stanovením zásad a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí, respektováním hodnot území a přírodních zdrojů a ochranou zemědělského půdního fondu jsou respektovány veřejné zájmy - zejména kvalita životního prostředí. ÚP vytváří, v rámci koncepce uspořádání krajiny, územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability, zajištění ekologických funkcí krajiny a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území a koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny podmínky pro ochranu krajinného rázu;

a dále v části odůvodnění věnované Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kde se píše: „ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn s následným stanovením podmínek využití území, které odpovídajícím způsobem zohledňují místní specifika a charakteristiky území. V rámci stanovené urbanistické koncepce ÚP zmírňuje negativní důsledky suburbanizace přiměřeným omezením obytné výstavby (rozvojové obytné plochy jsou v ÚP vymezeny v přímé vazbě na stabilizované plochy a pouze doplňují stávající zástavbu).

Podatel se rovněž mylí, že by se snad na jeho situaci aplikoval § 102 zákona č. 183/2006 SB., stavební zákon (starý stavební zákon), neboť k vymezení jeho plochy označené v novém územním plánu Holubice jako Z.18 došlo před více než 5 lety a ve výstavbě nebyl ničím omezen, což ostatně dokazuje právě i kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Je třeba číst celé ustanovení § 102 a ne jen jeho části, které by se zdály snad být pro podatele příznivé. Navíc otázka náhrad se neřeší v procesu územního plánování, jak opakovaně judikovaly správní soudy. Plocha dnes označená jako Z.18 byla vymezena Změnou č. 5 Územního plánu Holubice v roce 2016, tehdy byla označena jako Br 5.02. Podmínka etapizace, pořízené územní studie nebo regulačního plánu nebyla stanovena. Změny č. 6, 7 a 8 se plochy netýkaly. Vlastník pozemku p. č. 1490 měl tedy velmi dlouhou dobu k realizaci záměru.

Navíc se část pozemku p. č. 1490 v ploše Z. 18 ani nemění na nezastavitelný, jen se částečně mění míra zastavitelnosti pozemků.

Pokud podatel žádá, aby byly respektovány připravované záměry v území a údajná vydaná pravomocná rozhodnutí, je třeba říci, že jejich existenci podatel nijak nedokládá. Orgán územního plánování s určeným zastupitelem Jiřím Horňákem ověřil, že žádné takové pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu neexistuje. Rovněž obec nikdy nevydala k záměru kladné vyjádření. Podatelem uváděné stanovisko odboru územního plánování MÚ Slavkov čj. SU/57303-22/1136-2022/Sed ze dne 11. 8. 2022 nemá ve vztahu k územnímu plánu žádnou relevanci. Navíc předmětné stanovisko platilo dva roky ode dne vydání a to do 11. 08. 2024., i kdyby ale bylo nadále použitelné, nepředstavovalo by toto stanovisko pro nový územní plán limit.

Námítka č. 3 Martina Pěřaly byla podána dne 29. 05. 2024, č. j. ÚP/65026-2024

Text námitky je totožný jako u námitky podané dne: 29.05.2024 pod č.j. UP/ 64868-2024, rozdíl je pouze v grafické příloze k předmětné námitce.

Podatel: Martin Pěršala, bytem Holubice č. p. 102, 683 51, Holubice v zastoupení společnosti ReaLio Holubice s.r.o., IČ: 10744452, sídlem Cejl 544/99, 60200 Brno, jednatel spol. Michal Klaban.

Vlastník pozemků: Ing. Martin Pěršala, č. p. 102, 68351 Holubice dle LV č. 1490.

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: dle LV č. 1490 dle ČÚZK, parc. č.: 1491,1490,1511 v k. ú. [777871] Holubice okres Vyškov.

Citace podané námitky:

„Jako vlastník níže uvedených pozemků v souladu s ustanovením § 52 odst.2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám námitku proti projednávanému návrhu územního plánu Holubice.

Katastrální území: Holubice

Parcelní čísla dotčených pozemků: 1491, 1490,1511

Stávající využití dle platné ÚPD:

Část Br – bydlení v rodinných domech (čisté bydlení),

Část Po – Krajinná zóna produkční, orná půda

Navrhované využití dle návrhu nové ÚPD:

Část SV – smíšené obytné venkovské

Část návrhová plocha SV – smíšené obytné venkovské, zóna Z.18

Část ZZ – zeleň – zahrady a sady – zóna Z.38

Část MU.z – Plochy smíšené nezastavěného území – Přírodní priority

Část MU.p – Plochy smíšené nezastavěného území – Zemědělství extenzivní

Nemovitosti podatele, jakožto dotčené osoby, se nacházejí v katastrálním území, pro nějž je návrh ÚPD zamýšlen a současně jsou tyto nemovitosti návrhem ÚPD přímo dotčeny, neboť se nacházejí v ploše přímo změnou dotčené, k tomuto blíže viz odůvodnění námitky.

Podatel s ohledem na shora uvedené, jakožto vlastník výše uvedených nemovitostí, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podává proti návrhu ÚPD v zákonné lhůtě námitky, které odůvodňuje tak, jak je uvedeno dále v textu.

Nadto podatel konstatuje, že za předpokladu, že nadepsaný správní orgán toto podání vyhodnotí tak, že podatel není oprávněn k návrhu ÚPD podat námitky ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, nechť je toto podání považováno za připomínky ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Popis námítky:

Nesouhlasíme s navrženým vymezením a regulativy plochy SV, zóny Z.18 a plochy ZZ, zóny Z.38, nesouhlasíme s vymezením plochy MU.z. Žádáme, aby návrh zohledňoval území komplexně, bral v potaz již připravené záměry v rozsahu stávající zastavitelné plochy.

Navrhujeme úpravu dle přiloženého návrhu, který reflektuje výše zmíněné body.

Odůvodnění námítky:

- 1. V nově vymezované zóně Z.18 (parc.č.1490) je připravován záměr novostaveb 4 rodinných domů, který navazuje na stávající výstavbu na sousedních pozemcích. K záměru bylo vydáno kladné stanovisko odboru územního plánování MÚ Slavkov u Brna pod č.j. SU/57303-22/1136-2022/Sed, ze dne 11.8.2022. Navržený regulativ počtu domů tento záměr znemožňuje a navržená regulace nekoresponduje s tímto zmíněným stanoviskem. Pro lokalitu je přivedena vlastní větev vodovodního řadu a splaškové kanalizace, na kterou by byly novostavby 4 RD napojeny, zajištěno je rovněž napojení na dopravní infrastrukturu. V souvislosti s tímto žádáme o rozšíření zastavitelné plochy SV jižním a západním směrem na parcele 1490 dle přiloženého plánu. Koncept územního plánu musí respektovat vydaná pravomocná rozhodnutí. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve vydaných rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům a takový přístup by byl v přímém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře. Podatel má za to, že obec vycházela z neúplně a v důsledku toho i nesprávně zjištěného skutkového stavu, neboť neověřila stav pozemků podatele.“*
- 2. V jižní části obou pozemků navrhujeme plochu ZZ, kde by mohly být řešeny zahrady nových rodinných domů. Přes zahrady by byly situovány přístupy k domům.*
- 3. V jižní části pozemků navrhujeme vymezit nové veřejné prostranství, které bude zpřístupňovat nově vzniklé parcely rodinných domů.*
- 4. V rámci parcely 1491 a jižní části parc. č. 1490 a 1511 navrhujeme plochu MU, což je částečně navrženo i v rámci návrhu nové ÚPD. Plocha bude sloužit pro oddělení zástavby od stávající silnice I. třídy.*

Grafická příloha námítky



Podatel má mimo jiné též za to, že návrh ÚPD, jak je koncipován, představuje negativní zásah do urbanistické koncepce dotčeného území a krajinného rázu, přičemž tato skutečnost bez dalšího povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ovlivnění životních podmínek obyvatel obce a k zásahu do vlastnických práv podatele, jako dotčené osoby, když realizací návrhu ÚPD reálně dojde k poklesu ceny jeho nemovitostí, jakož i k jejich faktickému znehodnocení, jež bude vázáno ryze na vůli vedení obce Holubice. Takový stav by bezesporu negativně ovlivnil vlastnická práva podatele a zapříčinil by kritický pokles ceny jeho nemovitostí nacházejících se v daném území.

Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv z něho vyplývajících musejí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (viz usnesení rozšířeného senátu NSS sp. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21.7.2009).

S ohledem na změny související s územním plánem si dovoluji odkázat na § 102 ods. 2 stavebního zákona, podle kterého „vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku /.../“.

Náhrada je koncipována jako tzv. zmařenou investici v případě, kdy se zastavitelný pozemek změní v důsledku změny územního plánu v nezastavitelný. Náhrada se pak stanoví jako výše investic vynaložených vlastníkem pozemku do přípravy záměru. V případě sporu ohledně výše náhrady rozhodne o konkrétní částce na návrh některé ze stran soud.

V tomto případě byly vynaloženy již značné finanční prostředky v řádu miliónu korun za přípravu území pro stavby, které bude muset podatel po obci požadovat pokud nebude vyhověno těmto námitkám a dojde tak k znehodnocení jeho nemovitostí.

Obec musí vždy pamatovat na hájení veřejného zájmu, hospodárného využití svého majetku a ochranu zájmu svých obyvatel (§2 odst. 2 zákona o obcích). Pokud ovšem hrozí, že se z obecního rozpočtu budou vypláceny náhrady za omezení vlastnického práva, musí být obec schopna dobře odůvodnit, proč je nutné u pozemků, které jednou byly v územním plánu určeny jako zastavitelné, toto určení změnit, což obec do této chvíle neučinila.

S ohledem na tyto skutečnosti žádáme o úpravu návrhu změny ÚP tak, jak je uvedeno v popisu a odůvodnění námitky.“

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

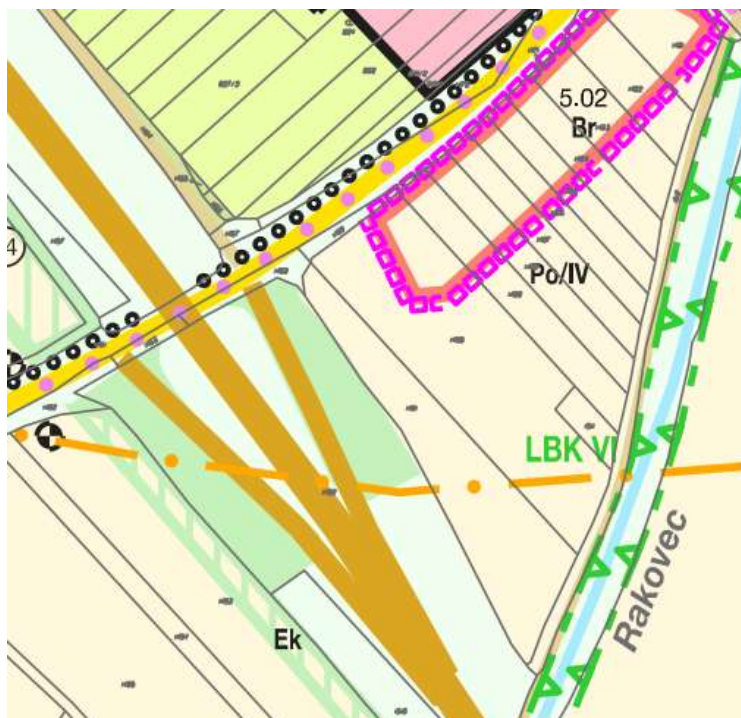
Odůvodnění:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že Ing. Martin Pěršala je vlastníkem pozemků parc.č. 1491, 1490, 1511 v k.ú. Holubice (dále jen "Pozemky MP"), a může podávat námitku k návrhu ÚP Holubice, a tak i učinil na základě udělené plné moci prostřednictvím společnosti ReaLio Holubice s.r.o., IČ: 10744452, sídlem Cejl 544/99, 60200 Brno, v zastoupení jednatelem Michalem Klabanem. Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále pořizovatel dle odst. 3 uvedeného ustanovení ověřil, že tyto námitky splňují i ostatní náležitosti takového podání, jelikož jsou odůvodněné a je v nich vymezeno dotčené území.

Dle katastru nemovitostí jsou Pozemky MP evidovány takto:

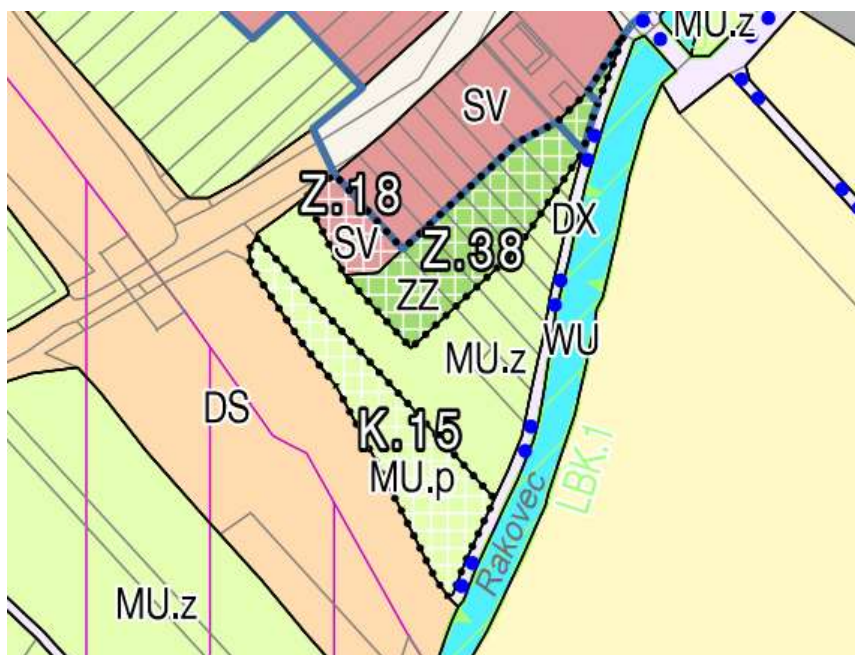


Podle hlavního výkresu platného Územního plánu Holubice jim bylo přiřazeno toto funkční využití:



Je tedy zřejmé, že Pozemky MP byly podle regulace obsažené v doposud platném územním plánu Holubice z podstatné části v nezastavěném území s funkčním využitím Po – krajinná zóna produkční, orná půda. Pouze malá část pozemku parc. č. 1490 byla zařazena do zastavitelné plochy 5.02 Br.

Nový Územní plán Holubic v hlavním výkresu reguluje Pozemky MP takto:



Nový územní plán zachovává část pozemku parc. č. 1490 jako zastavitelnou (plocha Z.18) s funkčním využitím SV – smíšené obytné venkovské, další část tohoto pozemku je nově zařazena do zastavitelných ploch pro využití ZZ – zeleň – zahrady a sady. Rozměry návrhové plochy Z.18 se oproti předchozímu územnímu plánu nijak nemění, rozsah návrhové plochy určený pro zástavbu je na pozemku parc. č. 1490 totožný, jaký byl i u plochy 5.02 Br, část plochy dříve označené jako 5.02 Br je stabilizovaná z důvodu již realizovaných staveb rodinných domů.

Zbytek Pozemků MP je podle nového územního plánu nadále v nezastavěném území s funkčním využitím zčásti Mu.z – zemědělství extenzivní a zčásti MU.p – přírodní priority. Jde o plochu změn v krajině K.15. Tato plocha změny v krajině má sloužit do budoucna pro realizaci krajinné zeleně. Konkrétně se v odůvodnění návrhu Územního plánu uvádí:

plocha změny:	K.15	způsob využití plochy:	Přírodní priority	MU.p
popis a odůvodnění	Plocha se nachází na orné půdě na východě k.ú. Holubice v lokalitě Pod nádražím. Vymezuje se z důvodu posílení přírodních prvků na území obce, na základě požadavku č. 30, vyplývajícího ze zadání ÚP. Vymezení plochy vytváří podmínky pro posílení environmentálního pilíře.			
limity	OP silnice I. třídy, OP elektronického komunikačního vedení, OP letiště Brno - Tuřany (OP vnější vodorovné plochy, OP se zákazem laserových zařízení, sektor A), OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO, zájmové území MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb, záplavové území Q ₁₀₀ , aktivní zóna záplavového území			

Dále se v odůvodnění k ploše K.15 uvádí: „Jedná se o novou plochu vymezenou na základě požadavku vlastníka pro výsadbu dřevin. Realizace krajinné zeleně bude mít příznivý dopad na krajinný ráz, dále bude mít izolační funkci (odclonění zástavby od silnice). Posílení přírodních prvků v zemědělské krajině je veřejným zájmem převažujícím nad veřejným zájmem ochrany ZPF... Plochy K.11 – K.15 jsou vymezeny z důvodu zvýšení podílu krajinné zeleně v krajině, rozšíření stávající zeleně a odizolování zastavěného území od volné krajiny.“

Z obsahu námítky plyne, že podatel nesouhlasí s:

- vymezením a regulativy pro plochu SV – Z.18 a plochu ZZ.38;
- vymezením plochy Mu.z.

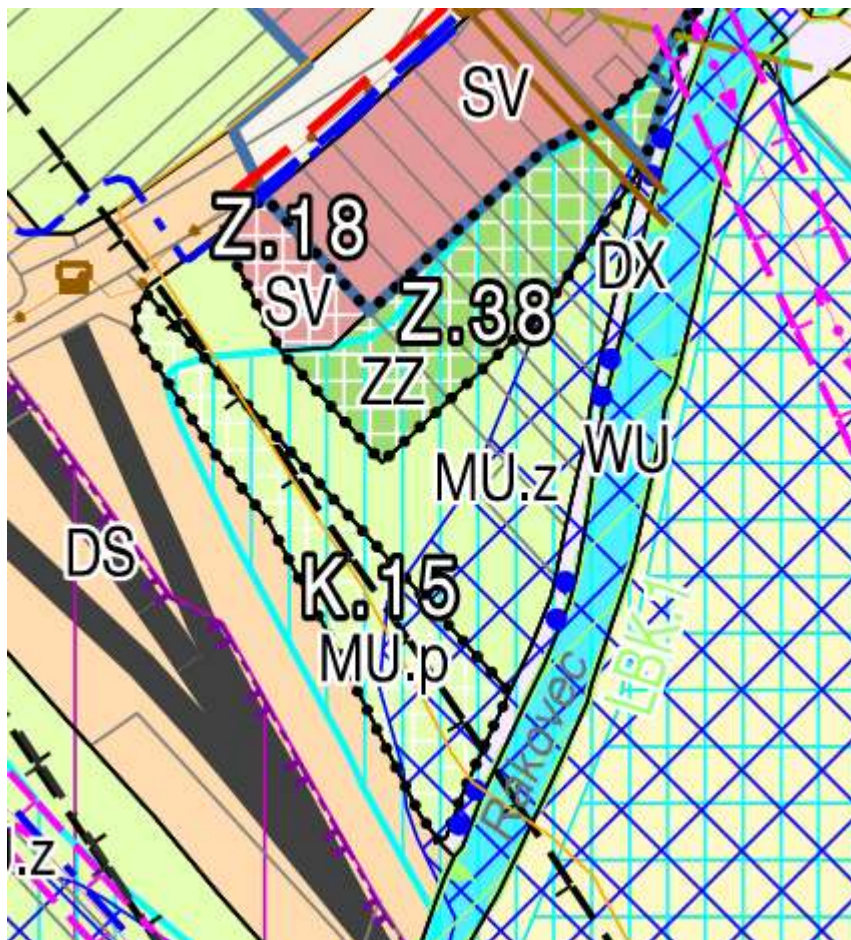
K ploše K.15 podatel námítky nemá.

Na základě obsahu námítky je odůvodnění rozhodnutí o námitce strukturováno tak, že se nejdříve vypořádává s požadavkem na vymezení nových zastavitelných ploch a poté s nesouhlasem s omezením rozsahu výstavby na ploše Z.18. Poslední bod odůvodnění rozhodnutí o námitce se týká zbytkové části odůvodnění.

D. K požadavku na vymezení nových zastavitelných ploch

a. Záplavové území

Podstatná část Pozemků MP se nachází v záplavovém území Q100.



Cílem obce Holubice je nenavyšovat a nezvětšovat existující zastavitelné plochy v místech, kde to není vhodné, tedy v tomto případě v záplavovém území Q100. Je to území, které je vymezeno jako limit v území z důvodu možného rozlivu vody a výstavba je v něm nežádoucí, neboť by mohla narušit předmět ochrany, který je považován za veřejný zájem v území. Požadavek na nevymezování zastavitelných ploch v záplavovém území plyne primárně z čl. 26 Politiky územního rozvoje, který zní: „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“

Na tento požadavek nový územní plán reaguje a odůvodnění územního plánu Holubice se k tomu uvádí: „Řešení ÚP respektuje stanovené záplavové území Q100 na vodním toku Rakovec. Do záplavového území jsou situovány pouze nezbytně nutné plochy změn (Z.50, Z.52, Z.55) pro dopravní a technickou infrastrukturu (účelové komunikace, rozšíření ČOV), plocha pro vodní nádrž (Z.53) a dále plochy zeleně (Z.34, Z.38) a plochy občanského vybavení – sportu (Z.25, Z.26), pro které není v řešeném území jiná vhodná lokalita.“

b. Cenná zemědělská půda

Je třeba zdůraznit, že Pozemky MP ve vlastnictví podatele se všechny nacházejí na mimořádně cenné zemědělské půdě, spadají totiž do I. třídy ochrany, kde není v žádném případě žádoucí vymezovat zastavitelné plochy, dokonce je vymezování nových zastavitelných ploch v přímém rozporu s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, pokud by nebyl nalezen převažující veřejný zájem. Proto je respektována pouze již vymezená zastavitelná plocha určená pro rezidenční výstavbu podle platného Územního plánu Holubic. Intenzivní zástavba, jak navrhuje podatel, je ale na cenné půdě nežádoucí.

Politika územního rozvoje označuje ochranu zemědělské půdy za jednu z republikových priorit. (Čl. 14a: „*Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*“) Ostatně jde také o jednu z priorit územního plánování podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. („*Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.*“)

c. Ochranné pásmo silnice E50

Dále je neméně závažným důvodem pro nevymezení nových zastavitelných ploch i skutečnost, že se v blízkosti těchto pozemků nachází těleso rychlostní silnice E50 a její ochranné pásmo. Politika územního rozvoje v článku 23 uvádí: „*Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím 15 obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*“ Tento článek je v novém územním plánu Holubic respektován a řešení v území mu odpovídá (zde zejm. z hlediska nežádoucích dopadů na veřejné zdraví).

Rozšíření návrhové plochy pro bydlení za již realizovanou zástavbou rodinných domů, a to jižním směrem tak, jak to navrhuje podatel (viz. přiložená grafická příloha k námitce) není žádoucí, neboť není vhodné v daném území v blízkosti rychlostní silnice E50 rozšiřovat plochy pro bydlení jakýmkoliv způsobem, jelikož by mohl vznikat nežádoucí působení dopravy na tyto rozvojové plochy.

d. Dopady změny klimatu

Vedle toho je vymezování nových zastavitelných ploch v rozporu s povinností obce řešit v územně plánovací dokumentaci ochranu území před negativními dopady změny klimatu, mj. tedy i před suchem. Toto je povinností rovněž plynoucí z Politiky územního rozvoje (čl. 25: „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.“).

Holubice se nacházejí ve specifické oblasti SOB9, ve které se aktuální problém ohrožení území suchem výrazně projevuje. Jednou z priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje je vytvářet v území podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území. Střídmé vymezování nových zastavitelných ploch na mimořádně cenných půdách je rovněž naplněním této priority.

e. Územně analytické podklady

Nutnost omezit rozsah zastavitelných ploch plyne i z Územní studie krajiny ORP Slavkov u Brna, kde se v kartě návrhů řešení pro obec Holubice mj. uvádí:

Návrh řešení nalezených problémů
Vazba sídla a krajiny Naddimenzované zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu <i>Klást větší důraz při vymezování zastavitelných ploch na zjištění rozvojové potřeby sídla a kapacitu krajiny tyto zastavitelné plochy pojmout, aby se navrhované plochy bydlení nestávaly přílišným ohrožením pro krajinu. V případě obcí s naddimenzovanými zastavitelnými plochami při vymezování nových zastavitelných ploch v rámci změn územně plánovacích dokumentací dbát na potřebnou kompenzaci těchto ploch.</i>

E. Omezení rozsahu výstavby na ploše Z. 18

Další část odůvodnění rozhodnutí o námitce se zaměřuje na změnu regulace v zastavitelné ploše Z.18 (5.02 Br podle předchozího územního plánu Holubice).

Návrh Územního plánu Holubice srozumitelně vysvětluje, proč došlo postupem času ke změně koncepce a náhledu na intenzivní bytovou výstavbu – je to dáno negativními projevy

suburbanizace, kvůli kterým se musí do budoucna vymežit pouze omezený rozsah rozvojových obytných ploch s důrazem na bydlení individuální a na těchto zastavitelných plochách nastavit konkrétní pravidla pro výstavbu, která v doposud platném územním plánu chyběla, v důsledku čehož nebylo možné na problémy suburbanizace adekvátně reagovat.

Pro plochu Z. 18 stanovuje návrh Územního plánu Holubice tuto regulaci:

Z.18	• přípustná je výstavba max. 1 RD • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace • řešit riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí (viz kap. 2.2.2.) • výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví • intenzita využití pozemku: max. 40%, podíl zeleně na pozemku: není stanoven • řešit střet s trasou elektronického komunikačního vedení (DOK)
-------------	---

V odůvodnění se mj. uvádí:

- Intenzita bytové výstavby je v řešeném území, zejména díky vlivům suburbanizace, nejvyšší v rámci ORP a vysoko nad průměrem ČR (2,9). Dle SDLB bylo v Holubicích (v r. 2011) 328 obydlených bytů, což při počtu obyvatel (989 v r. 2011) představuje obložnost cca 3,0 osob/byt. Pokud budeme uvažovat počet bytů v r. 2020 cca 557 (328 + 229), při počtu obyvatel 1 465, je obložnost cca 2,7 osob/byt, což je mírně nad průměrem ČR.
- ÚP přizpůsobuje rozsah zastavitelných ploch demografickým podmínkám (viz. Výpočet potřeby nových bytů), plní požadavky zadání ÚP a vychází vstříc požadavku obce na omezení rozvojových ploch pro bydlení v souvislosti s negativními vlivy suburbanizace. Plochy změn z platného ÚP byly prověřeny, část byla zapracována, vypuštěny byly plochy, které již byly zastavěny, příp. se neshodovaly s novou urbanistickou koncepcí. Vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území tak, aby účelně využívaly stávající dopravní a technickou infrastrukturu a vhodně doplnily strukturu zástavby. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce a také umístění sídla v rozvojové oblasti OB3 (dle APÚR).
- Plocha Z.18 je přebírána z platného ÚPO, podstatná část plochy je již stabilizována (vydáno stavební povolení), návrh tedy navazuje na zastavěné území. Funkční využití se mění z bydlení v rodinných domech na smíšené obytné venkovské, hlavní využití pro bydlení tedy zůstává zachováno.

Z uvedeného je zjevné, že obec nemá nadále zájem na dalším intenzivním rozvoji a rychlém zvyšování počtu obyvatel kvůli negativním dopadům tohoto trendu na soudržnost obyvatel a na kapacity veřejné infrastruktury, stejně tak kvůli tlaku na životní prostředí, které nemůže při přílišném počtu obyvatel a hustoty zástavby být dostatečně kvalitní. Jedinou cestou k dosažení legitimního cíle, tedy zajištění kapacit infrastruktury, sociální soudržnosti a kvalitního životního prostředí, je podle názoru obce omezení rozsahu výstavby. K tomuto kroku nedochází svévolně nebo diskriminačně pouze vůči podateli, ale jedná se o kroky plynoucí ze základní a urbanistické koncepce návrhu Územního plánu a celkového směřování obce ke zklidnění dosavadního překotného rozvoje.

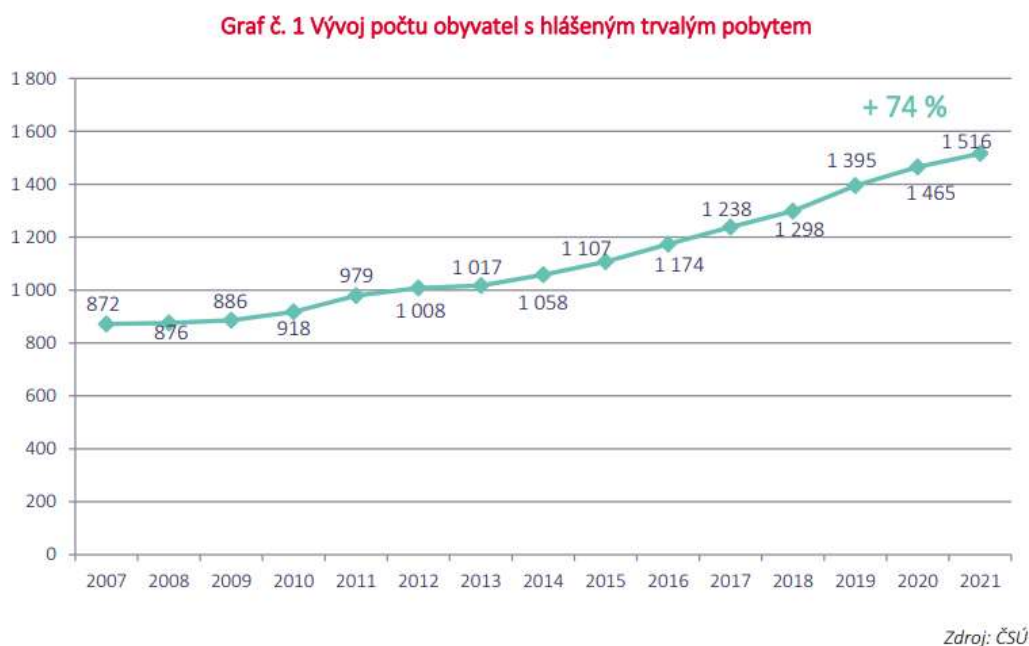
Vedle snahy zamezit skokovému nárůstu počtu obyvatel je cílem obce zabránit přílišnému zahušťování zástavby i kvůli ochraně a rozvoji urbanistické struktury obce. Proto obec mj. nesouhlasí s výstavbou rodinných domů na velmi malých stavebních pozemcích.

Jestliže se podatel domáhá možnosti realizace svého stávajícího záměru, je třeba poukázat na jeho neakceptovatelné parametry, které nemají s udržitelným rozvojem a kvalitním

bydlením, resp. zajištěním pohody bydlení a kvalitního životního prostředí nic společného. Na pozemcích parc. č. 1489/5 (zde není vlastníkem podatel) a 1490 v k. ú. Holubice mají vzniknout dle koordinační situace 4 RD o výměře 6,3 m x 11 m s velikostí jednotlivých parcel pouhých (!) 227 m², 228 m², 231 m², 234 m². Tak malá výměra pozemku je nepřijatelná a jednoznačně je v přímém rozporu s cíli, kterých hodlá obec skrze nový územní plán dosahovat. Takto nahuštěná výstavba s sebou nese právě ony negativní projevy suburbanizace – zásah do sociální soudržnosti, nadměrné zatížení území, tlak na neřešitelný infrastrukturu a zásah do charakteru „starého typu vesnické zástavby“, který se nachází v centrální historické části obce Holubice.

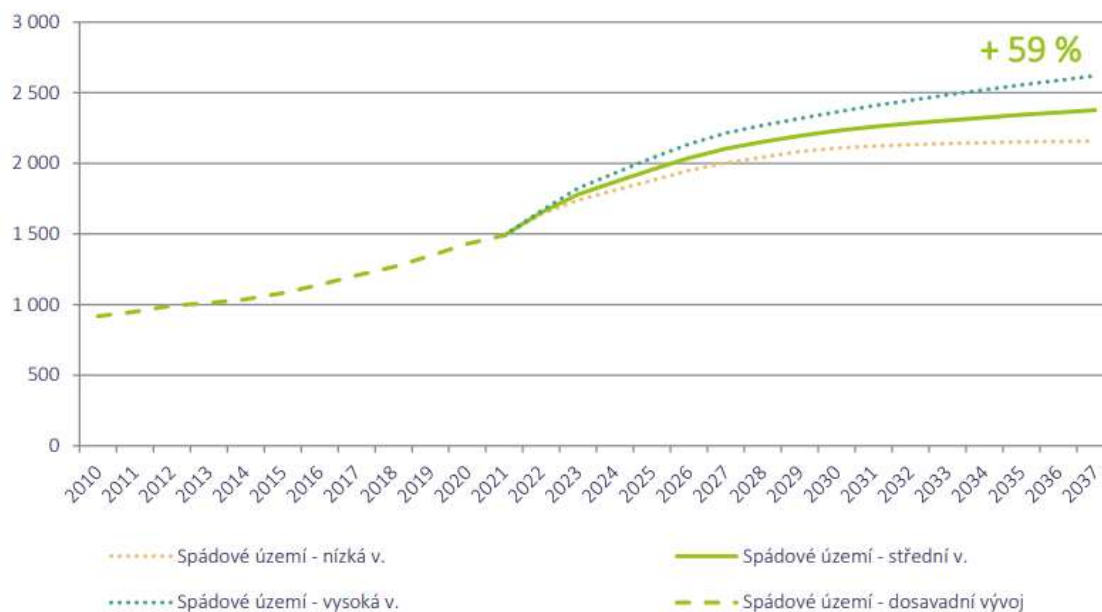
To, že je nárůst obyvatel v Holubicích enormní, plyne mj. z demografické studie z roku 2023,³ kterou si obec nechala zpracovat, plyne následující:

Počet obyvatel Holubic mezi lety 2007 a 2021 vzrostl o 644 osob, což představuje nárůst o 74 %.



³ https://holubiceou.cz/documents/576/PF_Demografick%C3%A1_studie_Holubice_21.3.23.pdf

Graf č. 5 Vývoj počtu obyvatel dle 3 prognostických modelů

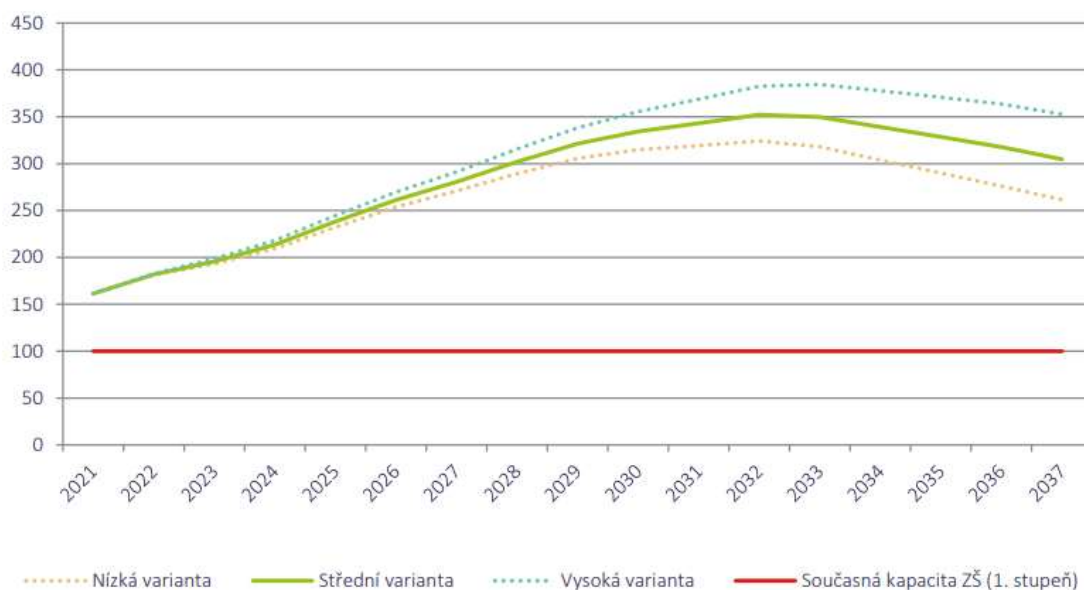


Zdroj: výpočet Demografie Morava

Vzhledem k tomuto fenoménu obec není schopna (a nadále ani ochotna) zajišťovat dostatečnou veřejnou infrastrukturu v obci, což je rovněž uvedeno v odkazované demografické studii. Kupř. pokud jde o školy, jak mateřské, tak základní, prognóza uvádí následující:

- v současné době je MŠ zcela naplněná. V letech 2024 až 2029 vzroste počet zájemců o docházku do MŠ na cca 130, v dalších letech bude klesat. Aktuální kapacita MŠ ve spádovém území (84 míst) tak v příštích letech nebude dostačující. V první polovině prognózovaného období bude nedostatečná i kapacita navýšená na 112 míst;
- V Holubicích v současnosti působí 1 prvostupňová ZŠ. Její rejstříková kapacita činí 100 žáků. Reálná kapacita odpovídá rejstříkové. ZŠ ve školním roce 2022/23 navštěvovalo 90 žáků. Ve školním roce 2023/24 bude podle předpokladu stávající ZŠ přestavěna a kapacita se zvýší z pěti na devět tříd. V roce 2025 by měla být kapacita navýšena na 12 tříd. Možnou variantou je i výstavba nového objektu školy s kapacitou 400 žáků.
- V případě, že nově zřízenou ZŠ s prvním i druhým stupněm budou navštěvovat všechny místní děti ve věku 6-10 let a 85 % dětí ve věku 11-14 let, celkový počet žáků ZŠ bude po roce 2030 činit cca 350. Počet dětí, které budou docházet na první stupeň, se kolem roku 2030 zvýší na cca 210. Počet dětí, které budou navštěvovat druhý stupeň ZŠ, vzroste na konci prognózovaného období na cca 170. Současná kapacita ZŠ (100 míst na prvním stupni) bude nedostatečná, kapacita nové ZŠ by měla činit cca 330-400 míst.

Graf č. 22 Odhad vývoje celkového počtu žáků nové ZŠ*



Zdroj: ČSÚ, Demografie Morava; *index návštěvnosti = 100 % pro 1. stupeň a 85 % pro 2. stupeň

Pokud jde o kapacity infrastruktury, obec Holubice nemá ani dostatečnou kapacitu čistírny odpadních vod. Také proto nelze donekonečna rozšiřovat zastavitelné plochy, neboť stávající zařízení je stěží schopno uspokojit potřeby stávajících obyvatel obce.

Rovněž kapacity vodovodu jsou na samé hraně kapacit. Ze stanoviska společnosti Vodovody a kanalizace Vyškov, a.s. (dále jenom VAK) jakožto příslušného subjektu ze dne 17.04.2024 uplatněného v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Holubice plyne: „S ohledem na kapacitní možnosti stávajícího vodovodního přivaděče, ze kterého je obec Holubice zásobována pitnou vodou, nelze v současné době umožnit navyšování odběru vody z vodovodu pro veřejnou potřebu v rámci lokalit nové výstavby. 2. Zásobování vodou a navyšování odběrů vody v rámci lokalit nové výstavby je podmíněno zkapacitněním Skupinového vodovodu Vyškov, tj. výstavbou ČS Velešovice, zkapacitněním VDJ Holubice a výstavbou vodovodního propojovacího řadu mezi ČS Velešovice a VDJ Holubice.“

Z výše uvedeného stanoviska lze dovodit, že nelze navyšovat a „nafukovat“ využitelnost již vymezených zastavitelných ploch enormně hustou zástavbou, protože kapacita zásobování pitnou vodou je omezená. Pro obec Holubice v případě nedostatečné regulace (omezování) počtů domů na svém území vznikají další investice na zkapacitnění přívodu pitné vody s kterými obec ve svém rozpočtu nepočítá, jelikož má mnoho jiných závazků vůči stávajícím občanům obce, které musí splnit.

Vzhledem k výše popsaným nežádoucím dopadům suburbanizace na životní prostředí, soudržnost a udržitelný rozvoj obce není žádoucí ani uvažovat o nastavení podmínek etapizace, kdy by podmínkou další výstavby bylo zkapacitnění vodovodu. Samotná kapacita vodovodu nebo ČOV totiž není jediným problémem, který obec řeší. Vymezování dalších zastavitelných ploch by bylo v rozporu s požadavkem na celkové zklidnění výstavby a

důrazem na výrazné omezení výstavby po dosavadním stavebním boomu v území. Individuální zásobování vodou je také nežádoucí, zejména výraznému suchu, kterým je obec stížena, což v kombinaci s probíhající změnou klimatu ohrožuje celkovou stabilitu vodních zdrojů v území (a navíc by reagovalo jen na velmi malou výšeč důvodů, pro které nelze výstavbu připustit.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že není zajištěná potřebná infrastruktura již pro stávající obyvatele obce během následujících několika let. Na tuto skutečnost ostatně reagovala obec Holubice už v roce 2022 a vyhlásila stavební uzávěru na určené rozvojové lokality dle přílohy stavební uzávěry, která nabyla účinnosti dne 15.3.2022.

Výše uvedené důvody vedly k tomu, že byl stanoven maximální počet domů na 1 RD na uvedených pozemcích parc. č. 1489/5 a 1490 v k. ú. Holubice.

F. Zbytková část odůvodnění

Pokud podatel považuje za problematické, že je územní plán výsledkem politické vůle samosprávy, lze k tomu jen říci, že přesně to vyplývá z jeho samé podstaty a nemůže to způsobovat nezákonnost územně plánovací dokumentace nebo nějakou její vážnou vadu, je-li tato vůle přetavena do srozumitelných, jasných, zdůvodněných, přiměřených a nediskriminačních pravidel.

Podatel se mylí, pokud se domnívá, že snad návrh Územního plánu Holubice jaksi negativně zasahuje do krajinného rázu, když nevymezuje nové zastavitelné plochy nebo nedovoluje intenzivní zástavbu. Je tomu přesně naopak, což je v odůvodnění řádně popsáno. Krajinný ráz a charakter místa je dostatečně zohledněn. V odůvodnění územního plánu se k tomu uvádí: *„Rozvojové záměry jsou umisťovány s ohledem na charakter krajiny, při respektování krajinného rázu a zásady nerozšiřování zástavby do volné krajiny (s výjimkou ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu a ploch sídelní zeleně). Vymezené zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na stávající zástavbu. Stanovením zásad a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí, respektováním hodnot území a přírodních zdrojů a ochranou zemědělského půdního fondu jsou respektovány veřejné zájmy - zejména kvalita životního prostředí. ÚP vytváří, v rámci koncepce uspořádání krajiny, územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability, zajištění ekologických funkcí krajiny a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území a koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny podmínky pro ochranu krajinného rázu;*

a dále v části odůvodnění věnované Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kde se píše: *„ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn s následným stanovením podmínek využití území, které odpovídajícím způsobem zohledňují místní specifika a charakteristiky území. V rámci stanovené urbanistické koncepce ÚP zmírňuje negativní důsledky suburbanizace přiměřeným omezením obytné výstavby (rozvojové obytné plochy jsou v ÚP vymezeny v přímé vazbě na stabilizované plochy a pouze doplňují stávající zástavbu).*

Podatel se rovněž mylí, že by se snad na jeho situaci aplikoval § 102 zákona č. 183/2006 SB., stavební zákon (starý stavební zákon), neboť k vymezení jeho plochy označené v novém

územním plánem Holubice jako Z.18 došlo před více než 5 lety a ve výstavbě nebyl ničím omezen, což ostatně dokazuje právě i kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Je třeba číst celé ustanovení § 102 a ne jen jeho části, které by se zdály snad být pro podatele příznivé. Navíc otázka náhrad se neřeší v procesu územního plánování, jak opakovaně judikovaly správní soudy. Plocha dnes označená jako Z.18 byla vymezena Změnou č. 5 Územního plánu Holubice v roce 2016, tehdy byla označena jako Br 5.02. Podmínka etapizace, pořízené územní studie nebo regulačního plánu nebyla stanovena. Změny č. 6, 7 a 8 se plochy netýkaly. Vlastník pozemku p. č. 1490 měl tedy velmi dlouhou dobu k realizaci záměru.

Navíc se část pozemku p. č. 1490 v ploše Z. 18 ani nemění na nezastavitelný, jen se částečně mění míra zastavitelnosti pozemků.

Pokud podatel žádá, aby byly respektovány připravované záměry v území a údajná vydaná pravomocná rozhodnutí, je třeba říci, že jejich existenci podatel nijak nedokládá. Orgán územního plánování s určeným zastupitelem Jiřím Horňákem ověřil, že žádné takové pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu neexistuje. Rovněž obec nikdy nevydala k záměru kladné vyjádření. Podatelem uváděné stanovisko odboru územního plánování MÚ Slavkov čj. SU/57303-22/1136-2022/Sed ze dne 11. 8. 2022 nemá ve vztahu k územnímu plánu žádnou relevanci. Navíc předmětné stanovisko platilo dva roky ode dne vydání a to do 11. 08. 2024., i kdyby ale bylo nadále použitelné, nepředstavovalo by toto stanovisko pro nový územní plán limit.

Námítka č. 4. a) podaná dne 29.05.2024 pod č.j. ÚP/65031-2024

Pořizovatel zjistil, že v předmětné námitce advokát JUDr. Martin Bjalončík právně zastupuje 2 skupiny vlastníků dotčených pozemků. Na základě této skutečnosti pořizovatel rozdělil předmětnou námitku pod jedním jednacím číslem na dvě části: 4.a) a 4.b).

Podatel: Tomáš Zelinka, narozený 3.2.1974, ul. Gen. Goliána 6023/59, 917 02 Trnava, v zastoupení právního zástupce JUDr. Martina Bjalončíka, advokáta, Advokátní kancelář Praha 1, Václavské náměstí 846/1, 110 00 Praha, ev .č. ČAK: 10819

Vlastník pozemků: - Tomáš Zelinka, nar. 3. 2. 1974, ul. Gen. Goliána 6023/59, 917 02

Trnava, SR

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: parc. č.: 1629, 1630, 1631, 1632 a 1633 zapsaných na LV č.: 2277 dle ČÚZK vše v katastrálním území [777871] Holubice, okres Vyškov.

Citace podané námítky:

„Jako právní zástupce uvedených oprávněných osob – vlastníků pozemků s parcelními čísly: 1629, 1630, 1631, 1632 a 1633 zapsaných na LV č.: 2277 (pan Zelinka) a dále pozemků s parcelními čísly: 1634, 1635, 1636, 1637, 1638 zapsaných na LV č.: 1989 (manželé Odvářkovi), vše v katastrálním území 777871 Holubice, okres Vyškov, podávám v souladu s ustanovením § 52 odst.2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, následující námítky proti Návrhu územního plánu obce Holubice.

I.

Úvod

V rámci procesu územního plánování vyjadřujeme zásadní nesouhlas s návrhem na přesunutí zastavitelné plochy (plocha označená jako Z.53, v dokumentu s názvem „Holubice-UZ-Z8_Hlavni-vykres.pdf“) pro realizaci vodní nádrže směrem na jihovýchod. Předmětem našeho nesouhlasu je navrhovaná změna, která zahrnuje pozemky s parcelními čísly: 1629, 1630, 1631, 1632 a 1633 a dále pozemky s parcelními čísly: 1634, 1635, 1636, 1637, 1638. Tato změna by přinesla signifikantní omezení v možnostech využití těchto pozemků, což by mělo přímý negativní vliv na práva a rozvojové plány vlastníků těchto pozemků, včetně potenciálního snížení jejich tržní hodnoty a omezení v investičních příležitostech.

II.

Zásah do vlastnických práv

Vlastnické právo jako právo základní je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a slobod. Podle věty první a druhé prvního odstavce uvedeného článku Listiny základních práv a slobod má každý právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Změna klasifikace pozemků mých klientů ze „zastavitelného území“ na „parkovou zeleň“ představuje zásadní zásah do jejich vlastnických práv, jelikož znemožňuje vydání stavebního povolení pro plánované projekty. Tento zásah má několik významných důsledků.

V první řadě, vlastnické právo zahrnuje právo vlastníka využívat svůj majetek dle svého uvážení a v souladu s platnými právními předpisy. Změnou klasifikace na „parkovou zeleň“ by však klienti byli zbaveni možnosti realizovat stavební projekty, které byly v souladu s původním územním plánem. To znamená, že klienti by nemohli plně využít potenciál svého majetku, což představuje omezení jejich práv na svobodné nakládání se svým majetkem.

Dále, tato změna má přímý dopad na ekonomické zájmy mých klientů. Investice do nemovitostí jsou zpravidla dlouhodobé a jsou spojeny s konkrétními plány na jejich využití. Klienti investovali nejen finanční prostředky, ale také čas a úsilí do přípravy stavebních projektů, které nyní nemůže realizovat. To vede k přímým finančním ztrátám z vynaložených investic a také k ztrátě budoucích příjmů, které by mohly být generovány z realizovaných staveb.

III.

Nedostatečné zdůvodnění veřejného zájmu

Změna územního plánu obce Holubice, která mění klasifikaci předmětných pozemků ze „zastavitelného území“ na „parková zeleň“, byla provedena bez adekvátního objasnění, proč je toto omezení vlastnických práv ve veřejném zájmu. Zákon přitom vyžaduje, aby takové zásahy do vlastnických práv byly odůvodněny konkrétními a přesvědčivými argumenty, které jasně ukazují, jakým způsobem tato změna přinese prospěch široké veřejnosti.

Z nálezu Ústavního soudu ze dne 28. 06. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 plyne, že: „veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění správního rozhodnutí pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou jiných partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce, a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit.“

Veřejný zájem není možné ztotožňovat s vůlí většiny, protože může dojít k rozporu se základními principy demokracie. Též není možné upřednostňovat jej tam, kde dochází k omezování základních lidských práv. Vždy je totiž nutné zkoumat, zda dosažený cíl, který byl způsoben prostřednictvím aplikace veřejného zájmu, nezpůsobil základním právům ještě negativnější důsledky.

V tomto případě obec neposkytla žádné podrobné vysvětlení nebo analýzu, které by objasnily, proč je parková zeleň potřebná právě na těchto pozemcích, a jaké konkrétní veřejné zájmy by měly být touto změnou chráněny nebo posíleny. Nedostatečné zdůvodnění vzbuzuje pochybnosti o transparentnosti a legitimnosti celého procesu změny územního plánu.

IV.

Ekonomický dopad na hodnotu majetku

Navrhovaná úprava územního plánu by měla bezprostřední, a to a významně negativní dopad na hodnotu pozemků mých klientů. Při změně klasifikace území dochází ke znehodnocení pozemků, což má za následek snížení jejich tržní hodnoty. Vlastníci pozemku, kteří investovali do nemovitostí s očekáváním, že budou moci realizovat stavební projekty, jsou nyní vystaveni riziku značných finančních ztrát. Takový zásah může mít dlouhodobé ekonomické důsledky, které zahrnují nejen přímé finanční ztráty z nemovitostí využití pozemku podle původního plánu, ale také ztrátu potenciálních příjmů, které by mohly být generovány z budoucího využití předmětných nemovitostí.

V.

Omezení možností budoucího využití pozemků

Změna územního plánu zásadně omezuje budoucí možnosti využití pozemků ve vlastnictví mých klientů. Před změnou klienti mohli a také plánovali různé stavební projekty, které by zvýšily hodnotu jejich majetku a přinesly další benefity. Po změně klasifikace na „parkovou zeleň“ jsou tyto možnosti výrazně omezeny. Navržený zásah práv vlastníků dotčených pozemků na svobodné nakládání s jejich majetkem není odůvodněn dostatečně závažným veřejným zájmem. Omezit vlastnická práva lze přitom pouze v případě, že je to nezbytné a přiměřené s ohledem na konkrétní a jasně definovaný veřejný zájem, což v tomto případě chybí.

VI.

Nedostatečná transparentnost procesu

Pojmovým znakem opatření obecné povahy je jeho konkrétně (individuálně) vymezený předmět, který musí být jednoznačně a srozumitelně identifikován. Na srozumitelnosti a jednoznačnosti obsahu každé změny územního plánu je nutno trvat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, č. j. 9 Ao 2/2008-62 platí, že „Požadavku na konkrétně vymezený předmět opatření obecné povahy nedostojí taková změna územního plánu (§55 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), jejíž skutečný obsah neodpovídá navrženému zadání a z níž nelze s určitostí seznat, které části dosavadního územního plánu a v jakém rozsahu byly měněny.“

Proces schvalování změny územního plánu se však v daném případě neobešel bez závažných nedostatků v transparentnosti. Během celého procesu nebylo poskytnuto dostatečné množství informací ani odpovídající prostor pro konzultace s dotčenými vlastníky. Mí klienti nebyli dostatečně informováni o důvodech změny územního plánu ani o jejích důsledcích. Proces rozhodování o změně územního plánu by měl být otevřený a zahrnovat účast veřejnosti a dotčených stran, aby byla zajištěna legitimnost a transparentnost tohoto procesu. Nedostatečná transparentnost vedla mé klienty k nedůvěře v rozhodovací proces a k pochybnostem o správnosti přijatého rozhodnutí.

VII.

Plány na výstavbu a jejich zmaření

Klienti měli již vypracované plány pro výstavbu na zmíněných pozemcích, které jsou v současném územním plánu klasifikovány jako „zastavitelné území“. Klienti investovali prostředky do přípravy stavebních projektů, včetně architektonických návrhů, inženýrských studií a získání potřebných povolení. Změna klasifikace na „parkovou zeleň“ by tyto plány zhatila a způsobila významné finanční ztráty. Zmaření plánů vlastníků předmětných pozemků by vedlo k přímým finančním ztrátám z vynaložených investic a k neuskutečnění plánovaných výnosů z budoucího využití nemovitostí. Tento zásah do práv vlastníků by byl neodůvodněný a nespravedlivý, zvláště pokud nebyly předloženy konkrétní relevantní a důležité důvody, které by změnu klasifikace ospravedlnily. Předložené zdůvodnění zamítnutí předchozího podnětu manželů Odvářkových argumenty:

- ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova (obec Holubice se nachází na samém východním kraji historického „bojiště“ a tento argument pro bránění rozvoje území považujeme z poněkud pitoreskní,*
- ochrana krajinného rázu (v intravilánu obce!)*
- posílení přírodní složky v území s nedostatkem zeleně (ano, ale na úkor konkrétních pozemků soukromých vlastníků!)*
- vytvoření přechodového prvku mezi stávající a navrženou zástavbou a krajinou s navrženou vodní plochou (5 m od pozemků mých klientů stojí obytné domy a stavějí se nové – navržené řešení je evidentně příkře necitlivé až navozuje pocit diskriminace mých klientů; tzv. „přechodový prvek“ by zcela jistě nebyl problém umístit ještě o dalších 20 metrů dále, jihovýchodním směrem, a umístit je navíc na pozemky, které nejsou pozemky soukromých vlastníků),*

v žádném případě neobstojí, protože jsou vágní, nelogické a neberou dostatečný ohled na jiná možná řešení, kteráby zamýšlený účel zcela dostatečně naplnila.

VIII.

Nekompletní analýza dopadů

Návrh změny územního plánu bohužel postrádá vyčerpávající analýzu dopadů na sociální, ekonomické a environmentální aspekty dotčených území. Pro zajištění vyváženého a spravedlivého rozhodování je nezbytné, aby územní plány byly hodnoceny s přihlédnutím k jejich komplexnímu vlivu na dotčené komunity a prostředí. Bez této analýzy nelze adekvátně

posoudit, zda je navrhovaná změna územního plánu oprávněná a zda přinese očekávané přínosy. Chybějící analýza může vést k nevyváženým rozhodnutím, která mohou mít negativní dopady na místní obyvatele, životní prostředí a ekonomiku.

IX.

Porušení zásad proporcionality

Navržená změna územního plánu obce Holubice nerespektuje zásadu proporcionality, která je klíčová pro vyvážené uplatňování veřejné moci. Tato zásada vyžaduje, aby jakýkoli zásah do vlastnických práv byl pečlivě zvážen a přiměřený sledovanému cíli. To znamená, že pokud existují mírnější prostředky, které by mohly stejně účinně dosáhnout sledovaného cíle, měly by být upřednostněny před zásahy výraznějším charakterem. Proporcionalita zajišťuje, že rozhodování veřejné moci není svévolné a že zásahy do práv jednotlivců jsou odůvodněné a vyvážené. Povinnost respektovat princip proporcionality se nevztahuje pouze na zákonodárce, ale též na orgány veřejné moci při jejich rozhodovací činnosti (viz Nález Ústavního soudu ze dne 25. 01. 2011, P1.ÚS 15/10). Princip proporcionality je tedy pro soud, ale i pro všechny orgány státu závazný a neaplikování testu proporcionality, resp. jeho nesprávná aplikace, má za následek protizákonnost, resp. protiústavnost aktu (abstraktního či konkrétního) veřejné moci.

V případě navrhované změny územního plánu však nebyla prokázána nezbytnost tak významného omezení vlastnických práv mých klientů. Opomenuty byly méně invazivní alternativy, které by mohli dosáhnout podobných cílů, aniž by došlo k tak zásadnímu zásahu do práv vlastníků.

V této souvislosti poukazují na nález Ústavního soudu ze dne 12. 10. 1994, č. j.: P1.ÚS 4/94, který stanovil, že „Základní právo či svobodu lze omezit pouze v zájmu jiného základního práva či svobody. V případě závěru o opodstatněnosti priority jednoho ze dvou v kolizi stojících základních práv, je nutnou podmínkou konečného rozhodnutí rovněž využití všech možností minimalizace zásahu do druhého z nich. Tento závěr lze odvodit i z ustanovení čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, a sice v tom smyslu, že základních práv a svobod musí být šetřeno nejenom při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod, nýbrž analogicky rovněž v případě jejich vzájemné kolize.“

X.

Absence kompenzace za snížení hodnoty majetku

V návrhu změny územního plánu obce Holubice zcela chybí jakákoli forma kompenzace pro mých klientů za snížení hodnoty jejich majetku. Takové opomenutí představuje zásadní zásah do práv vlastníků.

Pokud změna územního plánu vede k výraznému snížení hodnoty pozemků, měla by obec zajistit spravedlivou kompenzaci, která by pokryla finanční ztráty vlastníků. Kompenzace je klíčová pro zachování rovnováhy mezi ochranou veřejného zájmu a ochranou práv jednotlivců. Bez kompenzace je zásah do vlastnických práv nejen nespravedlivý, ale také neudržitelný z právního a etického hlediska.

Veřejná zeleň a parky jsou dle ustanovení § 34 zákona o obcích, veřejným prostranstvím přístupným každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na

vlastnictví k tomuto prostoru. V případě veřejného užívání soukromých pozemků (které spadají do kategorie veřejného prostranství) Nejvyšší soud dovolil, že umožňuje-li obec veřejné užívání soukromého pozemku, aniž by za to vlastníkov takového pozemku poskytla náhradu, vzniká na její straně bezdůvodné obohacení (viz Rozsudek ze dne 31. 01. 2006, sp. zn. 33 Odo 1253/2005, ve kterém Nejvyšší soud České republiky konstatoval následující: „Není-li v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnujícího i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má za to následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně.“

XI.

Negativní dopad na místní ekonomiku

Omezení možnosti výstavby na pozemcích mých klientů by mělo dalekosáhlé negativní důsledky pro místní ekonomiku, jelikož by to snížilo příliv nových investic, ekonomický růst a tvorbu pracovních příležitostí v oblasti.

V první řadě je nutné si uvědomit, že každá stavební činnost představuje významný přínos pro místní ekonomiku. Nové stavební projekty přinášejí příležitosti pro širokou škálu profesí, včetně stavebních dělníků, inženýrů, architektů a dalších odborníků, čímž se zvyšuje zaměstnanost v regionu. Omezení výstavby by tedy vedlo k poklesu poptávky po těchto pracovních silách, což by mohlo způsobit ztrátu pracovních míst a negativně ovlivnit životní úroveň místních obyvatel.

Dále je třeba zdůraznit, že nové stavební projekty přinášejí do obce a regionu významné finanční prostředky prostřednictvím daní a poplatků, které jsou vybírány během procesu výstavby a z následného užívání nemovitostí. Tyto finanční prostředky mohou být následně investovány do rozvoje místní infrastruktury, veřejných služeb a dalších komunitních projektů, což přispívá k celkovému ekonomickému rozvoji oblasti.

XII.

Závěr

Na základě výše uvedených důvodů a s ohledem na zásadní nedostatky a právní nesrovnalosti v navrhované změně územního plánu obce Holubice, vyzývám příslušné orgány, aby tento návrh znovu důkladně přehodnotily. Vzhledem k závažnosti dopadů na vlastnická práva mých klientů, na hodnotu jejich majetku, a také na širší sociální a ekonomické důsledky pro celou komunitu, je nezbytné, aby byla provedena kompletní a transparentní analýza všech aspektů navržené změny územního plánu.

Důrazně apeluji na zodpovědné úřady, aby v procesu revize územního plánu zvážily všechny alternativní možnosti, které by mohly vést k méně invazivním zásahům do práv a majetku mých klientů. Je klíčové, aby byly respektovány nejen jejich práva jako vlastníků dotčených pozemků, ale aby byl také zaručen spravedlivý a vyvážený přístup, který nepoškodí jejich investiční záměry ani ekonomický potenciál oblasti.

V zájmu zachování kontinuity, právní jistoty a rozvojových potenciálů pro dotčené vlastníky pozemků navrhujeme, aby byla ponechána stávající zastavitelnost uvedených parcel. Naše námítky jsou podloženy existujícími a již zahájenými projekty na sousedních pozemcích, kde probíhá intenzivní výstavba rodinných domů. Navrhujeme, aby byly pozemky s parcelními čísly: 1629, 1630, 1631, 1632, 1633 a 1634, 1635, 1636, 1637, 1638 nově klasifikovány jako oblast určená pro individuální bydlení (BI=bydlení individuální). Tento návrh reflektuje geografické umístění parcel v těsné blízkosti již existující výstavby rodinných domů a přílehlou infrastrukturu. Parcely jsou dobře přístupné z místní komunikace a mají připravenou infrastrukturu pro napojení na elektrickou síť. Nová klasifikace by nejenže podpořila harmonický rozvoj celé oblasti, ale také by zvýšila atraktivitu lokalit pro nové rezidenty a investory, což by mohlo mít pozitivní dopad na ekonomický růst a sociální stabilitu v regionu.

Žádám, aby bylo v procesu rozhodování zaručeno plné dodržování principů spravedlnosti, proporcionality a transparentnosti. V této souvislosti požaduji, aby byli můj klienti průběžně informováni o všech krocích a rozhodnutích, které se jich bezprostředně týkají, a aby jim byla poskytnuta možnost účastnit se jednání a vyjádřit své obavy a návrhy.

Důrazně žádáme, aby byly naše námítky a alternativní návrhy pečlivě zváženy v rámci rozhodovacího procesu, abychom společně našli řešení, které respektuje práva a očekávání všech zainteresovaných stran, a zároveň podporuje udržitelný rozvoj naší komunity.

V případě, že nebudou tyto požadavky splněny a nebudou nalezeny uspokojivé alternativy ke změně územního plánu, které by respektovaly práva a zájmy mých klientů, budeme nuceni zvážit další právní kroky, včetně možnosti obrátit se na soud, aby byla ochráněna práva mých klientů ve smyslu platné legislativy.

Za porozumění a vstřícný přístup předem děkuji a zůstávám s očekáváním Vaši brzké a konstruktivní odpovědi.“

Rozhodnutí o námítce:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že Tomáš Zelinka je vlastníkem výše uvedených pozemků a může podávat námítku k návrhu ÚP Holubice. Bylo zjištěno, že Tomáš Zelinka, nar. 3.2.1974, ul. Gen. Goliána 6023/59, 917 02 Trnava, SK dle LV č. 2277 je vlastníkem pozemků parcelních čísel: 1629, 1630, 1631, 1632 a 1633 dle ČÚZK (dále pro toto odůvodnění pouze „Pozemky TZ“). Předmětné podání, ke kterému byl zmocněn JUDr. Martin Bjalončík, advokát se sídlem AK Václavské náměstí 846/1, 110 00 Praha, ev.č. ČAK: 10819, tedy bylo posouzeno jako námítka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námítky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále pořizovatel dle odst. 3 uvedeného ustanovení ověřil, že tyto námítky splňují i ostatní náležitosti takového podání, jelikož jsou odůvodněné a je v nich vymezeno dotčené území.

Podatel se v námítce vymezuje proti způsobu vymezení plochy Z.53 podle návrhu Územního plánu Holubice. Jedná se o tuto regulaci:

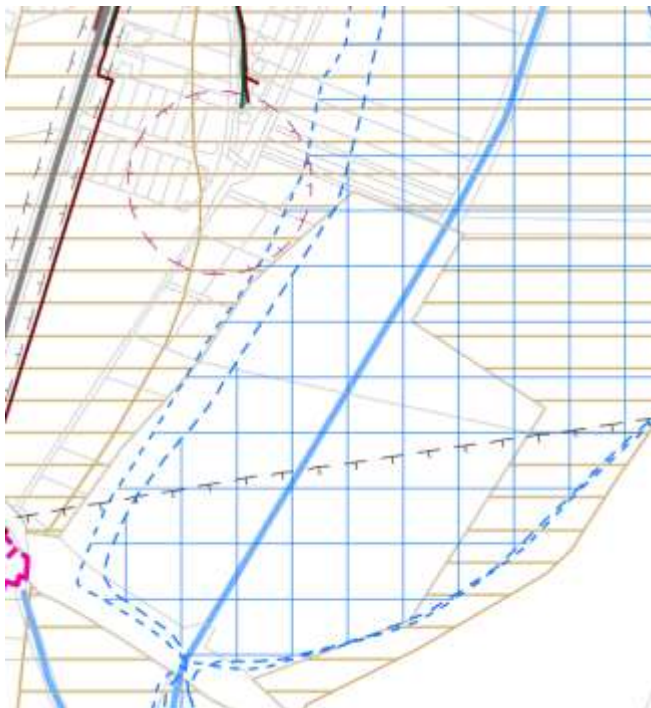


Dotčení Pozemků TZ v lokalitě je lépe patrné z výkresu základního členění:



Z uvedeného je zřejmé, že se plocha Z.53 nevymezuje na Pozemcích, ale v jejich sousedství. Námitka je tedy značně nesrozumitelná, neplyne z ní, jak konkrétně by měl být podatel omezen vymezením plochy Z.53. Je pravděpodobné, že se námitka měla fakticky týkat Z.34, která je vymezena na Pozemcích (to ale bohužel nelze s jistotou dovodit ani z odůvodnění námitky). Z procesní opatrnosti proto bude odůvodnění rozhodnutí o námitce rozděleno na několik částí – první se bude věnovat Z.53 a druhá Z.34, resp. zčásti se vzhledem k předchozí regulaci v doposud platném územním plánu Holubic odůvodnění prolíná. Ve třetí části odůvodnění bude reagováno na zbytkový obsah námitky.

zákona je záplavové území a jeho aktivní zóna na vodním toku Rakovec vyznačeno také v územně analytických podkladech ORP Slavkov u Brna(dále jen „ÚAP“), které jsou podkladem k pořízení územně plánovací dokumentace podle § 25 stavebního zákona a je nutné je respektovat.



V takové lokalitě nemohl žádný vlastník rozumně očekávat, že dojde k výstavbě rezidenčních nemovitostí.

Pro úplnost lze dodat, že vymezení záplavového území záplavového území je stanoveno vodoprávním úřadem formou opatření obecné povahy. Územní plán toto vymezení pouze přejímá a nastavuje pro záplavová území odpovídající regulaci. Samotné vymezení záplavového území nemůže měnit.

Z textové části doposud platného územního plánu vyplývalo, že v ploše N – vodní, lze umisťovat pouze tyto záměry:

Vodní plochy - N

Charakteristika:

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

Vymezené funkční typy:

Ne nádrž extenzivně využívaná, ochranná, ekologická

Na nádrž akumulační, požární

Funkční regulace:

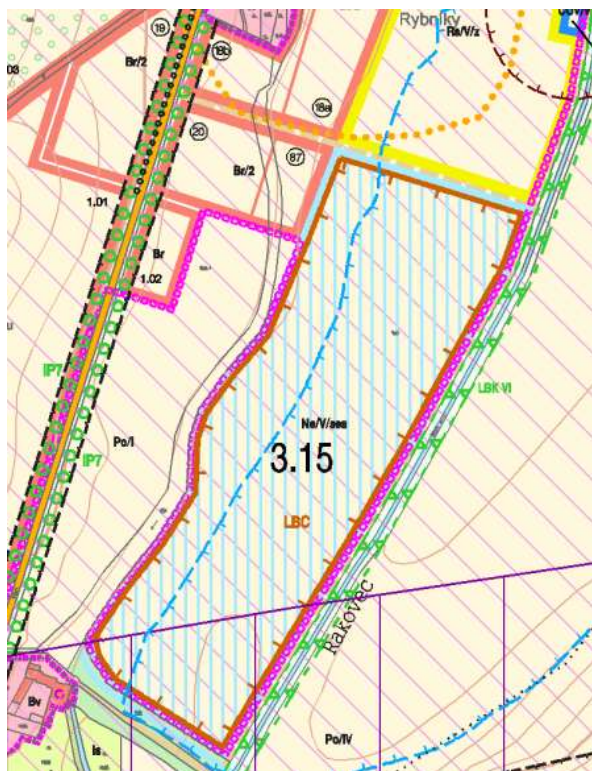
Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území, rybářstvím, rekreací a koloběhem vody v přírodě (retence, výpar, rovnoměrný odtok).

Podmíněně přípustné – jsou činnosti, děje a zařízení pro chov ryb s tím že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu a životního prostředí.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Zajistit manipulační přístup ke břehům v šířce min. 6 m.

Plocha přitom byla vymezena už v roce 2010 Změnou č. 3 Územního plánu Holubice (s nabytím účinnosti 13.7.2010):



Současně Změnou č. 3 byla plocha vymezena jako veřejně prospěšná stavba:



V textové části Změny č. 3 se uvádí k vymezení plochy N1 – 3.15:

- dílčí změnou 3.15 dochází k rozšíření vodní plochy navržené jako VPS N1 v ÚPO Holubice

vodní plochy

N1 – ekologická vodní nádrž v trati Rybníky (parc. č. 952/1, 952/33)

V odůvodnění Změny č. 3 pak stojí:

- *Rozsah vodní plochy – dílčí změna 3.15 – byl při řešení návrhu změny upraven. Plocha byla rozšířena tak, aby navazovala na okolní zastavitelné plochy. Území mezi vodní plochou a navazujícími plochami bydlení a sportu bude využito pro zeleň. „Jak vidno, podle platného Územního plánu nebyly umožněny žádné záměry spočívající v realizaci rezidenční nebo kupř. komerční průmyslové výstavby.*
- *Koncepce ÚSES zůstává zachována. Dílčí změnou 3.15 dochází k posílení ÚSES v k.ú. Holubice – navržená vodní plocha u vodního toku Rakovce v trati Rybníky je současně lokálním biocentrem (LBC bez názvu). Zásah do plochy lokálního biocentra LBC Hřezka nad vlečkou z důvodu řešení dílčí změny 3.12 (fotovoltaické elektrárny) je nevýznamný a neohroží funkčnost biocentra.*

Tomu odpovídá regulace v novém územním plánu, kde je vodní plocha také navržena jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění:



Vymezení VPO – VR.1 je zdůvodněno takto: *VPO je vymezena v souladu s KPÚ, její vymezení je nezbytné pro zadržení vody v krajině a vytváří podmínky pro posílení environmentálního pilíře.*

Plocha 3.15 také byla od změny č. 3 Územního plánu obce Holubice součástí návrhového lokálního biocentra – jako součást vymezeného systému ekologické stability. Vymezení systému ekologické stability je v souladu s ustanovením §4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, veřejným zájmem. Územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“) je součástí koncepce uspořádání krajiny, která je v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona jednou

z nezbytných koncepcí řešených územním plánem, proto není možné LBC, jako jeden ze skladebných částí systému ekologické stability zcela zrušit.

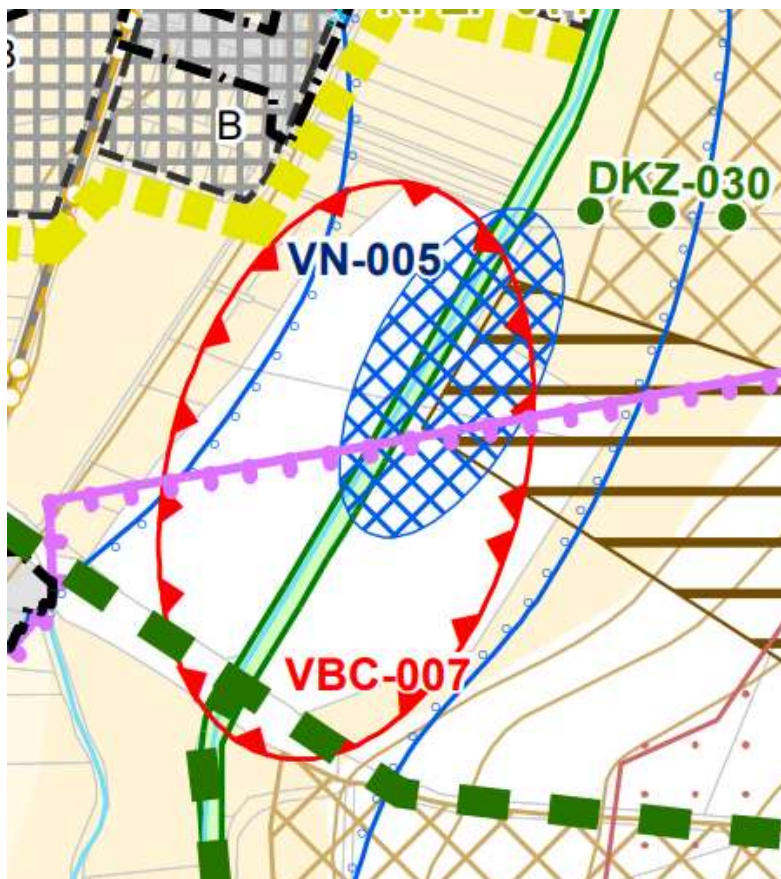
K samotnému LBC.3 Na Knížečku (plocha Z.53, proti jejímuž způsobu vymezení podatel brojí), se v odůvodnění návrhu Územního plánu Holubice uvádí:

plocha změny:	Z.53	způsob využití plochy:	Vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
popis a odůvodnění	Plocha se nachází jihovýchodně od části Curdík, v lokalitě Rybník. Vymezuje se pro umožnění realizace vodní nádrže. Plocha byla částečně vymezena již v platném ÚP, nově je upraven její rozsah a situování, dle zpracovaných komplexních pozemkových úprav. Vymezení plochy vytváří podmínky pro posílení enviromentálního pilíře.			
limity	OP letiště Brno - Tuřany (OP vnější vodorovné plochy, OP se zákazem laserových zařízení, sektor A), OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO, zájmové území MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb, krajinná památková zóna území Bojiště bitvy u Slavkova, záplavové území Q ₁₀₀ , aktivní zóna záplavového území			

Dále se v odůvodnění uvádí: *Zastavitelná plocha (cca 7,48 ha) je vymezena jihovýchodně od části Curdík, v lokalitě Rybník. Vymezuje se, v souladu se zpracovanými komplexními pozemkovými úpravami, pro umožnění realizace vodní nádrže a zadržení vody v krajině. Vymezení plochy vytváří podmínky pro posílení enviromentálního pilíře a je v souladu s požadavky, vyplývajícími z APÚR pro specifické oblasti SOB9.*

Zadržování vody v krajině je významným opatřením, které mj. reaguje na dopady změny klimatu a je požadavkem plynoucím z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Z Územní studie krajiny správního obvodu ORP Slavkov u Brna plyne pro lokalitu následující:



Podle tohoto dokumentu má na Pozemcích dojít k rozšíření biocentra. Současně i Územní studie krajiny počítá s tím, že v lokalitě má být vymezena vodní plocha (nový územní plán vymezuje plochu pro vodní plochu šířeji, neboť teprve v navazujících řízeních bude její konkrétní poloha upřesněna). Navíc je u části Pozemků TZ vyznačen návrh směřující k ochraně a rozvoji hodnot krajiny a využití krajinných potenciálů – ochrana údolní nivy mimo zastavěné území.

V příloze č. 1 Územní studie krajiny (karty obcí – návrhy řešení) je uvedeno mj. k obci Holubice:

Návrh řešení nalezených problémů
Vazba sídla a krajiny Naddimenzované zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu <i>Klást větší důraz při vymezování zastavitelných ploch na zjištění rozvojové potřeby sídla a kapacitu krajiny tyto zastavitelné plochy pojmout, aby se navrhované plochy bydlení nestávaly přílišným ohrožením pro krajinu. V případě obcí s naddimenzovanými zastavitelnými plochami při vymezování nových zastavitelných ploch v rámci změn územně plánovacích dokumentací dbát na potřebnou kompenzaci těchto ploch.</i>
Vodní hospodářství - Zastavěné území ohrožené povodní s průtokem Q100 <i>Zajistit vhodnou kapacitu koryta Rakovec a vybudovat ochranné hráze nebo jiná protipovodňová opatření pro snížení povodňového rizika (ZUQ-002).</i> - Zastavitelná plocha ohrožená povodní s průtokem Q100 <i>Zvážit vhodnost umístění plochy, v případě ponechání umístění zahrnout do zastavěné plochy protipovodňová opatření (např. ochranné hráze) (ZPQ-002, ZPQ-003).</i> - Vodní plochy, retenční prostory, poldry, údolní nivy <i>Vybudováním rybníků se zlepší retenční schopnost krajiny (VN-005) Chránit údolní nivy (břehy vodních toků, koryta) před antropogenními změnami (tok Rakovce).</i>

Z uvedeného je zřejmé, že řešení zvolené pro nový územní plán Holubice sleduje nejen legitimní cíl (ochranu životního prostředí a vodních poměrů v území, resp. i ochranu majetku a zdraví a životů osob nevymezováním zastavitelných ploch pro rezidenční výstavbu v záplavovém území), ale také je dostatečně zdůvodněné. To, že je směřování k ochraně životního prostředí a celkového zklidnění rozvoje pro obec Holubice klíčové, plyne z koncepcí územního plánu:

- Základní koncepce:
 - vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj sídla, formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek posílením pilíře životního prostředí;
 - vytvořit atraktivní prostředí pro obyvatele sídla vymezením ploch pro občanské vybavení, sport a sídlení zeleň;

- vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, pro ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí;
- vytvořit podmínky pro územní systém ekologické stability a posílení zeleně v krajině;
- Koncepce uspořádání krajiny:
 - v krajině je nepřípustné umisťovat stavby, kromě staveb přípustných a podmíněně přípustných v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území;
 - pro udržení a posílení ekologické stability území je vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES) včetně návrhu na změnu využití území ploch a zásad využívání krajiny;
 - Zásady pro uspořádání krajiny:
 - vytvářet územní podmínky pro realizaci územního systému ekologické stability;
 - podporovat zvyšování podílu zeleně v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území a podpořit tak přechodovou zónu mezi zastavěným územím a intenzivně obhospodařovanou krajinou.

B. Z.34

Proti vymezení Z.34 podatel výslovně nebrojí, ale vzhledem k tomu, že se jedná o regulaci Pozemků TZ, tak se lze domnívat, že tak učinit ve skutečnosti chtěl. Návrh nového Územního plánu Holubice vymezuje na Pozemcích plochu ZP – zeleň, parky a parkově upravené plochy s touto regulací:

6.6. PLOCHY ZELENĚ

ZP	ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky s převažujícím zastoupením vegetace, která je navržena a ztvárněna podle zásad krajinářské architektury.
<i>Přípustné</i>	– vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci parku – pěší komunikace, naučné stezky – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. odpočinkové plochy, altány, pergoly, vodní prvky, veřejná WC, kiosky, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura – vodní nádrže a toky

ZP	ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY
Nepřípustné	- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více
Podmíněně přípustné	související dopravní a technická infrastruktura, manipulační plochy, cyklostezky v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami
Podmínky prostorového uspořádání	- výšková regulace zástavby: max. 1 NP - intenzita využití pozemku: max. 5%

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z.32	- řešit realizaci zázemí stávající obytné zástavby a její odclonění od plochy drážní dopravy - dopravní obsluhu řešit ze stávajících komunikací - v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - respektovat hodnoty území (ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova) - výšková regulace zástavby: max 1 NP - intenzita využití pozemku: max 5% - řešit střet s OP dráhy
Z.33	- řešit realizaci zázemí stávající obytné zástavby a její odclonění od plochy drážní dopravy - dopravní obsluhu řešit ze stávajících komunikací a z plochy změny pro veřejná prostranství Z.30 - v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - respektovat hodnoty území (ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova) - výšková regulace zástavby: max 1 NP - intenzita využití pozemku: max 5% - řešit střet s OP dráhy
Z.34	- řešit realizaci odpočinkové a rekreační zeleně - řešit vazbu na navazující zastavitelnou plochou Z.25 (sportovně - rekreační areál) - dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace - v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - respektovat hodnoty území (ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova) - výšková regulace zástavby: max 1 NP - intenzita využití pozemku: max 5% - řešit střet se záplavovým územím Q₁₀₀ a s aktivní zónou záplavového území - řešit střet s trasami kanalizace

Regulace Pozemků TZ je tedy podle nového územního plánu spíše mírnější a umožňuje větší rozsah činností než doposud, není tedy vůbec zřejmé, v čem podatel spatřuje zásah do práv a proč se domnívá, že snad měl zastavitelné pozemky určené k rezidenční výstavbě. Současně je také evidentní z porovnání přípustného využití předchozího územního plánu a dle nového územního plánu plyne, že se jednalo a jedná o plochy přírodního charakteru – funkční využití tedy zůstává podobné. Bylo zároveň ověřeno, že na předmětné pozemky nebylo vydáno žádné rozhodnutí stavebního úřadu k jakémukoliv stavebnímu záměru.

Z odůvodnění k ploše Z-34 plynou tyto důvody pro její vymezení:

- V platném ÚP byly uvedené pozemky součástí zastavitelné plochy pro vodní nádrž a pro realizaci lokálního biocentra. Nový návrh ÚP na tuto koncepci navazuje, přičemž navrženou zastavitelnou plochu (Z.53) pro vodní nádrž přesouvá (v souladu se zpracovanými KPÚ) JV směrem a na uvedených pozemcích vymezuje zastavitelnou plochu (Z.34) zeleně (ZU) pro umožnění realizace oddychové a sportovně – rekreační zóny. Dalšími důvody pro vymezení plochy zeleně jsou ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova, ochrana krajinného rázu, posílení přírodní složky v území s nedostatkem zeleně a vytvoření přechodového prvku mezi stávající a navrženou zástavbou a krajinou s navrženou vodní plochou (Z.53) a tokem Rakovec;

- *Plocha se nachází na východním a jihovýchodním okraji části Curdík. Vymezuje se pro umožnění realizace odpočinkové a rekreační zeleně. Plocha byla částečně vymezena již v platném ÚP. Nově je upraven její rozsah tak, aby společně s další sousední zastavitelnou plochou Z.25 pro sport umožnila vznik oddychové a sportovně – rekreační zóny. Lokalita je vhodná pro umístění odpočinkové a rekreační zeleně jednak z hlediska konfigurace terénu a také z důvodu existujícího záplavového území, které je nevhodné pro jiný způsob využití.*
- *Dalšími důvody pro vymezení předmětné plochy jsou ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova, ochrana krajinného rázu, posílení přírodní složky v území s nedostatkem zeleně a vytvoření přechodového prvku mezi stávající a navrženou zástavbou a krajinou s vodním tokem Rakovec a vymezenou plochou změny Z.53 pro vodní nádrž. Vymezení plochy vytváří podmínky pro posílení environmentálního pilíře;*
- *Plocha je přebírána z platného ÚPO a rozšířena, v části se mění funkční využití (z vodní plochy na zeleň). Je navržena pro vytvoření oddychové a sportovně-rekreační zóny na východním okraji obce. Park bude sloužit pro rekreaci a setkávání. Návrh podporuje soudržnost obyvatel, v obci bude širší nabídka trávení volného času pro děti i dospělé. Vzhledem ke zvyšujícímu se počtu obyvatel bude růst poptávka po možnostech trávení volného času. Realizací záměru bude kvalita života v obci zlepšena a obec se stane atraktivnější pro bydlení. Z výše uvedených důvodů tento veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.*

Vymezování zastavitelných ploch pro rezidenční výstavbu v záplavovém území je také v rozporu s čl. 26 Politiky územního rozvoje: „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“ Z odůvodnění územního plánu plyne: „Řešení ÚP respektuje stanovené záplavové území Q100 na vodním toku Rakovec. Do záplavového území jsou situovány pouze nezbytně nutné plochy změn (Z.50, Z.52, Z.55) pro dopravní a technickou infrastrukturu (účelové komunikace, rozšíření ČOV), plocha pro vodní nádrž (Z.53) a dále plochy zeleně (Z.34, Z.38) a plochy občanského vybavení – sportu (Z.25, Z.26), pro které není v řešeném území jiná vhodná lokalita.“

O takový specifický případ (nezbytně nutnou potřebu umístit do záplavového území novou zastavitelnou plochu) se samozřejmě v případě Územního plánu Holubic jednat nemůže.

Je třeba také zdůraznit, že se všechny Pozemky TZ na velmi cenných zemědělských půdách s I. třídou ochrany. Vymezení zastavitelných ploch podle požadavku podatele (na což ostatně nemá žádný nárok) by vedlo k porušení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1999 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, neboť nelze najít žádný výrazně převažující veřejný zájem nad ochranou zemědělského půdního fondu.

Politika územního rozvoje označuje ochranu zemědělské půdy za jednu z republikových priorit (čl. 14a: *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské,*

především orné půdy a ekologických funkcí krajiny). V metodickém materiálu MMR⁴ se k této prioritě uvádí:

- S využitím poznatků z ÚAP obce (vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 1, část A, sledovaný jev č. 41 a 43) je nutné v ÚP při zpracování návrhu ÚP, zejména vymezování zastavitelných ploch [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., odst. 1 písm. c)], zohlednit kvalitu půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II., odst. 1 písm. e]
- Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití (vyhláška č. 501/2006 Sb., § 3 odst. 2) tak, aby byly zajištěny podmínky pro využití ZPF pro zemědělskou prvovýrobu (vymezit plochy zemědělské dle § 14, plochy lesní dle § 15, plochy vodní a vodohospodářské podle § 13 a plochy smíšené nezastavěného území dle § 17 výše uvedené vyhlášky), a zároveň zajistit ochranu ZPF a PUPFL vymezením zastavitelných ploch v maximální možné míře mimo plochy ZPF a PUPFL, zejména kvalitní půdu (s I. a II. třídou ochrany) důsledně chránit před zastavěním vyjma případů, kdy veřejný zájem pro navrhovaný účel výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF (tedy v souladu s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů).

Ostatně jde také o jednu z priorit územního plánování podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. („*Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.*“)

Vedle toho je vymezování nových zastavitelných ploch v rozporu s povinností obce řešit v územně plánovací dokumentaci ochranu území před negativními dopady změny klimatu, mj. tedy i před suchem. Toto je povinností rovněž plynoucí z Politiky územního rozvoje (čl. 25): „*Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*“). Holubice se nacházejí ve specifické oblasti SOB9, ve které se aktuální problém ohrožení území suchem výrazně projevuje. Jednou z priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje je vytvářet t územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území. Střídmé vymezování nových zastavitelných ploch na mimořádně cenných půdách je rovněž naplněním této priority.

⁴ <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/stanoviska-a-metodiky-k-zakonu-c-183-2006-sb-,-do/1-politika-uzemniho-rozvoje-cr/pomucka-k-uplatnovani-republikovych-priorit-pur-cr>

Na závěr je potřeba poznamenat, že ač byla námitka podatele formulována právním profesionálem, je velice strohá, jedná se v podstatě o soubor obecných citací z judikatury, a lze z ní prakticky seznat pouze to, že podatel s regulací nesouhlasí, nicméně neuvádí žádný konkrétní důvod, proč by mělo být zvolené řešení diskriminační, neodůvodněné nebo nelegitimní.

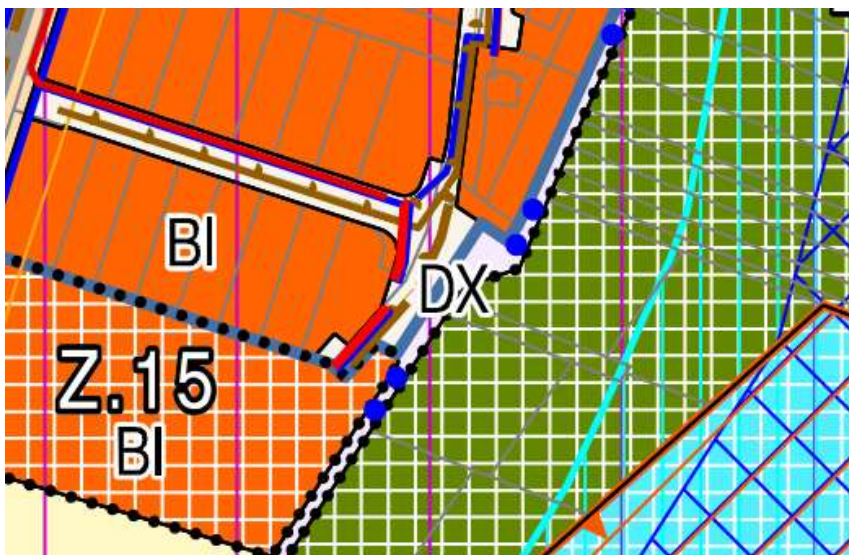
Snad jen k rozlišujícímu zacházení podatel uvádí, že se cítí být diskriminován vůči pozemkům, které jsou podle platného Územního plánu vymezeny jako zastavitelné s funkčním využitím BR – bydlení v rodinných domech. Tyto pozemky a Pozemky TZ ale nejsou srovnatelné (mj. právě kvůli jejich rozdílné regulaci v platném územním plánu Holubic), jejich dopravní dostupnosti, urbanistickým hlediskům nebo kvůli vymezení záplavového území.

K ploše Z.15, která je nově vymezena, tudíž by se zde (pouze teoreticky) o diskriminaci dalo uvažovat, se konkrétně v odůvodnění návrhu Územního plánu uvádí:

- *plocha se nachází na jižním okraji části Curdík, navazuje bezprostředně na stávající obytnou zástavbu, doplňuje a uzavírá stávající urbanistickou strukturu na jižním okraji sídla;*
- *plocha Z.15 je nově vymezena a navazuje na stabilizované plochy bydlení, kde se bude realizovat výstavba (vydáno územní rozhodnutí). Vymezení ploch je veřejným zájmem z hlediska naplnění potřebnosti obce po rozvojových obytných plochách, rozvoj obce je situován do jižní části obce v návaznosti na zastavěné území, je respektována urbanistická koncepce území. Z výše uvedených důvodů převažuje tento veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.*

V odůvodnění návrhu Územního plánu se dále uvádí: *Rozvojové záměry jsou umísťovány s ohledem na charakter krajiny, při respektování krajinného rázu a zásady nerozšiřování zástavby do volné krajiny (s výjimkou ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu a ploch sídelní zeleně). Vymezené zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na stávající zástavbu. Stanovením zásad a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí, respektováním hodnot území a přírodních zdrojů a ochranou zemědělského půdního fondu jsou respektovány veřejné zájmy – zejména kvalita životního prostředí. ÚP vytváří, v rámci koncepce uspořádání krajiny, územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability, zajištění ekologických funkcí krajiny a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území a koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny podmínky pro ochranu krajinného rázu.*

Pozemky TZ navazují sice také zčásti na stávající zástavbu, ale zrovna v části, kde je na nich současně vymezeno i záplavové území:



To se plochy Z.15 netýká a plocha Z.15 a Pozemky TZ tudíž nejsou srovnatelné. Nejsou srovnatelné ani z hlediska požadavku na doplnění urbanistické struktury. Pozemky podatele by urbanistickou strukturu sídla nedoplnily, ale naopak zase dál rozšířily do volné krajiny a vytvářely by tlak na další rozšiřování zastavitelného území, což obec deklarovala jako nežádoucí vývoj.

Dopravní napojení Pozemků TZ by navíc přetínalo vymezenou cyklostezku, což je z hlediska bezpečnosti provozu a ochrany životů a zdraví obyvatel nežádoucí.

C. Zbytková část

Argumenty ekonomické, které podatel uvádí, jsou naprosto nerelevantní, nebo spíše nelogické. Vzhledem k dosavadní a nové regulaci nejsou práva podatele v podstatě nijak omezena a nemůže tedy dojít na základě územně plánovací regulace dojít k nějakým finančním ztrátám. Námitky směřující k porušení procesu také nejsou významné, neboť porušení procesních norem nemůže spočívat v tom, že nedošlo k jakýmsi nespécifikovaným „konzultacím s dotčenými vlastníky“. Proces pořizování územního plánu včetně možnosti uplatnit námitky, byl dodržen, což dokládá sám podatel, když námitku uplatnil.

To, že si pro Pozemky TZ, které podle platného územního plánu nebyly určeny k zastavění rezidenční ani jinou výstavbou, podatel nechal zpracovat blíže nekonkretizované plány pro výstavbu, je čistě věcí podatele. Jedná se o spekulativní jednání (ničím nepodložené spoléhání se na to, že dojde ke změně územního plánu podle přání vlastníka) a riziko z něj musí nést sám podatel.

Jde-li o požadavek na kompenzaci ztrát, pak to není věcí územního plánu. Navíc pro kompenzaci ani nejsou splněny základní požadavky podle stavebního zákona, a to ni zákona č. 183/2006 Sb., ani zákona č. 283/2021 Sb.

Jde-li o obavu ze vzniku veřejného prostranství, pak je třeba zdůraznit, že nic takového nemůže územní plán učinit, pouze navrhuje do budoucna přípustné a nepřípustné využití pozemků. Veřejné prostranství vzniká ze zákona splněním jeho definičních znaků. Náhrada vlastníkům pozemků, které jsou veřejným prostranstvím, se řeší mimo proces územního plánování.

Námitka č. 4. b) podaná dne 29.05.2024 pod č.j. ÚP/65031-2024

Pořizovatel zjistil, že v předmětné námitce advokát JUDr. Martin Bjalončík právně zastupuje 2 skupiny vlastníků dotčených pozemků. Na základě této skutečnosti pořizovatel rozdělil předmětnou námitku pod jedním jednacím číslem na dvě části: 4.a) a 4.b).

Podatelé: manželé Jana Odvářková, Bc. narozena 17.9.1968, Bc. a František Odvářka, narozen 1.6.1969, ul. Seifertova 866/46, Lesná, 638 00 Brno, v zastoupení právního zástupce JUDr. Martina Bjalončíka, advokáta, Advokátní kancelář Praha 1, Václavské náměstí 846/1, 110 00 Praha, ev .č. ČAK: 10819

Vlastníci pozemků v rámci SJM: - František Odvářka, nar. 1. 6. 1969, ul. Seifertova 866/46,

Lesná, 63800 Brno

- Jana Odvářková, Bc., nar. 17. 9. 1968, ul. Seifertova 866/46, Lesná, 638 00 Brno

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: parc. č.: 1634, 1635, 1636, 1637, 1638 zapsaných na LV č.: 1989 dle ČÚZK, vše v katastrálním území [777871] Holubice, okres Vyškov.

Citace podané námítky:

„Jako právní zástupce uvedených oprávněných osob – vlastníků pozemků s parcelními čísly: 1629, 1630, 1631, 1632 a 1633 zapsaných na LV č.: 2277 (pan Zelinka) a dále pozemků s parcelními čísly: 1634, 1635, 1636, 1637, 1638 zapsaných na LV č.: 1989 (manželé Odvářkovi), vše v katastrálním území 777871 Holubice, okres Vyškov, podávám v souladu s ustanovením § 52 odst.2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, následující námítky proti Návrhu územního plánu obce Holubice.

I.

Úvod

V rámci procesu územního plánování vyjadřujeme zásadní nesouhlas s návrhem na přesunutí zastavitelné plochy (plocha označená jako Z.53, v dokumentu s názvem „Holubice-UZ-Z8_Hlavní-vykres.pdf“) pro realizaci vodní nádrže směrem na jihovýchod. Předmětem našeho nesouhlasu je navrhovaná změna, která zahrnuje pozemky s parcelními čísly: 1629, 1630, 1631, 1632 a 1633 a dále pozemky s parcelními čísly: 1634, 1635, 1636, 1637, 1638. Tato změna by přinesla signifikantní omezení v možnostech využití těchto pozemků, což by mělo přímý negativní vliv na práva a rozvojové plány vlastníků těchto pozemků, včetně potenciálního snížení jejich tržní hodnoty a omezení v investičních příležitostech.

II.

Zásah do vlastnických práv

Vlastnické právo jako právo základní je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Podle věty první a druhé prvního odstavce uvedeného článku Listiny základních práv a svobod má každý právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Změna klasifikace pozemků mých klientů ze „zastavitelného území“ na „parkovou

zeleň“ představuje zásadní zásah do jejich vlastnických práv, jelikož znemožňuje vydání stavebního povolení pro plánované projekty. Tento zásah má několik významných důsledků.

V první řadě, vlastnické právo zahrnuje právo vlastníka využívat svůj majetek dle svého uvážení a v souladu s platnými právními předpisy. Změnou klasifikace na „parkovou zeleň“ by však klienti byli zbaveni možnosti realizovat stavební projekty, které byly v souladu s původním územním plánem. To znamená, že klienti by nemohli plně využít potenciál svého majetku, což představuje omezení jejich práv na svobodné nakládání se svým majetkem.

Dále, tato změna má přímý dopad na ekonomické zájmy mých klientů. Investice do nemovitostí jsou zpravidla dlouhodobé a jsou spojeny s konkrétními plány na jejich využití. Klienti investovali nejen finanční prostředky, ale také čas a úsilí do přípravy stavebních projektů, které nyní nemůže realizovat. To vede k přímým finančním ztrátám z vynaložených investic a také k ztrátě budoucích příjmů, které by mohly být generovány z realizovaných staveb.

III.

Nedostatečné zdůvodnění veřejného zájmu

Změna územního plánu obce Holubice, která mění klasifikaci předmětných pozemků ze „zastavitelné území“ na „parková zeleň“, byla provedena bez adekvátního objasnění, proč je toto omezení vlastnických práv ve veřejném zájmu. Zákon přitom vyžaduje, aby takové zásahy do vlastnických práv byly odůvodněny konkrétními a přesvědčivými argumenty, které jasně ukazují, jakým způsobem tato změna přinese prospěch široké veřejnosti.

Z nálezu Ústavního soudu ze dne 28. 06. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 plyne, že: „veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění správního rozhodnutí pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou jiných partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce, a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit.“

Veřejný zájem není možné ztotožňovat s vůlí většiny, protože může dojít k rozporu se základními principy demokracie. Též není možné upřednostňovat jej tam, kde dochází k omezování základních lidských práv. Vždy je totiž nutné zkoumat, zda dosažený cíl, který byl způsoben prostřednictvím aplikace veřejného zájmu, nezpůsobil základním právům ještě negativnější důsledky.

V tomto případě obec neposkytla žádné podrobné vysvětlení nebo analýzu, které by objasnily, proč je parková zeleň potřebná právě na těchto pozemcích, a jaké konkrétní veřejné zájmy by měly být touto změnou chráněny nebo posíleny. Nedostatečné zdůvodnění vzbuzuje pochybnosti o transparentnosti a legitimitě celého procesu změny územního plánu.

IV.

Ekonomický dopad na hodnotu majetku

Navrhovaná úprava územního plánu by měla bezprostřední, a to a významně negativní dopad na hodnotu pozemků mých klientů. Při změně klasifikace území dochází ke znehodnocení pozemků, což má za následek snížení jejich tržní hodnoty. Vlastníci pozemku,

kteří investovali do nemovitostí s očekáváním, že budou moci realizovat stavební projekty, jsou nyní vystaveni riziku značných finančních ztrát. Takový zásah může mít dlouhodobé ekonomické důsledky, které zahrnují nejen přímé finanční ztráty z nemovitostí využití pozemku podle původního plánu, ale také ztrátu potenciálních příjmů, které by mohly být generovány z budoucího využití předmětných nemovitostí.

V.

Omezení možností budoucího využití pozemků

Změna územního plánu zásadně omezuje budoucí možnosti využití pozemků ve vlastnictví mých klientů. Před změnou klienti mohli a také plánovali různé stavební projekty, které by zvýšily hodnotu jejich majetku a přinesly další benefity. Po změně klasifikace na „parkovou zeleň“ jsou tyto možnosti výrazně omezeny. Navržený zásah práv vlastníků dotčených pozemků na svobodné nakládání s jejich majetkem není odůvodněn dostatečně závažným veřejným zájmem. Omezit vlastnická práva lze přitom pouze v případě, že je to nezbytné a přiměřené s ohledem na konkrétní a jasně definovaný veřejný zájem, což v tomto případě chybí.

VI.

Nedostatečná transparentnost procesu

Pojmovým znakem opatření obecné povahy je jeho konkrétně (individuálně) vymezený předmět, který musí být jednoznačně a srozumitelně identifikován. Na srozumitelnosti a jednoznačnosti obsahu každé změny územního plánu je nutno trvat.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, č. j. 9 Ao 2/2008-62 platí, že „Požadavku na konkrétně vymezený předmět opatření obecné povahy nedostojí taková změna územního plánu (§55 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), jejíž skutečný obsah neodpovídá navrženému zadání a z níž nelze s určitostí seznat, které části dosavadního územního plánu a v jakém rozsahu byly měněny.“

Proces schvalování změny územního plánu se však v daném případě neobešel bez závažných nedostatků v transparentnosti. Během celého procesu nebylo poskytnuto dostatečné množství informací ani odpovídající prostor pro konzultace s dotčenými vlastníky. Mí klienti nebyli dostatečně informováni o důvodech změny územního plánu ani o jejích důsledcích. Proces rozhodování o změně územního plánu by měl být otevřený a zahrnovat účast veřejnosti a dotčených stran, aby byla zajištěna legitimita a transparentnost tohoto procesu. Nedostatečná transparentnost vedla mé klienty k nedůvěře v rozhodovací proces a k pochybnostem o správnosti přijatého rozhodnutí.

VII.

Plány na výstavbu a jejich zmaření

Klienti měli již vypracované plány pro výstavbu na zmíněných pozemcích, které jsou v současném územním plánu klasifikovány jako „zastavitelné území“. Klienti investovali prostředky do přípravy stavebních projektů, včetně architektonických návrhů, inženýrských studií a získání potřebných povolení. Změna klasifikace na „parkovou zeleň“ by tyto plány zhatila a způsobila významné finanční ztráty. Zmaření plánů vlastníků předmětných pozemků

by vedlo k přímým finančním ztrátám z vynaložených investic a k neuskutečnění plánovaných výnosů z budoucího využití nemovitostí. Tento zásah do práv vlastníků by byl neodůvodněný a nespravedlivý, zvláště pokud nebyly předloženy konkrétní relevantní a důležité důvody, které by změnu klasifikace ospravedlnily. Předložené zdůvodnění zamítnutí předchozího podnětu manželů Odvárkových argumenty:

- ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova (obec Holubice se nachází na samém východním kraji historického „bojiště“ a tento argument pro bránění rozvoje území považujeme z poněkud pitoreskní,
- ochrana krajinného rázu (v intravilánu obce!)
- posílení přírodní složky v území s nedostatkem zeleně (ano, ale na úkor konkrétních pozemků soukromých vlastníků!)
- vytvoření přechodového prvku mezi stávající a navrženou zástavbou a krajinou s navrženou vodní plochou (5 m od pozemků mých klientů stojí obytné domy a stavějí se nové – navržené řešení je evidentně příkře necitlivé až navozuje pocit diskriminace mých klientů; tzv. „přechodový prvek“ by zcela jistě nebyl problém umístit ještě o dalších 20 metrů dále, jihovýchodním směrem, a umístit je navíc na pozemky, které nejsou pozemky soukromých vlastníků),

v žádném případě neobstojí, protože jsou vágní, nelogické a neberou dostatečný ohled na jiná možná řešení, která by zamýšlený účel zcela dostatečně naplnila.

VIII.

Nekompletní analýza dopadů

Návrh změny územního plánu bohužel postrádá vyčerpávající analýzu dopadů na sociální, ekonomické a environmentální aspekty dotčených území. Pro zajištění vyváženého a spravedlivého rozhodování je nezbytné, aby územní plány byly hodnoceny s přihlédnutím k jejich komplexnímu vlivu na dotčené komunity a prostředí. Bez této analýzy nelze adekvátně posoudit, zda je navrhovaná změna územního plánu oprávněná a zda přinese očekávané přínosy. Chybějící analýza může vést k nevyváženým rozhodnutím, která mohou mít negativní dopady na místní obyvatele, životní prostředí a ekonomiku.

IX.

Porušení zásad proporcionality

Navržená změna územního plánu obce Holubice nerespektuje zásadu proporcionality, která je klíčová pro vyvážené uplatňování veřejné moci. Tato zásada vyžaduje, aby jakýkoli zásah do vlastnických práv byl pečlivě zvážen a přiměřený sledovanému cíli. To znamená, že pokud existují mírnější prostředky, které by mohly stejně účinně dosáhnout sledovaného cíle, měly by být upřednostněny před zásahy výraznějším charakterem. Proporcionalita zajišťuje, že rozhodování veřejné moci není svévolné a že zásahy do práv jednotlivců jsou odůvodněné a vyvážené. Povinnost respektovat princip proporcionality se nevztahuje pouze na zákonodárce, ale též na orgány veřejné moci při jejich rozhodovací činnosti (viz Nález Ústavního soudu ze dne 25. 01. 2011, P1.ÚS 15/10). Princip proporcionality je tedy pro soud, ale i pro všechny orgány státu závazný a neaplikování testu proporcionality, resp. jeho

nesprávná aplikace, má za následek protizákonnost, resp. protiústavnost aktu (abstraktního či konkrétního) veřejné moci.

V případě navrhované změny územního plánu však nebyla prokázána nezbytnost tak významného omezení vlastnických práv mých klientů. Opomenuty byly méně invazivní alternativy, které by mohli dosáhnout podobných cílů, aniž by došlo k tak zásadnímu zásahu do práv vlastníků.

V této souvislosti poukazuji na nález Ústavního soudu ze dne 12. 10. 1994, č. j.: P1.ÚS 4/94, který stanovil, že „Základní právo či svobodu lze omezit pouze v zájmu jiného základního práva či svobody. V případě závěru o opodstatněnosti priority jednoho ze dvou v kolizi stojících základních práv, je nutnou podmínkou konečného rozhodnutí rovněž využití všech možností minimalizace zásahu do druhého z nich. Tento závěr lze odvodit i z ustanovení čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, a sice v tom smyslu, že základních práv a svobod musí být šetřeno nejenom při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod, nýbrž analogicky rovněž v případě jejich vzájemné kolize.“

X.

Absence kompenzace za snížení hodnoty majetku

V návrhu změny územního plánu obce Holubice zcela chybí jakákoli forma kompenzace pro mých klientů za snížení hodnoty jejich majetku. Takové opomenutí představuje zásadní zásah do práv vlastníků.

Pokud změna územního plánu vede k výraznému snížení hodnoty pozemků, měla by obec zajistit spravedlivou kompenzaci, která by pokryla finanční ztráty vlastníků. Kompenzace je klíčová pro zachování rovnováhy mezi ochranou veřejného zájmu a ochranou práv jednotlivců. Bez kompenzace je zásah do vlastnických práv nejen nespravedlivý, ale také neudržitelný z právního a etického hlediska.

Veřejná zeleň a parky jsou dle ustanovení § 34 zákona o obcích, veřejným prostranstvím přístupným každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. V případě veřejného užívání soukromých pozemků (které spadají do kategorie veřejného prostranství) Nejvyšší soud dovolil, že umožňuje-li obec veřejné užívání soukromého pozemku, aniž by za to vlastníkově takového pozemku poskytla náhradu, vzniká na její straně bezdůvodné obohacení (viz Rozsudek ze dne 31. 01. 2006, sp. zn. 33 Odo 1253/2005, ve kterém Nejvyšší soud České republiky konstatoval následující: „Není-li v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnujícího i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má za to následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně.“

XI.

Negativní dopad na místní ekonomiku

Omezení možnosti výstavby na pozemcích mých klientů by mělo dalekosáhlé negativní důsledky pro místní ekonomiku, jelikož by to snížilo příliv nových investic, ekonomický růst a tvorbu pracovních příležitostí v oblasti.

V první řadě je nutné si uvědomit, že každá stavební činnost představuje významný přínos pro místní ekonomiku. Nové stavební projekty přináší příležitosti pro širokou škálu profesí, včetně stavebních dělníků, inženýrů, architektů a dalších odborníků, čímž se zvyšuje zaměstnanost v regionu. Omezení výstavby by tedy vedlo k poklesu poptávky po těchto pracovních silách, což by mohlo způsobit ztrátu pracovních míst a negativně ovlivnit životní úroveň místních obyvatel.

Dále je třeba zdůraznit, že nové stavební projekty přináší do obce a regionu významné finanční prostředky prostřednictvím daní a poplatků, které jsou vybírány během procesu výstavby a z následného užívání nemovitostí. Tyto finanční prostředky mohou být následně investovány do rozvoje místní infrastruktury, veřejných služeb a dalších komunitních projektů, což přispívá k celkovému ekonomickému rozvoji oblasti.

XII.

Závěr

Na základě výše uvedených důvodů a s ohledem na zásadní nedostatky a právní nesrovnalosti v navrhované změně územního plánu obce Holubice, vyzývám příslušné orgány, aby tento návrh znovu důkladně přehodnotily. Vzhledem k závažnosti dopadů na vlastnická práva mých klientů, na hodnotu jejich majetku, a také na širší sociální a ekonomické důsledky pro celou komunitu, je nezbytné, aby byla provedena kompletní a transparentní analýza všech aspektů navržené změny územního plánu.

Důrazně apeluji na zodpovědné úřady, aby v procesu revize územního plánu zvážily všechny alternativní možnosti, které by mohly vést k méně invazivním zásahům do práv a majetku mých klientů. Je klíčové, aby byly respektovány nejen jejich práva jako vlastníků dotčených pozemků, ale aby byl také zaručen spravedlivý a vyvážený přístup, který nepoškodí jejich investiční záměry ani ekonomický potenciál oblasti.

V zájmu zachování kontinuity, právní jistoty a rozvojových potenciálů pro dotčené vlastníky pozemků navrhuje, aby byla ponechána stávající zastavitelnost uvedených parcel. Naše námítky jsou podloženy existujícími a již zahájenými projekty na sousedních pozemcích, kde probíhá intenzivní výstavba rodinných domů. Navrhujeme, aby byly pozemky s parcelními čísly: 1629, 1630, 1631, 1632, 1633 a 1634, 1635, 1636, 1637, 1638 nově klasifikovány jako oblast určená pro individuální bydlení (BI=bydlení individuální). Tento návrh reflektuje geografické umístění parcel v těsné blízkosti již existující výstavby rodinných domů a přílehlou infrastrukturu. Parcely jsou dobře přístupné z místní komunikace a mají připravenou infrastrukturu pro napojení na elektrickou síť. Nová klasifikace by nejenže podpořila harmonický rozvoj celé oblasti, ale také by zvýšila atraktivitu lokalit pro nové rezidenty a investory, což by mohlo mít pozitivní dopad na ekonomický růst a sociální stabilitu v regionu.

Žádám, aby bylo v procesu rozhodování zaručeno plné dodržování principů spravedlnosti, proporcionality a transparentnosti. V této souvislosti požaduji, aby byli můi klienti průběžně informováni o všech krocích a rozhodnutích, které se jich bezprostředně týkají, a aby jim byla poskytnuta možnost účastnit se jednání a vyjádřit své obavy a návrhy.

Důrazně žádáme, aby byly naše námitky a alternativní návrhy pečlivě zváženy v rámci rozhodovacího procesu, abychom společně našli řešení, které respektuje práva a očekávání všech zainteresovaných stran, a zároveň podporuje udržitelný rozvoj naší komunity.

V případě, že nebudou tyto požadavky splněny a nebudou nalezeny uspokojivé alternativy ke změně územního plánu, které by respektovaly práva a zájmy mých klientů, budeme nuceni zvážit další právní kroky, včetně možnosti obrátit se na soud, aby byla ochráněna práva mých klientů ve smyslu platné legislativy.

Za porozumění a vstřícný přístup předem děkuji a zůstávám s očekáváním Vaši brzké a konstruktivní odpovědi.“

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že manželé Jana a František Odvářkovi jsou v rámci SJM vlastníci výše uvedených pozemků a můžou podávat námitku k návrhu ÚP Holubice. Bylo zjištěno, že Jana Odvářková, Bc. nar. 17.9. 1968 a František Odvářka, nar. 1.6.1969, ul. Seifertova 866/46, Lesná, 638 00 Brno jsou v rámci SJM vlastníci pozemků parcelních čísel: 1634, 1635, 1636, 1637, 1638 zapsaných na LV č.: 1989 dle ČÚZK (dále jen „Pozemky JFO“, přičemž zplnomocnili JUDr. Martina Bjalončíka, advokáta, Advokátní kancelář Praha 1, Václavské náměstí 846/1, 110 00 Praha, ev.č. ČAK: 1081, aby za ně uplatnil námitku. Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitky ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále pořizovatel dle odst. 3 uvedeného ustanovení ověřil, že tyto námitky splňují i ostatní náležitosti takového podání, jelikož jsou odůvodněné a je v nich vymezeno dotčené území.

Podatelé se v námitce vymezují proti způsobu regulace plochy Z.53 podle návrhu Územního plánu Holubice. Jedná se o tuto regulaci:



Rozsah dotčení Pozemků JFO vymezením plochy Z.53 je patrný z výkresu základního členění:

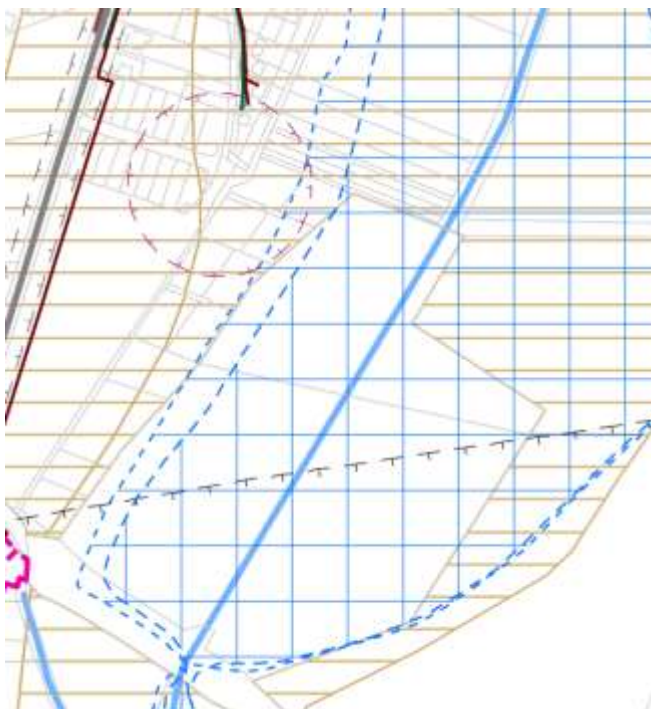


Z uvedeného je zřejmé, že se plocha Z.53 nevymezuje na Pozemcích JFO, ale v jejich sousedství. Námitka je tedy značně nesrozumitelná, neplyne z ní, jak konkrétně by měli být podatelé omezeni na právech vymezením plochy Z.53. Je pravděpodobné, že se námitka měla fakticky týkat Z.34, která je vymezena na Pozemcích JFO (to ale bohužel nelze s jistotou dovodit ani z odůvodnění námitky). Z procesní opatrnosti proto bude odůvodnění rozhodnutí o námitce rozděleno na několik částí – první se bude věnovat Z.53 a druhá Z.34, resp. zčásti se vzhledem k předchozí regulaci v doposud platném územním plánu Holubic odůvodnění prolíná. Ve třetí části odůvodnění bude reagováno na zbytkový obsah námitky.

D. Z. 53

Z koordinačního výkresu platného Územního plánu je navíc zřejmé, že okrajová část Pozemků JFO je dokonce dotčena vymezením záplavového území Q100 (záplavové území Q100 předmětného toku se nachází na okraji pozemku p. č. 1634 a 1635 v k. ú. Holubice) a plocha Z.53, na které má být dle nového územního plánu Holubice umístěna vodní nádrž, je dokonce z podstatné části v aktivní zóně záplavového území.

88



V takové lokalitě nemohl žádný vlastník rozumně očekávat, že dojde k výstavbě rezidenčních nemovitostí.

Pro úplnost lze dodat, že vymezení záplavového území je stanoveno vodoprávním úřadem formou opatření obecné povahy. Územní plán toto vymezení pouze přejímá a nastavuje pro záplavová území odpovídající regulaci. Samotné vymezení záplavového území nemůže měnit.

Z textové části doposud platného územního plánu vyplývalo, že v ploše N – vodní (tedy i an Pozemcích JFO), lze umisťovat pouze tyto záměry:

Vodní plochy - N

Charakteristika:

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

Vymezené funkční typy:

Ne nádrž extenzivně využívaná, ochranná, ekologická

Na nádrž akumulační, požární

Funkční regulace:

Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území, rybářstvím, rekreací a koloběhem vody v přírodě (retence, výpar, rovnoměrný odtok).

Podmíněně přípustné – jsou činnosti, děje a zařízení pro chov ryb s tím že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu a životního prostředí.

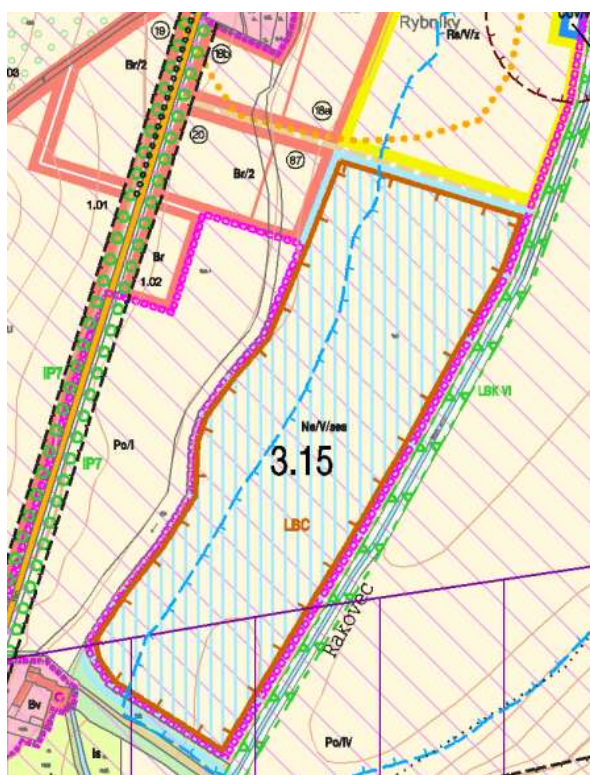
Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Zajistit manipulační přístup ke břehům v šířce min. 6 m.

Plocha přitom byla vymezena už v roce 2010 Změnou č. 3 Územního plánu Holubice (s nabytím účinnosti 13.7.2010), a to v textové části takto:

3.15	vodní plochy - N	<u>archeologických zájmů</u>, viz. kap. B.2.1. Ochrana kulturních hodnot území Změna využití území na vodní plochy – rozšíření plochy navržené pro rybník jižně od Curdíku – v lokalitě Rybníky, spojená se zrušením navržené krajinné zeleně (zeleně realizovat v rámci vymezené vodní plochy), na vodní ploše vymezeno lokální biocentrum. limity – střet s koridorem pro VRT (územní rezerva) řešit v navazujících řízeních – střet se stanoveným záplavovým územím řeky Rakovec (nezbytnost vydání souhlasu dle platné legislativy se zohledněním případného rizika stavby v návaznosti na povodňovou aktivitu v daném území) řešit v navazujících řízeních – podél vodoteče bude zachován přístupný pruh pozemku ochrana hodnot území – respektovat podmínky pro využití ploch v <u>areálu bojiště Bitvy Tří císařů</u>, a v <u>území archeologických zájmů</u>, viz. kap. B.2.1. Ochrana kulturních hodnot území
------	------------------	---

V grafické části pak takto:



Současně Změnou č. 3 byla plocha vymezena jako veřejně prospěšná stavba:



V textové části Změny č. 3 se uvádí k vymezení plochy N1 – 3.15:

- dílčí změnou 3.15 dochází k rozšíření vodní plochy navržené jako VPS N1 v ÚPO Holubice

vodní plochy

N1 – ekologická vodní nádrž v trati Rybníky (parc. č. 952/1, 952/33)

V odůvodnění Změny č. 3 pak stojí:

- *Rozsah vodní plochy – dílčí změna 3.15 – byl při řešení návrhu změny upraven. Plocha byla rozšířena tak, aby navazovala na okolní zastavitelné plochy. Území mezi vodní plochou a navazujícími plochami bydlení a sportu bude využité pro zeleň. „Jak vidno, podle platného Územního plánu nebyly umožněny žádné záměry spočívající v realizaci rezidenční nebo kupř. komerční průmyslové výstavby.*
- *Koncepce ÚSES zůstává zachována. Dílčí změnou 3.15 dochází k posílení ÚSES v k.ú. Holubice – navržená vodní plocha u vodního toku Rakovce v trati Rybníky je současně lokálním biocentrem (LBC bez názvu). Zásah do plochy lokálního biocentra LBC Hřezka nad vlečkou z důvodu řešení dílčí změny 3.12 (fotovoltaické elektrárny) je nevýznamný a neohroží funkčnost biocentra.*

Tomu odpovídá regulace v novém územním plánu, kde je vodní plocha také navržena jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění:



Vymezení VPO – VR.1 je zdůvodněno takto: *VPO je vymezena v souladu s KPÚ, její vymezení je nezbytné pro zadržení vody v krajině a vytváří podmínky pro posílení enviromentálního pilíře.*

Plocha 3.15 také byla od změny č. 3 Územního plánu obce Holubice součástí návrhového lokálního biocentra – jako součást vymezeného systému ekologické stability. Vymezení územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) je v souladu s ustanovením §4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, veřejným zájmem. ÚSES je součástí koncepce uspořádání krajiny, která je v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona jednou z nezbytných koncepcí řešených územním plánem, proto není možné LBC, jako jeden ze skladebných částí systému ekologické stability zcela zrušit.

K samotnému LBC.3 Na Knížečku (plocha Z.53, proti jejímuž způsobu vymezení podatelé brojí), se v odůvodnění nového Územního plánu Holubice uvádí:

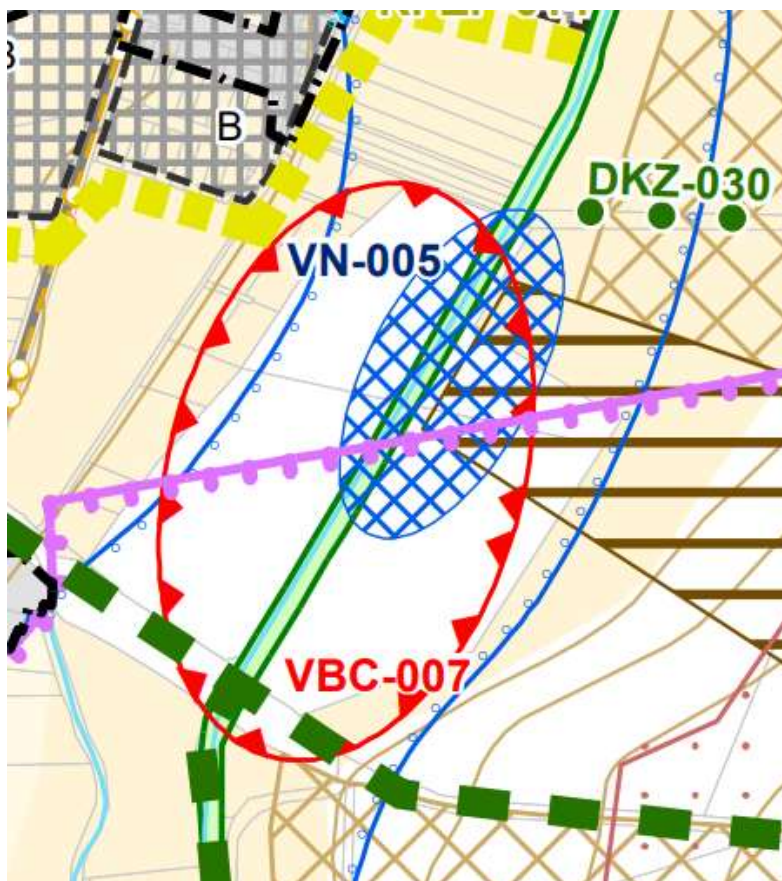
plocha změny:	Z.53	způsob využití plochy:	Vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
popis a odůvodnění	Plocha se nachází jihovýchodně od části Curdík, v lokalitě Rybník. Vymezuje se pro umožnění realizace vodní nádrže. Plocha byla částečně vymezena již v platném ÚP, nově je upraven její rozsah a situování, dle zpracovaných komplexních pozemkových úprav. Vymezení plochy vytváří podmínky pro posílení enviromentálního pilíře.			
limity	OP letiště Brno - Tuřany (OP vnější vodorovné plochy, OP se zákazem laserových zařízení, sektor A), OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO, zájmové území MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb, krajinná památková zóna území Bojiště bitvy u Slavkova, záplavové území Q ₁₀₀ , aktivní zóna záplavového území			

Dále se v odůvodnění uvádí: *Zastavitelná plocha (cca 7,48 ha) je vymezena jihovýchodně od části Curdík, v lokalitě Rybník. Vymezuje se, v souladu se zpracovanými komplexními pozemkovými úpravami, pro umožnění realizace vodní nádrže a zadržení vody v krajině.*

Vymezení plochy vytváří podmínky pro posílení enviromentálního pilíře a je v souladu s požadavky, vyplývajícími z APÚR pro specifické oblasti SOB9.

Zadržování vody v krajině je významným opatřením, které mj. reaguje na dopady změny klimatu a je požadavkem plynoucím z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Z Územní studie krajiny správního obvodu ORP Slavkov u Brna plyne pro lokalitu následující:



Podle tohoto dokumentu má na Pozemcích JFO dojít k rozšíření biocentra. Současně i Územní studie krajiny počítá s tím, že v lokalitě má být vymezena vodní plocha (nový územní plán vymezuje plochu pro vodní plochu šířeji, neboť teprve v navazujících řízeních bude její konkrétní poloha upřesněna). Navíc je u části Pozemků JFO vyznačen návrh směřující k ochraně a rozvoji hodnot krajiny a využití krajinných potenciálů – ochrana údolní nivy mimo zastavěné území.

V příloze č. 1 Územní studie krajiny (karty obcí – návrhy řešení) je uvedeno mj. k obci Holubice:

Návrh řešení nalezených problémů

Vazba sídla a krajiny

- Naddimenzované zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu

Klást větší důraz při vymezování zastavitelných ploch na zjištění rozvojové potřeby sídla a kapacitu krajiny tyto zastavitelné plochy pojmout, aby se navrhované plochy bydlení nestávaly přílišným ohrožením pro krajinu. V případě obcí s naddimenzovanými zastavitelnými plochami při vymezování nových zastavitelných ploch v rámci změn územně plánovacích dokumentací dbát na potřebnou kompenzaci těchto ploch.

Vodní hospodářství

- Zastavěné území ohrožené povodní s průtokem Q100

Zajistit vhodnou kapacitu koryta Rakovec a vybudovat ochranné hráze nebo jiná protipovodňová opatření pro snížení povodňového rizika (ZUQ-002).

- Zastavitelná plocha ohrožená povodní s průtokem Q100

Zvážit vhodnost umístění plochy, v případě ponechání umístění zahrnout do zastavěné plochy protipovodňová opatření (např. ochranné hráze) (ZPQ-002, ZPQ-003).

- Vodní plochy, retenční prostory, poldry, údolní nivy

Vybudováním rybníků se zlepši retenční schopnost krajiny (VN-005)

Chránit údolní nivy (břehy vodních toků, koryta) před antropogenními změnami (tok Rakovce).

Z uvedeného je zřejmé, že řešení zvolené pro nový územní plán Holubice sleduje nejen legitimní cíl (ochranu životního prostředí a vodních poměrů v území, resp. i ochranu majetku a zdraví a životů osob nevymezováním zastavitelných ploch pro rezidenční výstavbu v záplavovém území), ale také je dostatečně zdůvodněné. To, že je směřování k ochraně životního prostředí a celkového zklidnění rozvoje pro obec Holubice klíčové, plyne z koncepcí územního plánu:

- Základní koncepce:

- vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj sídla, formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek posílením pilíře životního prostředí;
- vytvořit atraktivní prostředí pro obyvatele sídla vymezením ploch pro občanské vybavení, sport a sídlení zeleň;
- vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, pro ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí;
- vytvořit podmínky pro územní systém ekologické stability a posílení zeleně v krajině;

- Koncepce uspořádání krajiny:

- v krajině je nepřípustné umísťovat stavby, kromě staveb přípustných a podmíněně přípustných v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území;

- pro udržení a posílení ekologické stability území je vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES) včetně návrhu na změnu využití území ploch a zásad využívání krajiny;
- Zásady pro uspořádání krajiny:
 - vytvářet územní podmínky pro realizaci územního systému ekologické stability;
 - podporovat zvyšování podílu zeleně v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území a podpořit tak přechodovou zónu mezi zastavěným územím a intenzivně obhospodařovanou krajinou.

E. Z.34

Proti vymezení Z.34 podatelé výslovně nebrojí, ale vzhledem k tomu, že se jedná o skutečnou regulaci Pozemků JFO na rozdíl od Z.53, tak se lze domnívat, že tak učinit ve skutečnosti chtěli. Návrh nového Územního plánu Holubice vymezuje na Pozemcích JFO plochu ZP – zeleň, parky a parkově upravené plochy s touto regulací:

6.6. PLOCHY ZELENĚ

ZP	ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky s převažujícím zastoupením vegetace, která je navržena a ztvárněna podle zásad krajinářské architektury.
<i>Přípustné</i>	– vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci parku – pěší komunikace, naučné stezky – objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. odpočinkové plochy, altány, pergoly, vodní prvky, veřejná WC, kiosky, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura – vodní nádrže a toky

ZP	ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY
Nepřípustné	- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které výrazně zmenšují biologicky aktivní plochy, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více
Podmíněně přípustné	související dopravní a technická infrastruktura, manipulační plochy, cyklostezky v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami
Podmínky prostorového uspořádání	- výšková regulace zástavby: max. 1 NP - intenzita využití pozemku: max. 5%

i.č.	Další podmínky pro plochy změn
Z.32	- řešit realizaci zázemí stávající obytné zástavby a její odclonění od plochy drážní dopravy - dopravní obsluhu řešit ze stávajících komunikací - v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - respektovat hodnoty území (ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova) - výšková regulace zástavby: max 1 NP - intenzita využití pozemku: max 5% - řešit střet s OP dráhy
Z.33	- řešit realizaci zázemí stávající obytné zástavby a její odclonění od plochy drážní dopravy - dopravní obsluhu řešit ze stávajících komunikací a z plochy změny pro veřejná prostranství Z.30 - v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - respektovat hodnoty území (ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova) - výšková regulace zástavby: max 1 NP - intenzita využití pozemku: max 5% - řešit střet s OP dráhy
Z.34	- řešit realizaci odpočinkové a rekreační zeleně - řešit vazbu na navazující zastavitelnou plochu Z.25 (sportovně - rekreační areál) - dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace - v případě potřeby řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu - respektovat hodnoty území (ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova) - výšková regulace zástavby: max 1 NP - intenzita využití pozemku: max 5% - řešit střet se záplavovým územím Q₁₀₀ a s aktivní zónou záplavového území - řešit střet s trasami kanalizace

Regulace Pozemků JFO je tedy podle nového územního plánu spíše mírnější a umožňuje větší rozsah činností než doposud, není tedy vůbec zřejmé, v čem podatelé spatřují zásah do práv a proč se domnívají, že snad měli zastavitelné pozemky určené k rezidenční výstavbě. Současně také z porovnání přípustného využití předchozího územního plánu a nového územního plánu zřejmé, že se jednalo a jedná o plochy přírodního charakteru – funkční využití tedy zůstává podobné. Bylo zároveň ověřeno, že na Pozemky JFO nebylo vydáno žádné rozhodnutí stavebního úřadu k jakémukoliv stavebnímu záměru.

Z odůvodnění k ploše Z.34 plynou tyto důvody pro její vymezení:

- V platném ÚP byly uvedené pozemky součástí zastavitelné plochy pro vodní nádrž a pro realizaci lokálního biocentra. Nový návrh ÚP na tuto koncepci navazuje, přičemž navrženou zastavitelnou plochu (Z.53) pro vodní nádrž přesouvá (v souladu se zpracovanými KPÚ) JV směrem a na uvedených pozemcích vymezuje zastavitelnou plochu (Z.34) zeleně (ZU) pro umožnění realizace oddychové a sportovně – rekreační zóny. Dalšími důvody pro vymezení plochy zeleně jsou ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova, ochrana krajinného rázu, posílení přírodní složky v území s nedostatkem zeleně a vytvoření přechodového prvku mezi stávající a navrženou zástavbou a krajinou s navrženou vodní plochou (Z.53) a tokem Rakovec;

- *Plocha se nachází na východním a jihovýchodním okraji části Curdík. Vymezuje se pro umožnění realizace odpočinkové a rekreační zeleně. Plocha byla částečně vymezena již v platném ÚP. Nově je upraven její rozsah tak, aby společně s další sousední zastavitelnou plochou Z.25 pro sport umožnila vznik oddychové a sportovně – rekreační zóny. Lokalita je vhodná pro umístění odpočinkové a rekreační zeleně jednak z hlediska konfigurace terénu a také z důvodu existujícího záplavového území, které je nevhodné pro jiný způsob využití.*
- *Dalšími důvody pro vymezení předmětné plochy jsou ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova, ochrana krajinného rázu, posílení přírodní složky v území s nedostatkem zeleně a vytvoření přechodového prvku mezi stávající a navrženou zástavbou a krajinou s vodním tokem Rakovec a vymezenou plochou změny Z.53 pro vodní nádrž. Vymezení plochy vytváří podmínky pro posílení environmentálního pilíře;*
- *Plocha je přebírána z platného ÚPO a rozšířena, v části se mění funkční využití (z vodní plochy na zeleň). Je navržena pro vytvoření oddychové a sportovně-rekreační zóny na východním okraji obce. Park bude sloužit pro rekreaci a setkávání. Návrh podporuje soudržnost obyvatel, v obci bude širší nabídka trávení volného času pro děti i dospělé. Vzhledem ke zvyšujícímu se počtu obyvatel bude růst poptávka po možnostech trávení volného času. Realizací záměru bude kvalita života v obci zlepšena a obec se stane atraktivnější pro bydlení. Z výše uvedených důvodů tento veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.*

Je třeba také zdůraznit, že se všechny Pozemky JFO nacházejí na velmi cenných zemědělských půdách s I. třídou ochrany. Vymezení zastavitelných ploch podle požadavku podatelů (na což ostatně nemají žádný nárok) by vedlo k porušení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1999 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, neboť nelze najít žádný výrazně převažující veřejný zájem nad ochranou zemědělského půdního fondu.

Politika územního rozvoje označuje ochranu zemědělské půdy za jednu z republikových priorit (čl. 14a: *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny*). V metodickém materiálu MMR⁵ se k této prioritě uvádí:

- S využitím poznatků z ÚAP obce (vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 1, část A, sledovaný jev č. 41 a 43) je nutné v ÚP při zpracování návrhu ÚP, zejména vymezení zastavitelných ploch [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., odst. 1 písm. c)], zohlednit kvalitu půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II., odst. 1 písm. e]
- Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití (vyhláška č. 501/2006 Sb., § 3 odst. 2) tak, aby byly zajištěny podmínky pro využití ZPF pro zemědělskou prvovýrobu (vymezit plochy zemědělské dle § 14, plochy lesní dle § 15, plochy vodní a vodohospodářské podle § 13 a plochy smíšené nezastavěného území dle § 17 výše uvedené vyhlášky), a zároveň zajistit ochranu ZPF a PUPFL vymezením zastavitelných ploch v maximální možné míře mimo plochy ZPF a PUPFL, zejména kvalitní půdu (s I. a II. třídou ochrany) důsledně chránit před zastavěním vyjma případů, kdy veřejný zájem pro navrhovaný účel výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF (tedy v souladu s § 4 odst.

⁵ <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/stanoviska-a-metodiky-k-zakonu-c-183-2006-sb-,-do/1-politika-uzemniho-rozvoje-cr/pomucka-k-uplatnovani-republikovych-priorit-pur-cr>

3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů).

Ostatně jde také o jednu z priorit územního plánování podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. („Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.“)

Vedle toho je vymezování nových zastavitelných ploch v rozporu s povinností obce řešit v územně plánovací dokumentaci ochranu území před negativními dopady změny klimatu, mj. tedy i před suchem. Toto je povinností rovněž plynoucí z Politiky územního rozvoje (čl. 25): „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.“). Holubice se nacházejí ve specifické oblasti SOB9, ve které se aktuální problém ohrožení území suchem výrazně projevuje. Jednou z priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje je vytvářet t územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území. Střídmé vymezování nových zastavitelných ploch na mimořádně cenných půdách je rovněž naplněním této priority.

Na závěr je potřeba poznamenat, že ač byla námitka podatelů formulována právním profesionálem, je velice strohá, jedná se v podstatě o soubor obecných citací z judikatury, a lze z ní prakticky seznat pouze to, že podatelé s regulací nesouhlasí, nicméně neuvádí žádný konkrétní důvod, proč by mělo být zvolené řešení diskriminační, neodůvodněné nebo nelegitimní.

Snad jen k rozlišujícímu zacházení podatelé uvádí, že se cítí být diskriminováni vůči pozemkům, které jsou podle platného Územního plánu vymezeny jako zastavitelné s funkčním využitím BR – bydlení v rodinných domech. Tyto pozemky a Pozemky JFO ale nejsou srovnatelné (mj. právě kvůli jejich rozdílné regulaci v doposud platném územním plánu Holubic, kdy byly pouze jako plochy zastavitelné převzaty), jejich dopravní dostupnosti nebo urbanistickým hlediskům.

K ploše Z.15, která je nově vymezena v novém územním plánu, tudíž by se zde (pouze teoreticky) o diskriminaci dalo uvažovat, se konkrétně v odůvodnění návrhu Územního plánu uvádí:

- *plocha se nachází na jižním okraji části Curdík, navazuje bezprostředně na stávající obytnou zástavbu, doplňuje a uzavírá stávající urbanistickou strukturu na jižním okraji sídla;*

- *plocha Z.15 je nově vymezena a navazuje na stabilizované plochy bydlení, kde se bude realizovat výstavba (vydáno územní rozhodnutí). Vymezení ploch je veřejným zájmem z hlediska naplnění potřebnosti obce po rozvojových obytných plochách, rozvoj obce je situován do jižní části obce v návaznosti na zastavěné území, je respektována urbanistická koncepce území. Z výše uvedených důvodů převažuje tento veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.*

V odůvodnění návrhu Územního plánu se dále uvádí: *Rozvojové záměry jsou umísťovány s ohledem na charakter krajiny, při respektování krajinného rázu a zásady nerozšiřování zástavby do volné krajiny (s výjimkou ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu a ploch sídelní zeleně). Vymezené zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na stávající zástavbu. Stanovením zásad a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí, respektováním hodnot území a přírodních zdrojů a ochranou zemědělského půdního fondu jsou respektovány veřejné zájmy – zejména kvalita životního prostředí. ÚP vytváří, v rámci koncepce uspořádání krajiny, územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability, zajištění ekologických funkcí krajiny a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území a koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny podmínky pro ochranu krajinného rázu.*

Pozemky JFO nenavazují ani zčásti na stávající zástavbu a nejsou dopravně dostupné, leží uprostřed jiných pozemků, které nejsou určeny k rezidenční zástavbě, tudíž Pozemky JFO a Z.15 nejsou srovnatelné. Nejsou srovnatelné ani z hlediska požadavku na doplnění urbanistické struktury. Pozemky JFO by urbanistickou strukturu sídla nedoplnily, ale naopak zase dál zcela nelogicky rozšířily zastavitelné plochy do krajiny a vytvářely by tlak na další rozšiřování zastavitelného území, což obec deklarovala jako nežádoucí vývoj.

Dopravní napojení Pozemků JFO by navíc přetínalo vymezenou cyklostezku, což je z hlediska bezpečnosti provozu a ochrany životů a zdraví obyvatel nežádoucí.

F. Zbytková část

Argumenty ekonomické, které podatelé uvádějí, jsou naprosto nerelevantní, nebo spíše nelogické. Vzhledem k dosavadní a nové regulaci nejsou práva podatelů v podstatě nijak omezena a nemůže tedy na základě územně plánovací regulace dojít k nějakým finančním ztrátám. Námitky směřující k porušení procesu také nejsou významné, neboť porušení procesních norem nemůže spočívat v tom, že nedošlo k jakýmsi nespecifikovaným „konzultacím s dotčenými vlastníky“. Proces pořizování územního plánu, včetně možnosti uplatnit námitky, byl dodržen, což dokládají sami podatelé, když námitku uplatnili.

To, že si pro Pozemky JFO, které podle platného územního plánu nebyly určeny k zastavění rezidenční ani jinou výstavbou, podatelé nechal zpracovat blíže nekonkretizované plány pro výstavbu, je čistě jejich věcí. Jedná se o spekulativní jednání (ničím nepodložené spoléhání se na to, že dojde ke změně územního plánu podle přání vlastníků) a riziko z něj musí nést sami podatelé.

Jde-li o požadavek na kompenzaci ztrát, pak to není věcí územního plánu. Navíc pro kompenzaci ani nejsou splněny základní požadavky podle stavebního zákona, a to ni zákona č. 183/2006 Sb., ani zákona č. 283/2021 Sb.

Jde-li o obavu ze vzniku veřejného prostranství, pak je třeba zdůraznit, že nic takového nemůže územní plán učinit, pouze navrhuje do budoucna přípustné a nepřípustné využití pozemků. Veřejné prostranství vzniká ze zákona splněním jeho definičních znaků. Náhrada vlastníkům pozemků, které jsou veřejným prostranstvím, se řeší mimo proces územního plánování.

Námitka č. 5 podaná dne 29.05.2024 č.j. ÚP/65032-2024

Podatelé: manželé Renata Trňanová, Ing. narozena 11.12.1973 a Igor Trňan, narozen 12.11.1972, bytem č. p. 18, 683 51 Holubice, v zastoupení právního zástupce Mgr. Pavla Procházku, advokáta, ul. Lidická 2006/26, 602 00 Brno, ČAK: 12120, IČ: 71467751.

Vlastníci pozemků v rámci SJM: - Igor Trňan, narozen 12.11.1972 a Renata Trňanová, Ing., narozena 11.12.1973, č. p. 18, 683 51 Holubice.

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: parc. č. 1404 zapsané na LV č. 1468 dle ČÚZK, k. ú. [777871] Holubice, okres Vyškov.

Citace námítky:

„K našemu zastupování v předmětné věci jsme zmocnili Mgr. Pavla Procházku, advokáta, se sídlem Lidická 2006/26, 602 00 Brno. Plné moci pro zastupování přikládáme přílohou.

Jako dotčené osoby dle § 52 ods. 2 stavebního zákona máme mimo jiné v našem společném jmění manželů pozemek parc. č. 1404, ostatní plocha, v k. ú. Holubice, obec Holubice na LV č. 1468 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Dne 22. 5. 2024 se konalo veřejné projednání návrhu Územního plánu Holubice.

Tímto jakožto dotčené osoby dle § 52 odst. 2 stavebního zákona – vlastníci pozemku parc. č. 1404 v k. ú. Holubice podáváme prostřednictvím našeho právního zástupce v zákonem stanovené lhůtě tyto

námítky

I.

Nejprve si dovoluujeme poukázat na následující skutečnosti:

1. Předmětný pozemek parc.č. 1404 v k.ú. Holubice, obci Holubice na LV č. 1468, který máme ve společném jmění manželů, je dle údajů katastru nemovitostí druhem pozemku ostatní plocha a způsobem využití jiná plocha a není zemědělsky obhospodařován. Tento pozemek se nachází v severní části území, kam jsou směřovány veškeré výrobní aktivity. Tento pozemek těsně sousedí s plochami lehké výroby. Z našeho pozemku je bezproblémově umožněno dopravní napojení na pozemek parc.č. 1405 v k.ú. Holubice (ostatní plocha – silnice) ve vlastnictví Obce Holubice.

2. Dle platného územního plánu Obce Holubice je tento náš pozemek parc.č. 1404 zahrnut do ploch krajinné zóny produkční – P, které jsou charakterizovány tak, že se jedná o plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou produkci s převažující velkovýrobní technologií, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi. Náš pozemek je v rámci těchto ploch zařazen do funkčního typu Po – orná půda, konkrétně se v platném územním plánu jedná o plochu Po/III.

Dle platného územního plánu je pro tyto plochy stanovena funkční regulace, kdy podmíněně přípustná je výstavba u zemědělské výroby objektů zemědělské prvovýroby, ochranu přírody, technickou a dopravní infrastrukturu, těžbu lokálního významu s následnou rekultivací, pokud nedojde ke změně krajinného rázu.

3. V souvislosti s přípravami nového územního plánu Holubice byli občané – vlastníci pozemků v katastru obce vyzváni, že mohou činit své návrhy na změnu využití ploch. Takový návrh jsme rovněž učinili a podali jsme jej u Obce Holubice dne 1. 11. 2019, když mimo jiné pozemky jsme u pozemku parc.č. 1404 navrhli změnu využití tohoto pozemku na plochu pro lehkou výrobu nebo skladové prostory, kdy jsme měli a stále máme záměr vybudovat malou montovanou halu zejména pro skladování zemědělské techniky a dále pro skladování zemědělské produkce, kdy v rámci tohoto záměru by došlo k přesunu této techniky a skladované produkce z centra obce Holubice, z jeho zastavěné části, kdy dosud máme tuto techniku a zemědělskou produkci umístěny na pozemcích za naším rodinným domem Holubice č.p. 18, tedy v místech obytné zástavby.

4. Dle návrhu nového územního plánu Obce Holubice byl nově náš pozemek parc.č. 1404 zahrnut do nově vymezených ploch změn v krajině – konkrétně do nově vymezené plochy změn v krajině K.12. Když dle návrhu nového ÚP tato plocha změn v krajině je vymezena pro posílení přírodních prvků v řešeném území – plocha změn v krajině pro krajinnou zeleň.

Jak plyne z návrhu ÚP Holubice, náš požadavek na zařazení pozemku parc.č. 1404 do prostor lehká výroba, skladové prostory nebyl do ÚP zapracován, pozemek se má nacházet ve volné krajině, ve II. třídě ochrany ZPF, v platném ÚP byl uvedený pozemek součástí plochy územní rezervy pro MÚK

Holubice a v těsné návaznosti byla vymezena plocha krajinné zeleně. Nový návrh ÚP na tuto koncepci navazuje a vymezuje zde plochu změny v krajině (K.12) pro plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MU.p) z důvodů ochrany území Bojiště bitvy u Slavkova, ochrany krajinného rázu, posílení přírodní složky v území s nedostatkem zeleně a pohledového odclonění výrobní zóny Nad nádražím.

Dle návrhu ÚP plocha změny v krajině K.12 se nachází na orné půdě na severovýchodě k.ú. Holubice, v lokalitě Nad nádražím. Vymezuje se z důvodu posílení přírodních prvků na území obce a pohledového odclonění výrobní zóny Nad nádražím. Plocha byla vymezena již v platném ÚP, nově je upraven její rozsah tak, aby lépe odpovídal mapě KN. Vymezení plochy vytváří podmínky pro posílení environmentálního pilíře.

Dle návrhu ÚP v těsném sousedství plochy změn v krajině K.12 (sousedí s touto plochou) je nově navrhovaná plocha Z.44 - výroba lehká, a přímo sousedí s naším pozemkem parc.č. 1404, který je zahrnut do ploch K.12. U této plochy je uvedeno - plocha Z.44 je přebírána z platného ÚPO, oproti původnímu návrhu je rozšířena a část je navrhována na

návrhové ploše pro krajinnou zeleň. Zábor ZPF byl tedy z větší míry odsouhlasen. Plocha navazuje na stávající výrobní areál, je lokalizována v severní části území, kam jsou směřovány výrobní aktivity. Plocha není v současnosti zemědělsky obhospodařována.

U plochy K.12 dále návrh nového ÚP říká, že od dálnice D1 ji odděluje plocha změn v krajině

K.12 pro realizaci krajinné zeleně. Plocha K.12 je částečně přebírána z ÚPO, je výrazně rozšířena. Krajinná zeleň bude odcloňovat plochu výroby od dálnice. Na plochu navazuje plocha smíšená nezastavěného území – přírodní priority K.13, rovněž přebírána z ÚPO, která odděluje stávající vrakoviště od volné krajiny a má tak ochrannou a izolační funkci. Z výše uvedených důvodů tento veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

A v neposlední řadě návrh nového ÚP Holubice říká, že vymezené plochy změn v krajině jsou nezastavitelné plochy – „Územní plán vymezuje v krajině nezastavitelné plochy. Jedná se o plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority. Plochy K.1 – K.10 jsou navrženy na zemědělské půdě z důvodu zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability. Plochy K.11 – K.15 jsou vymezeny z důvodu zvýšení podílu krajinné zeleně v krajině, rozšíření stávající zeleně a odizolování zastavěného území od volné krajiny.“

5. K takto vyhotovenému návrhu nového územního plánu Holubice jsme dne 7. 2. 2022 podali u pořizovatele – Městského úřadu Slavkov u Brna připomínku, již jsme nesouhlasili se změnou přesunu pozemku parc.č. 1404 do plochy označené jako K.12 – plochy smíšené nezastavěného území přírodní priority – tedy se zařazením našeho pozemku parc.č. 1404 do plochy změn v krajině K.12 a žádali jsem o zařazení tohoto našeho pozemku do navazující plochy Z44 – lehká výroba, která navazuje na stávající výrobní areál – vrakoviště. Uváděli jsem, že pozemek je lokalizován v severní části území, kam jsou směřovány veškeré výrobní aktivity. Pozemek těsně sousedí s plochou označenou Z44 a částečně do našeho pozemku zasahuje. Dále jsme uvedli, že na našem pozemku parc.č. 1404 chceme realizovat malou montovanou halu pro uskladnění stavební a zemědělské techniky.

6. Následně v červnu 2022 pořizovatel návrhu nového ÚP Holubice tento návrh projednal a vyhotovil o tomto projednání zprávu. Součástí této zprávy je mimo jiné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů. Součástí této zprávy je dále i stanovisko k podaným připomínkám, tedy i stanovisko k naší námi podané připomínce, jak je popisována shora.

Stanovisko pořizovatele k naší připomínce bylo následující: „Připomínce nebude vyhověno. Předmětná parcela parc.č. 1404 není vhodné navrhnout do plochy lehké výroby z důvodu omezení limitu ochranného pásma dálnice.

Dne 2. 6. 2022 zaujalo k naší připomínce též stanovisko zastupitelstvo Obce Holubice, kdy zastupitelstvo vyslovilo své stanovisko, že se připomínce nevyhovuje.

7. V návaznosti na odůvodnění negativního stanoviska pořizovatele návrhu nového územního plánu Holubice – Městského úřadu Slavkov u Brna jsme podali (resp. pan Igor Trňan) žádost u Ministerstva dopravy o vydání závazného stanoviska k záměru na umístění a povolení stavby „Ocelové haly parc.č. 1404, k.ú. Holubice. Žádost podána dne 12. 6. 2023.

Na základě této žádosti vydalo Ministerstvo dopravy dne 24. 7. 2023 závazné stanovisko, jímž souhlasí z hlediska řešení dálnic a silnic I. třídy s vydáním společného povolení pro stavbu „Ocelová hala parc.č. 1404, k.ú. Holubice, na pozemku parc.č. 1404 k v.ú. Holubice při dodržení ve stanovisku uvedených podmínek v bodech 1 až 4, viz. závazné stanovisko MD dokládáme přílohou. Podmínky jsou zcela běžné a jsou takového charakteru, že fakticky nebrání v žádném případě realizaci daného záměru. Z odůvodnění závazného stanoviska se mimo jiné podává, že předložený záměr obsahuje novostavbu typové haly o půdorysných rozměrech 15x30 m a výšce 5,2 m s navrženým účelem užívání jako sklad stavební techniky. Umístění se navrhuje ve vzdálenosti 60 m od osy přilehlého pásu dálnice D1. Navazující zpevněná plocha umožňuje dopravní napojení na pozemek parc.č. 1405, k.ú. Holubice (ostatní plocha – silnice), ve vlastnictví obce Holubice.

Z odůvodnění závazného stanoviska se dále podává, že Ministerstvo dopravy, jako příslušný správní orgán, posuzovalo záměr uvedený v předložené dokumentaci především z hlediska jeho řešení ve vztahu k umístění stávající i budoucí dopravní infrastruktury. Předmětný záměr, je umístěn v koridoru územní rezervy pro rozšíření dálnice D 1 na šestipruhové uspořádání zpracovaném v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje. Vzhledem k tomu, že se stavba nachází v okrajové části koridoru a není takového charakteru, že by v budoucnu znemožnila nebo podstatně ztížila záměr ministerstva dopravy na úpravu rozšíření dálnice, lze se záměrem předběžně souhlasit.

V neposlední řadě se ze závazného stanoviska podává, že platnost závazného stanoviska není časově omezena.

8. Předmětné závazné stanovisko jsme zaslali dne 19. 9. 2023 na vědomí Obci Holubice – emailem prostřednictvím pana starosty.

II.

Dle předmětného návrhu územního plánu Holubice je pozemek parc.č. 1404, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha zahrnut celý do nově vymezených ploch změn v krajině – konkrétně do nově vymezené plochy změn v krajině K.12. Když dle návrhu nového ÚP tato plocha změn v krajině je vymezena pro posílení přírodních prvků v řešeném území – plocha změn v krajině pro krajinnou zeleň.

Takto jako vlastníci (v SJM) pozemku parc.č. 1404 v k.ú. Holubice vymezujeme území dotčené námitkami. Výslovně uvádíme, že vymezeným územím dotčeným námitkou (námitkami) je nově vymezená plocha změn v krajině K.12. Jedná se tedy konkrétně o pozemek parc. č. 1404, v k.ú. Holubice dotčený návrhem řešení, nacházející se celý v této ploše změn v krajině K.12.

Jakožto vlastníci pozemku parc.č. 1404 v k.ú. Holubice namítáme, že nesouhlasíme se zařazením pozemku parc. č. 1404 v k.ú. Holubice dle zpracovaného návrhu územního plánu do plochy změn v krajině K.12.

Svoji námitku (námitky) zdůvodňujeme jakožto vlastníci pozemku parc.č. 1404 v k.ú. Holubice následovně:

1.

a) *Dle platného územního plánu Obce Holubice je tento náš pozemek parc.č. 1404 zahrnut do ploch krajinné zóny produkční – P, které jsou charakterizovány tak, že se jedná o plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou produkci s převažující velkovýrobní technologií, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi. Náš pozemek je v rámci těchto ploch zařazen do funkčního typu Po – orná půda, konkrétně se v platném územním plánu jedná o plochu Po/III. Dle platného územního plánu je pro tyto plochy stanovena funkční regulace, kdy podmíněně přípustná je mimo jiné výstavba u zemědělské výroby objektů zemědělské prvovýroby.*

Již dříve jsme měli a stále máme záměr vybudovat montovanou halu zejména pro skladování zemědělské techniky a dále pro skladování zemědělské produkce. Tedy stávající platný územní plán nám tedy podmíněně umožňuje realizovat na tomto našem pozemku výstavbu objektu zemědělské prvovýroby.

Návrh územního plánu Holubice na našem pozemku parc.č. 1404 jakoukoli výstavbu neumožňuje, a to ani výstavbu podmíněně přípustnou. Návrh nového ÚP Holubice říká, že vymezené plochy změn v krajině jsou nezastavitelné plochy – „Územní plán vymezuje v krajině nezastavitelné plochy. Jedná se o plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority. Plochy K.1 – K.10 jsou navrženy na zemědělské půdě z důvodu zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability. Plochy K.11 – K.15, tedy i plocha K.12 (kam je zahrnut i náš pozemek parc.č. 1404) jsou vymezeny z důvodu zvýšení podílu krajinné zeleně v krajině, rozšíření stávající zeleně a odizolování zastavěného území od volné krajiny.“

Takováto změna – zahrnutí našeho pozemku do plochy změn v krajině K.12 nás jako vlastníky zásadním způsobem poškozuje. Taková změna znehodnocuje náš pozemek a činí z něho ve své podstatě pro nás nevyužitelnou nemovitou věc. Poškozuje nás taková změna jako vlastníky i z hlediska obecné využitelnosti tohoto pozemku nejen pro naše případné potřeby.

Navrhovaným řešením – návrhem územního plánu tak v dané lokalitě - K.12, resp. zahrnutím našeho pozemku parc.č. 1404 do této plochy dochází k naprosto nepřiměřenému a zcela flagrantnímu zásahu do našeho ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, když takovýto zásah nemůžeme akceptovat či tolerovat.

Pokud by se navrhované řešení stalo platným, nebylo by možno vůbec uvažovat o jakékoli výstavbě objektu zemědělské prvovýroby, jediné, co by se dalo na předmětném pozemku realizovat, by bylo vytvoření či výsadba krajinné zeleně.

b) *Dále je nutno uvést, že v rámci realizace našeho záměru, tedy záměru vybudovat montovanou halu zejména pro skladování zemědělské techniky a dále pro skladování zemědělské produkce, by v rámci tohoto záměru došlo k přesunu této techniky a skladované produkce z centra obce Holubice, z jeho zastavěné části, kdy dosud máme tuto techniku a zemědělskou produkci umístěny na pozemcích za naším rodinným domem Holubice č.p. 18, tedy v místech obytné zástavby. Přesun pohybu zemědělské techniky a celkově přesun aktivit zemědělské výroby z centra obce - ze zastavěného území obytnými domy, je z hlediska celkové koncepce území žádoucí a mělo by být i v zájmu Obce Holubice, potažmo pořizovatele návrhu územního plánu Holubice.*

c) *Jak již výše uvedeno dle platného územního plánu Obce Holubice je tento náš pozemek parc.č. 1404 zahrnut do ploch krajinné zóny produkční – P, což umožňuje na našem pozemku realizovat i zemědělskou činnost – zemědělskou prvovýrobu.*

Takováto změna – zahrnutí našeho pozemku do plochy změn v krajině K.12 znamená, že by zde nebylo možno realizovat ani tuto zemědělskou prvovýrobu. I z tohoto pohledu taková změna znehodnocuje náš pozemek a činí z něho ve své podstatě neupotřebitelný majetek a dochází tak k nepřiměřenému a zásahu do našeho ústavně zaručeného práva vlastnit majetek. I zde platí, pokud by se navrhované řešení stalo platným, nebylo by možno vůbec uvažovat o jakékoli reálné využitelnosti pozemku a jedině, co by se dalo na předmětném pozemku realizovat, by bylo vytvoření či výsadba krajinné zeleně.

d) Jedním ze základních pilířů návrhu územního plánu Holubice, by měla být na veřejném projednání návrhu ÚP prezentovaná kontinuita s dosud platným územním plánem Holubice. V duchu výše uvedeného, taková kontinuita ve vztahu k našemu řešenému pozemku parc.č. 1404 není ani náznakem dána.

2.

Náš pozemek parc.č. 1404 není zemědělsky obhospodařován. Tento pozemek se nachází

v severní části území, kam jsou směřovány veškeré výrobní aktivity. Tento pozemek těsně sousedí s navrhovanou plochou lehké výroby Z.44. Z našeho pozemku je současně bezproblémově umožněno dopravní napojení na pozemek parc.č. 1405 v k.ú. Holubice (ostatní plocha – silnice) ve vlastnictví Obce Holubice.

Již dříve jsme měli a stále máme záměr vybudovat montovanou halu zejména pro skladování zemědělské techniky a dále pro skladování zemědělské produkce, kdy v rámci tohoto záměru by došlo k přesunu této techniky a skladované produkce z centra obce Holubice, z jeho zastavěné části, kdy dosud máme tuto techniku a zemědělskou produkci umístěny na pozemcích za naším rodinným domem Holubice č.p. 18, tedy v místech obytné zástavby.

V tomto smyslu jsme v době zahájení příprav nového územního plánu učinili dne 1. 11. 2019 návrh podaný u Obce Holubice, když mimo jiné jsme u pozemku parc.č. 1404 navrhli změnu využití tohoto pozemku na plochu pro lehkou výrobu nebo skladové prostory. Máme za to, že bylo možno náš pozemek parc.č. 1404 zařadit do plochy Z.44, respektive měl být tento náš pozemek do dané plochy zařazen či v rámci návrhu územního plánu mohla a měla být z našeho pozemku vytvořena samostatná plocha lehké výroby a skladování se samostatným číselným označením.

Základní koncepcí rozvoje území dle návrhu územního plánu Holubice má být vytvoření podmínek pro rozvoj hodnot území a pro ochranu zdravých životních podmínek a ochranu životního prostředí. Tato základní koncepce rozvoje území nemůže být v našem případě dána u našeho pozemku parc.č. 1404, neboť bylo možno zařadit náš pozemek do plochy Z.44 a umožnit tak přesun zemědělské techniky a skladovaných zemědělských produktů z našich pozemků za naším rodinným domem Holubice č.p. 18, tedy z místa tvořeného obytnou zástavbou.

3.

Jak plyne mimo jiné z návrhu ÚP Holubice, náš požadavek na zařazení pozemku parc.č. 1404

do prostor lehká výroba, skladové prostory nebyl do ÚP zapracován. Tento postup byl zdůvodňován tím, že se má náš pozemek nacházet ve volné krajině, ve II. třídě ochrany ZPF, v platném ÚP byl uvedený pozemek součástí plochy územní rezervy pro MÚK Holubice a v těsné návaznosti byla vymezena plocha krajinné zeleně.

Nový návrh ÚP má na tuto koncepci navazovat a vymezuje tak zde plochu změny v krajině (K.12) pro plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MU.p) z důvodů ochrany území Bojiště bitvy u Slavkova, ochrany krajinného rázu, posílení přírodní složky v území s nedostatkem zeleně a pohledového odclonění výrobní zóny Nad nádražím. Plocha byla vymezena již v platném ÚP, nově je upraven její rozsah tak, aby lépe odpovídal mapě KN. Plocha K.12 je částečně přebírána z ÚPO, je výrazně rozšířena. Krajinná zeleň bude odcloňovat plochu výroby od dálnice.

Máme za to, že důvody, proč nebyl náš pozemek parc.č. 1404 zařazen do ploch lehká výroba, skladové prostory a důvody, proč byla vytvořena nově navrhovaná plocha změny v krajině K.12, jejíž součástí je i náš pozemek parc.č. 1404, nemohou obstát. Jedná se zcela jistě o důvody zástupné, nerelevantní a ve své podstatě neobhajitelné.

a) *Není pravdou, že by se náš pozemek nacházel ve volné krajině, z jedné strany sousedí s dálnicí D1, z další strany sousedí se stávajícím výrobním areálem – vrakoviště a navíc přímo sousedí a navazuje na obecní silnici – parc.č. 1405.*

b) *Pokud je poukazováno, že pozemek parc.č. 1404 je součástí plochy územní rezervy pro rozšíření dálnice D1, je nutno upozornit a poukázat, že k naší žádosti disponujeme (a Obci Holubice je to minimálně od 19. 9. 2023 známo) závazným stanoviskem Ministerstva dopravy ze dne 24. 7. 2023, z něhož plyne, že vzhledem k tomu, že se plánovaná stavba nachází v okrajové části koridoru a není takového charakteru, že by v budoucnu znemožnila nebo podstatně ztížila záměr ministerstva dopravy na úpravu rozšíření dálnice, lze se záměrem předběžně souhlasit. Tedy ani takové zdůvodnění pro nezařazení našeho pozemku do ploch lehké výroby, skladových prostor, nemůže tedy obstát.*

c) *Ani zdůvodňování nezařazení našeho pozemku do ploch lehké výroby, skladové prostory tím, že v platném územním plánu byla v těsné návaznosti vymezena plocha krajinné zeleně, nemůže jakkoli obstát, neboť samotné sousedství plochy krajinné zeleně není jakýmkoli relevantním důvodem pro to, aby do těchto ploch byl zařazen i náš pozemek který je jednoznačně využitelný pro náš záměr a jeho zařazení do příslušných ploch v zásadě nic nebrání a my tento požadavek či návrh vznesli.*

d) *Zdůvodnění nově navrhované plochy změny v krajině K.12 ochranou území Bojiště bitvy u Slavkova v dané lokalitě sevřené dálnicí D1, stávajícím výrobním areálem, v rezervě pro rozšíření dálnice D1 je pro nás neobhajitelné, je zdůvodněním zástupným a ve své podstatě nereálným e nerealizovatelným. To samé platí i o důvodech ochrany krajinného rázu, posílení přírodní složky v území s nedostatkem zeleně, když lze jednoznačně konstatovat, že dané území nedostatkem zeleně rozhodně fakticky netrpí.*

e) *Pokud je zdůvodňována navrhovaná plocha změny v krajině K.12 tím, že tak dojde k odclonění výrobní zóny Nad nádražím od dálnice, postrádáme pak faktické zdůvodnění či zdůvodnění faktické potřeby takového odclonění. Není nám vůbec zřejmé, proč by měla být odcloňována plocha výroby od dálnice krajinnou zelení. Navíc je třeba říci, že v dané lokalitě je již plocha výroby od dálnice odcloněna krajinnou zelení v naprosto dostatečném rozsahu,*

aniž by bylo třeba další pozemky, včetně našeho zahrnovat do plochy změny v krajině – do plochy krajinné zeleně.

f) Rovněž důvod specifikovaný tak, že plocha byla vymezena již v platném ÚP, nově je upraven její rozsah tak, aby lépe odpovídal mapě KN, nemůže obstát. Upravovat rozsah, tedy v zásadě zvětšovat plochu změn v krajině – K.12 jen proto, aby její rozsah lépe odpovídal mapě KN je zcela zástupný a neobhajitelný důvod, a nemůže převážit zájem vlastníků na účelném využití jejich pozemku a nemůže být důvodem nevyhovění žádosti vlastníků pro zařazení pozemku do ploch lehké výroby a skladových prostor nebo důvodem změny z plochy, v níž je podmíněně přípustné realizovat stavbu pro zemědělskou prvovýrobu na plochu, která je nezastavitelná. Takovými zástupnými důvody dochází zcela jednoznačně k flagrantnímu porušení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek.

g) Současné není dán ani jakýkoli relevantní důvod proto, aby tato plocha K.12, která má být přebírána z platného územního plánu byla výrazně rozšiřována, jak se stalo návrhem územního plánu Holubice a je takto v samotné textové části konstatováno - tedy je konstatováno, že došlo k výraznému rozšíření této plochy K.12. To vše za situace, kdy pro takovéto výrazné rozšíření není jakýkoliv relevantní důvod a ani návrhem územního plánu Holubice není jakkoliv vysvětleno, jaké jsou důvody pro výrazné rozšíření, a proč tato plocha nestačila v původní podobě.

4.

Jak jsme již výše uváděli, nesouhlasili jsme a nesouhlasíme se změnou přesunu pozemku parc.č. 1404 do plochy označené jako K.12 – plochy smíšené nezastavěného území přírodní priority – tedy se zařazením našeho pozemku parc.č. 1404 do plochy změn v krajině K.12. Proto jsme žádali o zařazení tohoto našeho pozemku do navazující plochy Z.44 – lehká výroba, která navazuje na stávající výrobní areál – vrakoviště. Uváděli jsem, že pozemek je lokalizován v severní části území, kam jsou směřovány veškeré výrobní aktivity. Pozemek těsně sousedí s plochou označenou Z.44 a částečně do našeho pozemku zasahuje. Dále jsme uvedli, že na našem pozemku parc.č. 1404 chceme realizovat malou montovanou halu pro uskladnění stavební a zemědělské techniky. Dále uvádíme, že tento náš pozemek není v současné době zemědělsky obhospodařován.

V návrhu ÚP Holubice se mimo jiné uvádí, že v těsném sousedství plochy změn v krajině K.12 (sousedí s touto plochou) je nově navrhovaná plocha Z.44 - výroba lehká – (tato plocha přímo sousedí s našim pozemkem parc.č. 1404, který je zahrnut do ploch K.12). U této plochy je uvedeno – plocha Z.44 je přebírána z platného ÚPO, oproti původnímu návrhu je rozšířena a část je navrhována na návrhové ploše pro krajinnou zeleň. Zábor ZPF byl tedy z větší míry odsouhlasen. Plocha navazuje na stávající výrobní areál, je lokalizována v severní části území, kam jsou směřovány výrobní aktivity. Plocha není v současnosti zemědělsky obhospodařována.

a) Po přečtení popisu plochy Z.44, jak je uváděno v návrhu územního plánu, je možno konstatovat, že stejně by se dal charakterizovat či popisovat i náš pozemek parc.č. 1404. Máme za to, že jeho zařazení do plochy Z.44 nic nebrání a jeví se jako zcela možné a vhodné. Pokud je uváděno, že plocha Z.44 je přebírána z platného územního plánu a je oproti původnímu návrhu rozšířena, není jakýkoli důvod, proč by nemohla být rozšířena i o náš pozemek. Rovněž náš pozemek stejně jako navrhovaná plocha Z.44 navazuje na stávající výrobní areál, je také lokalizován v severní části území, kam jsou směřovány výrobní aktivity,

rovněž náš pozemek není v současné době zemědělsky obhospodařován. Navíc náš pozemek parc.č. 1404 navazuje přímo na obecní silnici, tedy je zde velmi lehce vyřešeno i dopravní napojení.

b) Mezi základní koncepce rozvoje území dle návrhu územního plánu Holubice se řadí i podmínky pro hospodářský rozvoj. Nezařazením našeho pozemku do ploch Z.44 tato základní koncepce není ve vztahu k našemu pozemku – ve vztahu k danému území a ve vztahu k nám jako vlastníkům pozemku parc.č. 1404 dodržena.

5.

Jak jsme již uváděli výše, k návrhu územního plánu Holubice jsme učinili připomínku ze dne 5. 4. 2022. Následně v červnu 2022 pořizovatel návrhu nového ÚP Holubice tento návrh projednal a vyhotovil o tomto projednání zprávu. Součástí této zprávy je mimo jiné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů. Součástí této zprávy je dále i stanovisko k podaným připomínkám, tedy i stanovisko k námi podané připomínce, jak je popisována shora. Stanovisko pořizovatele k naší připomínce bylo následující: „Připomínce nebude vyhověno. Předmětná parcela parc.č. 1404 není vhodné navrhnout do plochy lehké výroby z důvodu omezení limitu ochranného pásma dálnice. Dne 2. 6. 2022 zaujalo k naší připomínce též stanovisko zastupitelstvo Obce Holubice, kdy zastupitelstvo vyslovilo své stanovisko, že se připomínce nevyhovuje.

a) Samotný důvod, proč nebylo pořizovatelem návrhu územního plánu Holubice - Městským úřadem Slavkov u Brna vyhověno naší připomínce, považujeme za nesprávný, zástupný a ve své podstatě neodůvodnitelný. To samé platí i o stanovisku Obce Holubice, jímž naší připomínce taktéž nevyhovělo. Samotné zdůvodnění, že není vhodné navrhnout náš pozemek do plochy lehké výroby z důvodu omezení limitu ochranného pásma dálnice v takto obecné rovině není správný, neboť v takto obecné rovině v dané oblasti neplatilo a neplatí, že by se v ochranném pásmu dálnice nedalo stavět za žádných podmínek.

b) V ochranném pásmu dálnice D1 se již v dané oblasti vyskytují jiné stavby či se zde realizují a zároveň i navrhovaná plocha Z.44 je částečně situována v ochranném pásmu dálnice D1, a přesto byla tato plocha návrhem územního plánu vymezena, aniž by vadilo ochranné pásmo dálnice D1 a ze strany pořizovatele není jakékoli negativní stanovisko k takto vymezené ploše. Namítáme, že nelze obdobným či totožným záměrům v dané oblasti přistupovat selektivně a ve vztahu k jednomu vlastníku v ochranném pásmu dálnice plochu lehké výroby navrhnout a ve vztahu k druhému vlastníku či jiným vlastníkům pozemku v dané lokalitě do těchto ploch pozemek nezařadit s odůvodněním, že se nachází v ochranném pásmu dálnice. Takovýto selektivní přístup je nezákonný a výrazným způsobem zasahující do rovného postavení vlastníků pozemků v dané lokalitě.

c) Dále máme za to, že pořizovatel návrhu územního plánu a Obec Holubice chybovali, když si nevyžádali stanovisko dotčeného orgánu k našemu požadavku na zařazení pozemku parc.č. 1404 do ploch lehká výroba, skaldové prostory a k následnému našemu požadavku pro zařazení předmětného pozemku do navrhované plochy Z.44. Tímto dotčeným orgánem je Ministerstvo dopravy. Stanovisko dotčeného orgánu je závazným podkladem pro územní plán. Neměli tak Městský úřad Slavkov u Brna a Obec Holubice sami vydat zamítavé stanovisko k našemu záměru či našim podaným připomínkám, ale měli si vyžádat stanovisko dotčeného orgánu Ministerstva dopravy. To by zcela měnilo situaci, neboť by se jim dostalo stejného stanoviska jako nám – viz. závazné stanovisko MD ze dne 24.7.2023. Potom by

nebylo možno ze strany pořizovatele i Obce Holubice si jakkoli obhájit zdůvodnění, že našemu záměru, resp. naší připomínce nelze vyhovět, kvůli tomu, že se náš pozemek nachází v ochranném pásmu dálnice D1.

d) Jak je patrné z obsahu zprávy, součástí zprávy Městského úřadu Slavkov u Brna o projednání návrhu územního plánu Holubice je mimo jiné i vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů. Z toho plyne, že byla žádána stanoviska dotčených orgánů k návrhu územního plánu. Ze zprávy však neplyne, že by dotčený orgán Ministerstvo dopravy bylo žádáno o jakékoli stanovisko, neboť tento subjekt není vůbec ve zprávě uváděn mezi dotčenými orgány.

e) Jak jsme již uváděli výše, disponujeme závazným stanoviskem Ministerstva dopravy dne 24. 7. 2023, jímž souhlasí z hlediska řešení dálnic a silnic I. třídy s vydáním společného povolení pro stavbu „Ocelová hala parc.č. 1404, k.ú. Holubice, na pozemku parc.č. 1404 k v.ú. Holubice při dodržení ve stanovisku uvedených podmínek v bodech 1 až 4, viz. závazné stanovisko MD. Podmínky jsou zcela běžné a jsou takového charakteru, že fakticky nebrání v žádném případě realizaci daného záměru.

Z odůvodnění závazného stanoviska se mimo jiné podává, že předložený záměr obsahuje novostavbu typové haly o půdorysných rozměrech 15x30 m a výšce 5,2 m s navrženým účelem užívání jako sklad stavební techniky. Umístění se navrhuje ve vzdálenosti 60 m od osy přilehlého pásu dálnice D1. Navazující zpevněná plocha umožňuje dopravní napojení na pozemek parc.č. 1405, k.ú. Holubice (ostatní plocha – silnice), ve vlastnictví obce Holubice.

Z odůvodnění závazného stanoviska se dále podává, že Ministerstvo dopravy, jako příslušný správní orgán, posuzovalo záměr uvedený v předložené dokumentaci především z hlediska jeho řešení ve vztahu k umístění stávající i budoucí dopravní infrastruktury. Předmětný záměr, je umístěn v koridoru územní rezervy pro rozšíření dálnice D 1 na šestipruhové uspořádání zpracovaném v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje. Vzhledem k tomu, že se stavba nachází v okrajové části koridoru a není takového charakteru, že by v budoucnu znemožnila nebo podstatně ztížila záměr ministerstva dopravy na úpravu rozšíření dálnice, lze se záměrem předběžně souhlasit.

V poslední řadě se ze závazného stanoviska podává, že platnost závazného stanoviska není časově omezena.

Toto nám vydané závazné stanovisko MD jsme dali na vědomí a k dispozici Obci Holubice – stanovisko zasláno emailem dne 19. 9. 2023 starostovi Obce Holubice.

Jsme přesvědčeni, že závěry tohoto závazného stanoviska měly být převzaty a zohledněny do úprav návrhu územního plánu Holubice, neboť se jedná o závazné stanovisko. Stanovisko je též závazným podkladem pro územní plán.

6.

V poslední řadě si dovoluujeme uvést, že realizaci našeho záměru by nemohly bránit i jiné případně nevyřčené důvody – např. malá kapacita kanalizace, či nemožnost či složitost napojení na některé sítě, apod. V případě, pokud by byla umožněna realizace našeho záměru na předmětném pozemku, je možné z naší strany realizovat tento záměr bez požadavku na připojení k jednotlivým sítím

– např. napojení na kanalizaci nahrazeno septikem, odvod dešťové vody nahrazeno vsaky, připojení vody nahrazeno vrtem, atd.

III.

S ohledem na vše výše uvedené máme za to, že navrhovaným řešením – zařazením našeho pozemku parc.č. 1404 do plochy změny v krajině K.12 je zásadním způsobem zasahováno do práva na ochranu našich vlastnických práv a navrhujeme tak zařazení celého pozemku parc.č. 1404, v k.ú. Holubice do plochy lehké výroby Z.44, případně do nově vytvořené plochy pro lehkou výrobu, skladové prostory, do níž by byl zařazen náš pozemek parc.č. 1404 v k.ú. Holubice.“

Igor Trňan a Ing. Renata Trňanová

Rozhodnutí o námitce:

Námítka se zamítá.

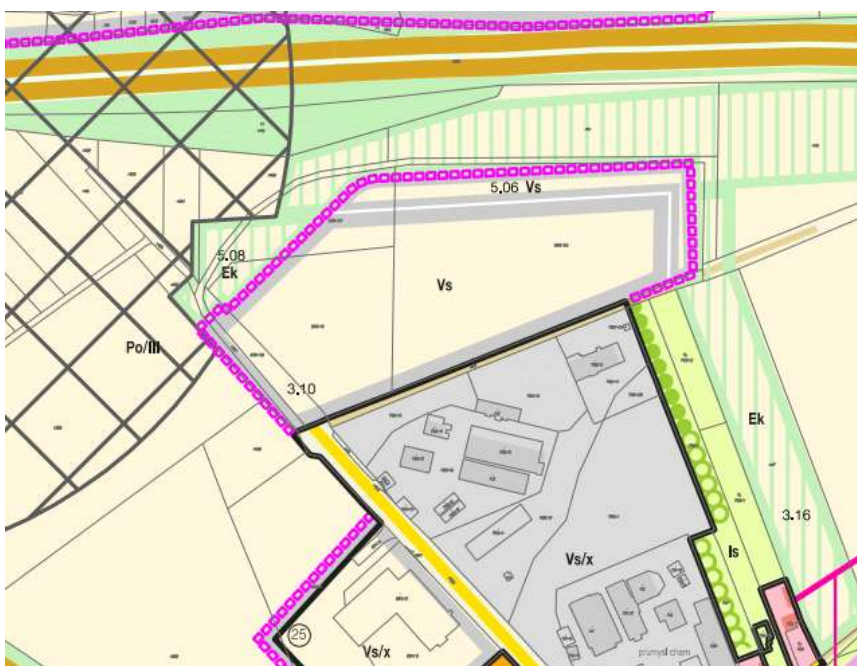
Odůvodnění:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že manželé Ing. Renata Trňanová a Igor Trňan jsou v rámci SJM vlastníky výše uvedeného pozemka parc. č. 1404 v k. ú. Holubice (dále pro toto odůvodnění pouze „Pozemek RT“) a můžou podávat námitku k návrhu ÚP Holubice. Bylo zjištěno, že Ing. Renata Trňanová, nar. 11.12.1973 a Igor Trňan, nar. 12.11.1972, č. p. 102, 68351 Holubice dle LV č. 1468 jsou vlastníky dotčeného pozemku dle ČÚZK. K podání námitek zplnomocnili Mgr. Pavla Procházku, advokáta č. ČAK: 12120, IČ: 71467751, se sídlem Lidická 2006/26, 602 00 Brno. Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále pořizovatel dle § 52 odst. 3 uvedeného ustanovení ověřil, že tyto námitky splňují i ostatní náležitosti takového podání, jelikož jsou odůvodněné a je v nich vymezeno území dotčené námitkou.

Podle katastru nemovitostí je Pozemek RT zakreslen takto:



Podle doposud platného územního plánu Holubic byl Pozemek RT regulován takto:



Šlo o nezastavěné území, přičemž funkční regulace Pozemku RT byla převážně Po/III – krajinná zóna produkční – orná půda z menší části Ek 5.08 – krajinná zóna přírodní – krajinná zeleň (dřeviny rostoucí mimo les). Pozemek RT byl zatížen omezeními plynoucími z územní rezervy pro koridor dopravní infrastruktury (rozšíření dálnice D1 Slatina – Holubice, zkapacitnění, včetně MÚK).

Pro úplnost informací je třeba říci, že Pozemek RT je kontinuálně, již od vydání doposud platného územního plánu zařazen do nezastavěného území. Původně se nacházel cca ze 2/3 v ploše E – krajinná zóna přírodní, konkrétně Ek – krajinná zeleň a přibližně z 1/3 v ploše Po/III

– krajinná zóna produkční, Po – orná půda, III – zóna erozního ohrožení a v těchto plochách byl až do Změny č. 6 ÚP Holubice, která byla vydaná 20.6.2019 a nabyla účinnosti 22.11.2019. Na základě výše uvedené lze konstatovat, že po celou dobu od roku 2003 do 2019 se Pozemek RT téměř celý nacházel v ploše krajinné zeleně Ek. Od účinnosti Změny č. 6 ÚP Holubice k dnešnímu dni se předmětný nacházel v ploše Po – orná půda a III – zóna erozního ohrožení. Majitele měli po dobu 5 let možnost využívat své pozemky dle přípustného využití uvedeného v textové části pro plochy Po – orná půda, jak ale sami uvádí, Pozemek RT podle dosavadního funkčního využití (zemědělsky) nevyužívali.

Nový územní plán Holubice řeší regulaci Pozemku RT takto:



Jedná se o funkční využití MU.p – přírodní priority, plocha změny v krajině s označením K.12. Pozemek RT se tedy opět nachází v ploše přírodní, a sice v ploše smíšeného nezastavěného území, konkrétně v ploše K.12 MU.p – přírodní priority lokalita Nad nádražím. Regulace tedy není nijak překvapivá, naopak je kontinuální. Toto řešení odpovídá snaze nového územního plánu navázat na dlouhodobý koncept v území a posílit přírodní prvek v obci Holubice. Tato snaha je reflektována samozřejmě i v koncepcích nového územního plánu (Část A. Textové části - výroku Návrhu ÚP Holubice, bod 2 - Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, kapitoly 2. 1 Základní koncepce rozvoje území, zejména: „vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj sídla, formou komplexního návrhu uspořádání a využití území, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek posílením pilíře životního prostředí a dále vytvořit podmínky pro územní systém ekologické stability a posílení zeleně v krajině“.)

Dle textu námítky jsou si podatelé vědomi důvodů, pro které byla plocha K. 12 vymezena a shrnují důvody uvedené v odůvodnění nového územního plánu.

Námítka je sice rozsáhlá, ale tytéž pasáže se opakují, jen jsou případně jinak formulované. Z námítky lze dovodit dvojí:

- A) Podatelé nesouhlasí s tím, že jejich Pozemek RT je nadále součástí nezastavěného území, tak jako tomu bylo doposud a že je mu přiřazeno funkční využití, které odpovídá faktickému stavu v území.

- B) Podatelé se domáhají vymezení plochy pro lehkou výrobu (funkční využití VL) tak, jako je tomu u Z.44.

A. K ponechání Pozemku RT v nezastavěném území

Nejprve je třeba se zaměřit na plochu Z.44. Ta se dle odůvodnění nového územního plánu doplňuje a uzavírá urbanistickou strukturu na severním okraji této části sídla. Plocha byla částečně vymezena již v platném územním plánu a nově je jen upraven její rozsah tak, aby byl optimálně využitý celý pozemek, navíc toto nové vymezení odpovídá skutečnému využívání plochy. Už v tomto ohledu je tedy podstatná část plochy Z.44 odlišná od Pozemku RT, neboť již v doposud platném územním plánu jí byla zastavitelná a šlo o plochy pro výrobu – podnikatelské aktivity. Plocha Z.44 tedy není vymezena z podstatné části nově, na rozdíl od Pozemku RT, který by zcela nově vymezen byl, navíc jde o pozemek poměrně malého rozsahu, který je obklopen pozemky v nezastavěném území (buď plochami krajinné zóny produkční nebo krajinné zóny přírodní). Jeho vymezení by znamenalo, že by měly být vymezeny i jeho sousední pozemky jako zastavitelné s funkčním využitím VL. Podobně jako podatelé by totiž mohli argumentovat vlastníci všech pozemků v dané lokalitě a nakonec by nezůstal ani jeden pozemek nezastavěný bez ocelové haly. Takový přístup je ale neakceptovatelný.

Územní plán právě z tohoto důvodu musí někde udělat onu pomyslnou čáru, se kterou nemohou být z povahy věci všichni vlastníci spokojeni. Jestliže pro vymezení této čáry najde obec dostatečně silné důvody, pak je takový postup přípustný a vlastník se musí s omezením smířit, nota bene v situaci, kdy i před tímto domnělým omezením měl pozemek, který se nacházel mimo zastavěné území nebo zastavitelnou plochu. Zde je třeba připomenout, že na požadovanou regulaci dle vlastních představ nemá žádný vlastník nárok.

Vymezování nových zastavitelných ploch proto nemůže pokračovat do nekonečna, i když je logické, z pohledu vlastníka, že má zájem o to mít zastavitelný pozemek. Zájem vlastníka je ale nutno považovat s veřejnými zájmy. Ne vždy je výsledkem takového hodnocení vymezení další zastavitelné plochy. Rozsáhlé a nekoncepční vymezování nových zastavitelných ploch v rozporu s povinností obce řešit v územně plánovací dokumentaci ochranu území před negativními dopady změny klimatu, mj. tedy i před suchem. Toto je povinností rovněž plynoucí z Politiky územního rozvoje (čl. 25: *„Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.“*).

Holubice se nacházejí ve specifické oblasti SOB9, ve které se aktuální problém ohrožení území suchem výrazně projevuje. Jednou z priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje je vytvářet v územní podmínky pro preventivní ochranu území před

přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

Podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje jsou v oblastech ohrožených suchem dány tyto úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,)
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

V odůvodnění nového územního plánu se k jejich naplnění uvádí: „*ÚP vytváří podmínky pro řešení výše uvedených úkolů jednak vymezením zastavitelné plochy Z.53 pro realizaci vodní nádrže a dále stanovením podmínek v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot (ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu, ochrana civilizačních hodnot), koncepce technické infrastruktury (hospodaření s dešťovými vodami), koncepce uspořádání krajiny (zásady pro uspořádání krajiny, vymezení ploch v krajině, ÚSES, ochrana před erozí a povodněmi) a dále stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití.*“

Regulace Pozemku RT (a ostatních pozemků, kterými je Pozemek RT obklopen) je návratem k původní koncepci předchozího územního plánu Holubic, k posílení zeleně v krajině, k zatravnění ploch narušených vodní erozí. Tím nová regulace směřuje k vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí a navrženým řešením zajišťuje ochranu tohoto veřejného zájmu v souladu s požadavky stavebního zákona i nadřazené územně plánovací dokumentace a Politiky územního rozvoje. Dálnice D1 v severní části nad urbanizovaným územím obce je zdrojem hluku, vibrací, emisí znečišťujících látek a prachových částic, které je zeleň schopna pohlcovat a zčásti eliminovat, a jiných nežádoucích vlivů, které z její existence plynou. Pro ochranu veřejného zdraví je zcela logický návrh plochy smíšeného nezastavěného území na předmětném Pozemku RT, resp. v celé ploše K.12. Regulace pro plochu K.12 není nějakým izolovaným řešením pro jeden malý pozemek, ale jedná se o koncepční řešení.

Důvody pro ponechání zelené plochy okolo dálnice tedy směřují jednak k ochraně veřejného zdraví na území obce (nesměřují tedy k ochraně plochy Z.44 proti dopadům z provozu na

dálnici, jak se domnívá podatel, ale jednoduše platí, že všechna nezastavěné území a zelené plochy v souhrnu napomáhají snižovat extrémně negativní dopady provozu na dálnici na obyvatele Holubic) a vedle toho jsou také environmentální, jak již bylo zmíněno (boj s dopady změny klimatu, zde se suchem a půdní erozí). Zachovávat nezastavěné plochy je obecně žádoucí, nezastavěné plochy okolo dálnic pak mají další specifické funkce – konkrétně se podílejí na snižování okolní teploty, kterou těleso dálnice nepříznivě ovlivňuje. Naopak zastavění další části nezastavěného území halou jde proti všem zmíněným zájmům (zamezení vsakování srážkových vod, zvýšení tepelného ostrova a další zhoršení mikroklimatických podmínek jako je snížení vlhkosti vzduchu atp.) Dotčené území je přitom již dnes silně negativně antropogenně ovlivněno.

B. Doplnující argumentace

Podatelé se zcela mýlí v tom, že si měl pořizovatel nebo obec vyžádat stanovisko k tomu, jestli bude nebo nebude zařazen Pozemek RT do funkčního využití podle požadavku podatelů Ministerstvo dopravy nemá žádnou pravomoc nařídit obci, jaké funkční využití má mít který pozemek v územním plánu. Žádné stanovisko by nemohlo situaci změnit. Důvodem pro nezařazení Pozemku RT do plochy Z.44 nebylo ochranné pásmo dálnice, ale environmentální důvody. Podatelé se rovněž mýlí, že by závazné stanovisko MD, kterým disponují, mělo jakoukoliv relevanci pro proces pořizování územního plánu, jeho závěry nelze přenést do územního plánu, neboť se jedná o správní akt, který s územním plánem nemá nic společného (jiný typ stanoviska). Pokud se podatelé domáhají toho, aby bylo „rozhodnutí“ obce a pořizovatele předloženo dotčenému orgánu, mají zřejmě na mysli postup podle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 SB. ten se ale týká až návrhu rozhodnutí o námitkách. Toto procesní pravidla bude samozřejmě dodrženo, stejně jako byla a budou doržena ostatní procesní pravidla územního plánování.

Na závěr obec dodává, že nemá žádný zájem na tom, aby byla realizována nová výstavba, která je už předem nepřipojitelná na kanalizaci. Obec nehodlá systematicky rozšiřovat možnost realizace septiků nebo domácích čističek a podobně, a to z důvodu dopadů na životní prostředí, kdy je dáno větší riziko znečištění okolí. V žádném případě pak obec nemá zájem na tom, aby docházelo k realizaci individuálního zásobování vodou, neboť se obec nachází v oblasti výrazně ohrožené suchem a realizace vrtů pro individuální zásobování vodou silně ohrožuje podzemní vody.

Na námitku z výše uvedených důvodů bylo možno reagovat jen zčásti, neboť část argumentace podatelů se míjí s důvody, pro které byla plocha K.12 vymezena. Např. proto není možné reagovat na argumenty směřující k ochrannému pásmu dálnic D1, což je páteřní část námitky. Ochranné pásmo totiž nebylo důvodem pro vymezení K.12.

Podatel a vlastník pozemků: Ing. Otakar Koutný, č. p. 267, 683 51 Holubice.

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: parc. č.: 556/16 zapsané na LV č. 1168 dle ČÚZK, v k. ú. [777871] Holubice, okres Vyškov.

Citace podané námitky:

„Po veřejném projednání návrhu ÚP Holubice konaného dne 22. 5. 2024 v Holubicích tímto dávám připomínku týkající parcely č. 556/16, která je součástí plochy označené jako Z2. Konkrétně žádám o vyjmutí této parcely z plochy označené jako „Z2“ – plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Výše jmenovaná parcela č. 556/16 je jak svou velikostí (1025 m²), tak svou polohou (přilehlá ke stávající komunikaci) určena jako samostatná parcela k individuálnímu bydlení. S ohledem na výše uvedené nevidím důvod k tomu, aby byla případná výstavba RD podmíněna zpracováním územní studie.“

Vyhodnocení námitky:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že Ing. Otakar Koutný je vlastníkem výše uvedeného pozemku a může podávat námitku k návrhu ÚP Holubice. Bylo zjištěno, že Ing. Otakar Koutný, č. p. 267, 68351 Holubice dle LV č. 1168 je vlastníkem pozemků dle ČÚZK, zde konkrétně pozemku parc. č. 556/16 (dále jen „Pozemek OK“). Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále pořizovatel dle odst. 3 uvedeného ustanovení ověřil, že tyto námitky splňují i ostatní náležitosti takového podání, jelikož jsou odůvodněné a je v nich vymezeno dotčené území.

Podle mapy katastru nemovitostí je Pozemek OK zaznačen takto:



Podle Výkresu základního členění území nového územního plánu Holubice se Pozemek OK nachází v Z.2, US.1 ploše, ve které je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie.

Plocha Z.2 se nachází v těsné blízkosti kostela sv. Václava. V textové části nového územního plánu Holubice se přitom uvádí, že tento kostel je jednou z chráněných hodnot (kap. 2.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území, podkap. 2.2.1 Ochrana kulturních hodnot, bod Historicky významné stavby; vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb je uvedeno v kap. 15).

Podmínky ochrany jsou následující:

- *zachovat kvalitu historicky významných staveb, při rekonstrukcích respektovat hmoty a proporce objektů, výškovou hladinu zástavby, půdorysnou stopu,*
- *v okolí staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v prostoru sídla a krajiny.*

Pozemek OK se tedy nachází v území kulturních a přírodních hodnot, autentickém prostředí, konkrétně při urbanisticky, historicky a architektonicky významné stavbě, která je stavební dominantou. Historická stavba je zakomponovaná ve významné solitérní zeleni. Na území kolem kostela sv. Václava jsou kladeny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na uspořádání území, aby byla zachována jeho autenticita a integrita. Navíc je v těsné blízkosti Pozemku OK i pietní plocha veřejného pohřebiště.

Některé sousední pozemky a plochy Z.6, P.1 a P.3 mají totéž podmínku zpracování územní studie, protože se nachází v blízkosti stavební dominanty. Plocha Z.2 není jedinou plochou, která by byla požadavkem na zpracování studie dotčena, požadavek je nastaven systémově vzhledem k hodnotám v okolí vymezených zastavitelných ploch.

V řešeném území jsou zpracováním územní studie podmíněny tyto plochy:

ozn.	plochy změn	způsob využití území	lokalita	u vymezených ploch bude předmětem řešení:
US.1	Z.2	bydlení individuální	Holubice - jih	- rozsah a způsob uspořádání zástavby - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou - střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území
	P.1	bydlení individuální		
US.2	Z.6	bydlení individuální	Na vyhlídce	koordinace s koridorem pro dopravní infrastrukturu CNZ.D1 u plochy P.3
US.3	P.3	občanské vybavení veřejné	Holubice - jih	

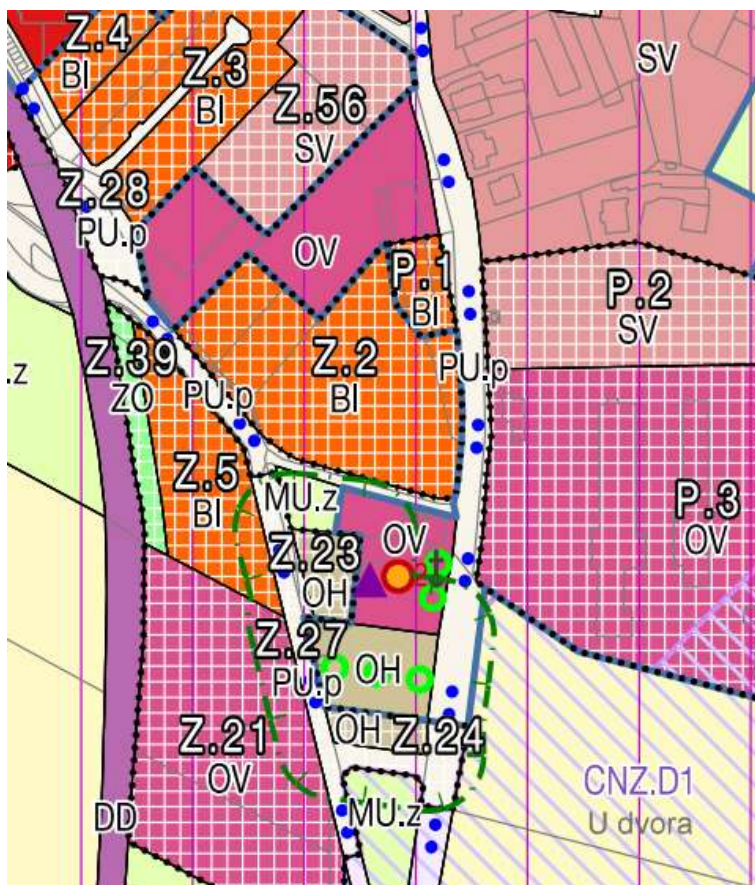
Při hledání vhodného řešení bylo postupováno podle „Metodiky identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami“ Národního památkového ústavu⁶ se uvádí: „Stavební dominanty jsou cíleným, ale i náhodným vizuálním vyvrcholením hmotové skladby sídla. Velmi často je dominantní působení stavby podpořeno i jejím situováním ve vyvýšené terénní situaci. Nelze opomíjet ani kompoziční záměry a cit pro začlenění a podtržení krajinných souvislostí při gradaci hmot významnějších souborů. Existence a kompozice dominant je pro každé sídlo charakteristické a umožňuje jeho identifikaci v dálkových pohledech. Vedle dominant pozitivních tedy existují i dominanty negativní, rušivé, které narušují historické panorama sídla nebo významné stabilizované či dokonce cíleně komponované pohledové vztahy.“

Zpracování územní studie tedy bylo vyhodnoceno jako důležitý územně plánovací podklad pro předmětné území, kterým se zajistí ochrana veřejného zájmu na urbanisticky kvalitním rozvoji území. Podmínka pořízení územní studie se obvykle stanovuje pro vybrané plochy na území obce, kde není územní plán dostatečně vypovídající nebo se jedná o tak složité či rozsáhlé území, že se má zajistit jasná koncepce v území pro ochranu jeho hodnot. V daném případě se jedná o návrhovou plochu bydlení v blízkosti architektonicky cenného místa a pietního místa, proto přístup obce Holubice je vůči těmto okolním plochám obezřetnější.

Vedle toho je třeba na ploše Z.2 uspořádání zástavby a dopravní a technickou infrastrukturu v rámci plochy a střety a limity v území.

Pokud jde o požadavek na vynětí Pozemku OK z územní studie, není pro takové řešení dán žádný důvod. Podle části hlavního výkresu je lokalita regulována takto:

⁶ <https://www.npu.cz/cs/e-shop/18517-metodika-identifikace-a-klasifikace-uzemi-s-urbanistickymi-hodnotami>



Pozemek OK má pouze 1168 m², nemůže tedy tvořit samostatnou návrhovou plochu, kde by byla regulace odlišná od zbytku Z.2. Je naopak logickou součástí plochy Z.2. Samostatné regulaci Pozemku OK neodpovídá potřebě řešit lokalitu jako celek mj. kvůli veřejné infrastruktuře a také samostatné regulaci neodpovídá požadavek na ucelené urbanistické řešení plochy. V neposlední řadě je samozřejmě zapotřebí plochu regulovat v určité časové návaznosti, tak by nedocházelo k disharmonické a nahodilé výstavbě.

V neposlední řadě Pozemek OK nepřiléhá k pozemní komunikaci, ale je na ni napojitelný pouze skrz pozemky ve vlastnictví obce Holubice (556/18, 1912 a 1915), resp. samozřejmě přes pozemky dalších sousedních vlastníků (zejm. pozemek parc. č. 556/10).



Právě za účelem vhodného dopravního napojení celé lokality a zejm. pak Pozemku OK je třeba hledat vhodné urbanistické a dopravně technické řešení skrze územní studii.

Námítka č. 7 podaná dne 29. 05.2024 č.j. MUSLV-SU/64719-2024

Podatel a vlastník pozemků: Ing. Martina Sladká, č. p. 280, 683 51 Holubice

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: parc. č.: 556/17 zapsané na LV č. 702 dle ČÚZK, v k. ú. [777871] Holubice, okres Vyškov.

Citace podané námítky:

„Po veřejném projednání návrhu ÚP Holubice konaného dne 22. 5. 2024 v Holubicích tímto dávám připomínku týkající parcely č. 556/17, která je součástí plochy označené jako Z2. Konkrétně žádám o vyjmutí této parcely z plochy označené jako „Z2“ – plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Výše jmenovaná parcela č. 556/17 je jak svou velikostí (1051 m²), tak svou polohou (přilehlá ke stávající komunikaci) určena jako samostatná parcela k individuálnímu bydlení. S ohledem na výše uvedené nevidím důvod k tomu, aby byla případná výstavba RD podmíněna zpracováním územní studie.“

Vyhodnocení námítky:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že Ing. Martina Sladká je vlastníkem pozemku parc. č. 556/17 (dále pro odůvodnění rozhodnutí o námitce jen „Pozemek MS“) a může podávat námitku k návrhu ÚP Holubice. Bylo zjištěno, že Ing. Martina Sladká, č. p. 280, 68351 Holubice dle LV č. 702 je vlastníkem Pozemku MS dle ČÚZK. Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále pořizovatel dle odst. 3 uvedeného ustanovení ověřil, že tyto námitky splňují i ostatní náležitosti takového podání, jelikož jsou odůvodněné a je v nich vymezeno dotčené území.

Podle mapy katastru nemovitostí jde o tento Pozemek MS:



Podle Výkresu základního členění území nového územního plánu Holubice se předmětný Pozemek MS nachází v Z.2, US.1 ploše, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie.

Plocha Z.2 se nachází v těsné blízkosti kostela sv. Václava. V textové části nového územního plánu Holubice se přitom uvádí, že tento kostel je jednou z chráněných hodnot (kap. 2.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území, podkap. 2.2.1 Ochrana kulturních hodnot, bod Historicky významné stavby; vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb je uvedeno v kap. 15).

Podmínky ochrany jsou následující:

- zachovat kvalitu historicky významných staveb, při rekonstrukcích respektovat hmoty a proporce objektů, výškovou hladinu zástavby, půdorysnou stopu,
- v okolí staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v prostoru sídla a krajiny.

Pozemek MS se tedy nachází v území kulturních a přírodních hodnot, autentickém prostředí, konkrétně při urbanisticky, historicky a architektonicky významné stavbě, která je stavební dominantou. Historická stavba je zakomponovaná ve významné solitérní zeleni. Na území kolem kostela sv. Václava jsou kladeny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na uspořádání území, aby byla zachována jeho autenticita a integrita. Navíc je v těsné blízkosti Pozemku MS i pietní plocha veřejného pohřebiště.

Některé sousední pozemky a plochy Z.6, P.1 a P.3 mají totéž podmínku zpracování územní studie, protože se nachází v blízkosti stavební dominanty. Plocha Z.2 není jedinou plochou, která by byla požadavkem na zpracování studie dotčena, požadavek je nastaven systémově vzhledem k hodnotám v okolí vymezených zastavitelných ploch.

V řešeném území jsou zpracováním územní studie podmíněny tyto plochy:

ozn.	plochy změn	způsob využití území	lokalita	u vymezených ploch bude předmětem řešení:
US.1	Z.2	bydlení individuální	Holubice - jih	- rozsah a způsob uspořádání zástavby - obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou - střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území - koordinace s koridorem pro dopravní infrastrukturu CNZ.D1 u plochy P.3
	P.1	bydlení individuální		
US.2	Z.6	bydlení individuální	Na vyhlídce	
US.3	P.3	občanské vybavení veřejné	Holubice - jih	

Při hledání vhodného řešení bylo postupováno podle „Metodiky identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami“ Národního památkového ústavu⁷ se uvádí: „Stavební dominanty jsou cíleným, ale i náhodným vizuálním vyvrcholením hmotové skladby sídla. Velmi často je dominantní působení stavby podpořeno i jejím situováním ve vyvýšené terénní situaci. Nelze opomíjet ani kompoziční záměry a cit pro začlenění a podtržení krajinných souvislostí při gradaci hmot významnějších souborů. Existence a kompozice dominant je pro každé sídlo charakteristické a umožňuje jeho identifikaci v dálkových pohledech. Vedle dominant pozitivních tedy existují i dominanty negativní, rušivé, které narušují historické panorama sídla nebo významné stabilizované či dokonce cíleně komponované pohledové vztahy.“

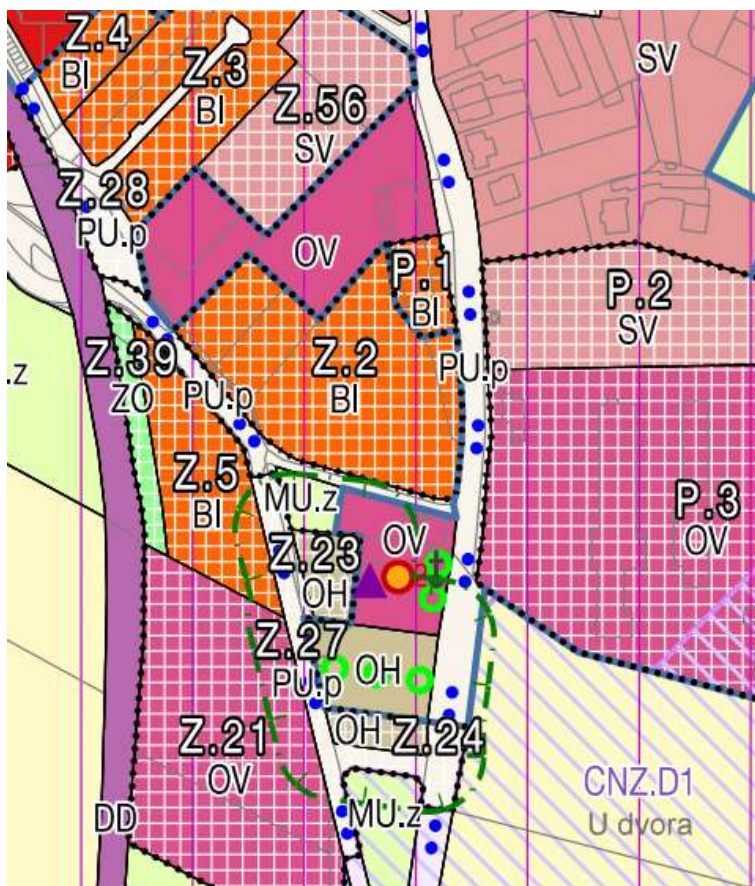
Zpracování územní studie tedy bylo vyhodnoceno jako důležitý územně plánovací podklad pro předmětné území, kterým se zajistí ochrana veřejného zájmu na urbanisticky kvalitním rozvoji území. Podmínka pořízení územní studie se obvykle stanovuje pro vybrané plochy na území obce, kde není územní plán dostatečně vypovídající nebo se jedná o tak složité či rozsáhlé území, že se má zajistit jasná koncepce v území pro ochranu jeho hodnot. V daném případě

⁷ <https://www.npu.cz/cs/e-shop/18517-metodika-identifikace-a-klasifikace-uzemi-s-urbanistickymi-hodnotami>

se jedná o návrhovou plochu bydlení v blízkosti architektonicky cenného místa a pietního místa, proto přístup obce Holubice je vůči těmto okolním plochám obezřetnější.

Vedle toho je třeba na ploše Z.2 uspořádání zástavby a dopravní a technickou infrastrukturu v rámci plochy a střety a limity v území.

Pokud jde o požadavek na vynětí Pozemku MS z územní studie, není pro takové řešení dán žádný důvod. Podle části hlavního výkresu je lokalita regulována takto:



Pozemek MS má pouze 1168 m², nemůže tedy tvořit samostatnou návrhovou plochu, kde by byla regulace odlišná od zbytku Z.2. Je naopak logickou součástí plochy Z.2. Tomu nejen že neodpovídá potřeba řešit lokalitu jako celkem mj. kvůli veřejné infrastruktuře, ale také tomu neodpovídá požadavek na ucelené urbanistické řešení plochy. V neposlední řadě je samozřejmě plochu regulovat v určité časové návaznosti, tak by nedocházelo k disharmonické a nahodilé výstavbě.

V neposlední řadě Pozemek MS nepřiléhá k pozemní komunikaci, ale je k ní napojitelný na pouze skrz pozemky ve vlastnictví obce Holubice (556/18, 1912 a 1915), resp. samozřejmě přes pozemky dalších sousedních vlastníků (pozemek parc. č. 556/10).



Právě za účelem vhodného dopravního napojení celé lokality a zejm. pak Pozemku MS je třeba hledat vhodné urbanistické a dopravně technické řešení skrze územní studii.

14.2 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATŇENÝCH PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

**NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A
NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU
PO OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

Územního plánu HOLUBICE

**dle §52 a §53 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním
plánování a stavebním řádu**

(Stavební zákon) v platném znění:

Opakované veřejné projednání proběhlo dne 30. 04. 2025 v zasedací místnosti Obecního úřadu v Holubicích, č. p. 61, 683 51 Holubice s lhůtou uplatnění námitek a připomínek do 07. 05. 2025.

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Slavkov u Brna,
odbor stavebního a územně plánovacího úřadu
Palackého nám. 65
684 01 Slavkov u Brna
Ing. Alica Gottwaldová

ZA SPRÁVNOST VYHOTOVENÍ: Ing. arch. Oksana Matyášová

DATUM:

květen 2025

Obsah

Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek podaných po opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu Holubice dle §52 a §53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon) v platném znění:

Na základě oznámení opakovaného veřejného projednání Návrhu Územního plánu Holubice obdržel pořizovatel námitky a připomínky, které vyhodnotil takto:

1. Námitka IMOS development otevřený podílový fond ze dne 07.05.2025 č.j. ÚP/57695-2025/7.5.2025/Gott
2. Námitka České dráhy, a.s., ze dne 13.05.2025 č.j. SU/60217-2025/13.5.2025/Gott
3. Připomínka České dráhy, a.s., ze dne 13.05. 2025 č.j. SU/60218-2025/13.05.2025/Gott

Námitka a připomínka od spol. České dráhy jsou totožné.

Na základě oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Holubice obdržel pořizovatel námitky a připomínku, které vyhodnotil takto:

Námitka č. 1 byla podána dne 07.05.2025 pod č.j. ÚP/57695-2025/7.5.2025/Gott

Podatel: AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8 v zastoupení na základě Plné moci z data 17.10.2017 obchodní společnosti IMOS facility, a.s., IČO: 269 70 453, Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno

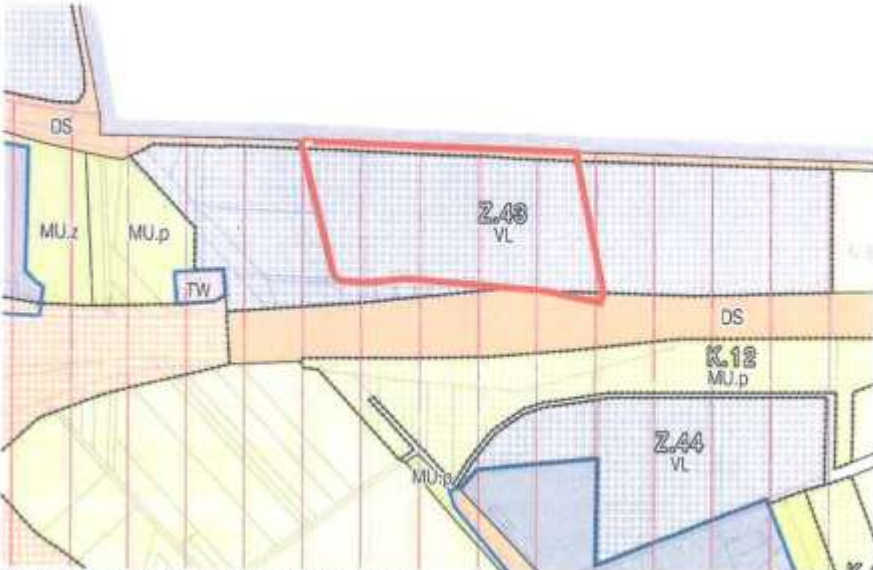
Vlastník pozemků: IMOS development otevřený podílový fond, právo obhospodařování majetku v podílovém fondu AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 27437558, Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

Dále je k podání přiložená plná moc kdo má právo jednat jménem investiční společnosti AMISTA a IMOSu jako podílového fondu.

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: dle LV č. 1376, parc. č.: 1309, 1315 v k. ú. 777871 Holubice, okr. Vyškov

Popis území dotčeného námitkou: parc. č. 1309, 1315 v k. ú. 777871 Holubice, okr. Vyškov

Citace podané námitky:

NÁMITKA	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLUBICE
Identifikační údaje podatele	
Právnícká osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	IMOS development otevřený podílový fond, Obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s., Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha, IČO: 27437558 DIČ: CZ699000619
Datum narození/ Identifikační číslo	75160013
Trvalé bydliště/ Sídlo	Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha
Korespondenční adresa	Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno
Kontaktní osoba	Ing. Matěj Kulík
E-mail: kulik@imosdevelopment.cz tel. č.: +420 734 119 622	
Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)	
Katastrální území	Holubice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1309, 1315
Text námitek	
Naše námítky se týkají níže červeně vyznačeného území, o kterém se dále hovoří jako o „Předmětném pozemku“. Předmětné území je ve vlastnictví společnosti IMOS development otevřený podílový fond.	
	
Obrázek 1 Předmětný pozemek (vyznačeno červeně)	

1. Námitka – Dopravní napojení

- Jako vlastníci předmětného pozemku v lokalitě Z.43 podáváme námitku ke stanoveným podmínkám této lokality, konkrétně požadavku jednoho dopravního napojení na silnici II/430.

Odůvodnění

- V uplynulém roce došlo k výstavbě skladových hal na sousedních pozemcích p.č. 1317, 1318, čímž došlo k vyčerpání dopravního napojení na silnici II/430. Tímto je pro zbytek lokality Z.43 vyčerpána možnost dopravního napojení a pozemky jsou nevyužitelné k jejich účelu, který ÚP stanovuje.
- V uplynulém roce naše společnost nechala zpracovat projekt dopravního napojení předmětných pozemků, na který bylo vydáno kladné stanovisko Policie ČR. Z pohledu legislativních předpisů tak zhotovení druhého dopravního napojení této lokality nic nebrání.

Návrh úpravy

- Vzhledem k nastalé situaci v uplynulém roce žádáme o upravení podmínky lokality Z.43 na dvě dopravní napojení ze silnice II/430.

2. Námitka – Zastavitelnost

- Jako vlastníci předmětného pozemku v lokalitě Z.43 podáváme námitku ke stanoveným podmínkám této lokality, konkrétně požadavku intenzity využití pozemku max. 50 %.

Odůvodnění

- Platný územní plán stanovuje koeficient zastavění 0,5 (zpevněné plochy 30 %, zeleň 20 %) zatím co návrh nového územního plánu definuje intenzitu využití pozemku max. 50 % a podíl zeleně na pozemku min. 20 %. Využití rozdílu (30 %) plochy pozemku územní plán nedefinuje a automaticky tak musí být využit pouze jako zeleň. Dochází tím ke „klamání“ všech lidí, kteří s územním plánem pracují.

Návrh úpravy

- Žádáme tímto o narovnání návrhu územního plánu na hodnoty odpovídající platnému územnímu plánu. Tzn. zastavitelnost budovami 50 %, zastavitelnost zpevněnými plochami 30 %, zeleň 20 %.

3. Námitka – Ochranné pásmo dálnice D1

- Jako vlastníci předmětného pozemku v lokalitě Z.43 podáváme námitku k ochrannému pásmu v grafické části návrhu územního plánu.

Odůvodnění

- Návrh územního plánu ve grafické části stanovuje ochranné pásmo dálnice D1 na 100 m od osy krajního jízdního pruhu dálnice. Podle zákona č. 13/1997 Sb. je ochranné pásmo dálnice D1 stanoveno na 50 m od osy krajního jízdního pruhu dálnice.

Návrh úpravy

- Žádáme tímto o uvedení návrhu územního plánu do souladu se zákonem č. 13/1997 Sb.

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 3, celkový počet stran všech příloh 9

V Brně dne 07. 05. 2025

Podpis:

MVDr. Hana Vypelová, na základě plné moci

IMOS development otevřený podílový fond

Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8

IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680

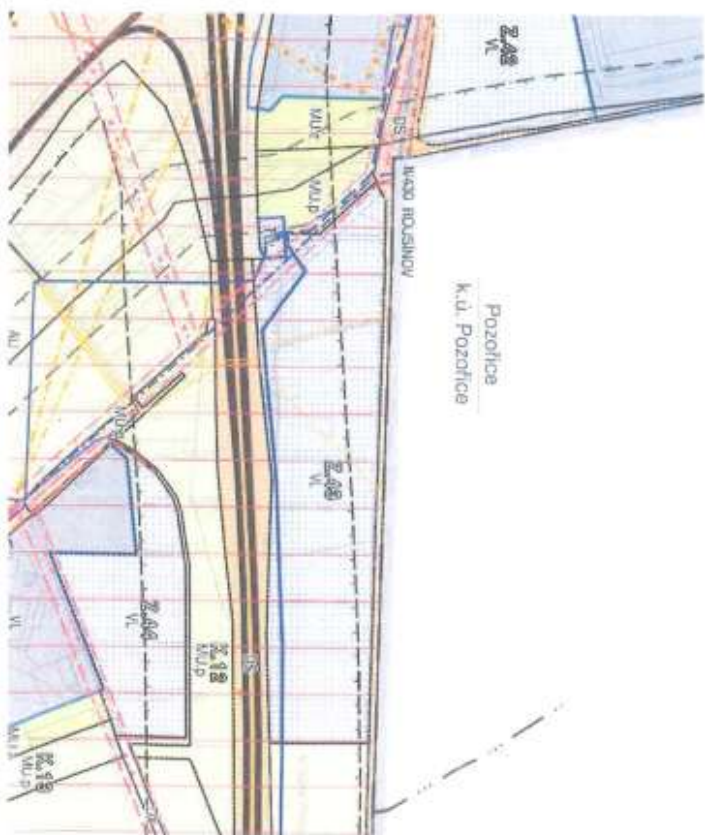
Doručovací adresa:

Guidošova 4392/7, 615 00 Brno -1-

Platný územní plán



Návrh územního plánu



Platný územní plán

Návrh územního plánu

- 1. respektovat podmínky stanovené pro plochy 3.09, 3.10 (plochy pro výrobu - Vp),
- 2. výška nových objektů v plochách výroby nesmí narušit obraz sídla a krajiny. Preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nových nežádoucích pohledových dominant v krajině. V zastavěném území nebo v těsné vazbě na něj budou stavby dle možnosti prováděny z tradičních přírodních materiálů.
- 3. koeficient zastavění 0,5 (zpevněné plochy 30 %, zeleň 20 %) (nevztahuje se na plochy kolovoliacně elektrifiky)

koeficient zastavění (index zastavění) pozemku, který udává příslušný počet m² zastavěné plochy /m² pozemku

ČÁST SEDMÁ

OCHRANA POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ A JEJICH STYK S OKOLÍM

Silniční ochranná pásma

§ 30

(1) K ochraně dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy a provozu na nich mimo zastavěné území obcí slouží silniční ochranná pásma. Silniční ochranné pásmo pro nové budovanou nebo rekonstruovanou dálnici, silnici a místní komunikaci I. nebo II. třídy vzniká na základě rozhodnutí o povolení záměru podle stavebního zákona

(2) Silničním ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí prostor ohraničený svítlíky plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti

- a) 50 m od osy přílehleho jízdního pásu dálnice anebo od osy větve její křižovatky s jinou pozemní komunikací, pokud by takto určené pásmo nezaahrnovalo celou plochu odpočívky, tvoří hranici pásma silničního pozemku,
- b) 50 m od osy vozovky nebo přílehleho jízdního pásu silnice I. třídy nebo místní komunikace I. třídy,
- c) 15 m od osy vozovky nebo od osy přílehleho jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy.

2.43	• dopravní obsažnost řeší jediným napojením ze silnice II/430 • respektovat podmínky území (ochranná území Bojiště ulice u Slavkova) • výšková regulace zastávky: max 2. NP, výška lantý, silky nebo okapové tráhy max. 10 m, výška nřelene střechy max. 14 m • zřizování bude řešeno tak, aby nevytvářela v území nežádoucí pohledové dominanty • intenzita využití pozemku max. 50% • pozemí zeleně na pozemku min. 20% • řeší síť s trasami vodovodu, nadzemního vedení vn, elektronického komunikačního vedení (DOK), elektronického komunikačního vedení (místní) a s OP dálnice
------	---

Intenzita využití pozemku	Stanovení maximálního využití příslušného stavebního pozemku zastavěné plochy, je odno podílem celkové zastavěné plochy nadzemního stávaní (stavbou hlavní a stavbou doplnkovými) a zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku – využití v %.
---------------------------	--

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že otevřený podílový fond IMOS development, právo obhospodařování majetku v podílovém fondu AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 27437558, Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8 v zastoupení na základě plné moci z data 17.10.2017 obchodní společnosti IMOS facility, a.s., IČO: 269 70 453, Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno, může podávat námitku k návrhu ÚP Holubice. Bylo zjištěno, že IMOS development otevřený podílový fond, právo obhospodařování majetku v podílovém fondu AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 27437558, Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8 v zastoupení na základě plné moci z data 17.10.2017 obchodní společnosti IMOS facility, a.s., IČO: 269 70 453, Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno, je vlastníkem pozemků dle ČÚZK. Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dále pořizovatel dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, ověřil, či tato námitka splňuje i ostatní náležitosti takového podání, lhůta podání, odůvodnění, vymezení dotčeného území a obsah námitky (může to být jenom část řešení, která byla od veřejného projednání Návrhu nového ÚP Holubice změněna). Náležitosti podání jsou splněny.

Obsahem předmětné Námitky v rozsahu: 1. Námitka – Dopravní napojení; 2. Námitka – Zastavitelnost a 3. Námitka – Ochranné pásmo dálnice D1 je část zastavitelné plochy Z.43, plochy změn VL_výroba lehká, která věcně nesouvisí s částí řešení, která byla od prvního veřejného projednání Návrhu nového ÚP Holubice změněna, tedy námitka je bezpředmětná, jelikož dle §52 odst. odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. námitky a připomínky se mají vztahovat pouze k těm částem územního plánu, které byly od předchozího veřejného projednání změněny citace „**Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 „**

Jelikož tato námitka nebyla uplatněná k prvnímu veřejnému projednání konaného dne 22.05.2024 pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vzhledem k výše uvedenému námitku bez dalšího odůvodnění zamítá.

Námitka č. 2 byla podána dne 13.05.2025 č.j. SU/60217-2025/13.5.2025/Gott

Podatel, vlastník pozemků a oprávněný investor: České dráhy, a.s., IČO: 70994226, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: dle LV č. 1439, parc. č. 1426/1(část), 1428 a 2065 v k. ú. 777871 Holubice, okr. Vyškov

Popis území dotčeného námitkou: parc. č. 1426/1(část), 1428 a 2065 v k. ú. 777871 Holubice, okr. Vyškov

Citace podané námítky:



O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Váš dopis čj.

MUSLV-SU/34484-2025/gott

Ze dne

14.3.2025

Naše čj.

0886/25-O32

Datum

31.3.2025

Městský úřad Slavkov u Brna
Odbor stavebního úřadu, územního pláno-
vání a životního prostředí
Palackého náměstí 65
684 01 Slavkov u Brna

Vyřizuje

Odbor správy a rozvoje majetku

Ing. Michal Toman

oborový specialista pro územní plánování a urbanismus

T 720 956 713

E michal.toman@cd.cz

Námítky k Návrhu Územního plánu Holubice ve fázi opakovaného veřejného projednání

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

Na základě § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující námítky:

- **Námítka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah;**
- **Námítka č. 2: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1426/1 (část), 1428 a 2065, k.ú. Holubice z funkce dopravní na funkci výrobní.**

Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblasti územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem Holubice, jež nabyt účinnosti dne 3.3.2015. Územní plán byl měněn Změnami č. 1 (nabytí účinnosti dne 16.1.2007), 2 (nabytí účinnosti dne 1.12.2010), 3 (nabytí účinnosti dne 13.7.2010), 4 (nabytí účinnosti dne 19.5.2012), 5 (nabytí účinnosti dne 21.3.2016), 6 (nabytí účinnosti dne 9.7.2019), 7 (nabytí účinnosti dne 22.11.2019) a 8 (nabytí účinnosti dne 1.1.2021).

V současnosti je k opakovanému veřejnému projednání předložen návrh nového Územního plánu Holubice.

Námítka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah

Stávající stav:

Územní plán řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

Pro plochy *Dopravy drážní (DD)*, jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

Hlavní využití: Drážní doprava.

Přípustné:

- plochy obvodu dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť
- stavby a zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště, provozní a správní budovy, depa, opravny, vozovny, překladiště...
- související dopravní a technická infrastruktura, nadchody a podchody
- stavby související se záměry dopravní infrastruktury: o trať č. 300 a 340 Brno - Vyškov - hranice kraje (modernizace trati Brno - Přerov) o trať č. 340 Brno - Šlapanice - Veselí n/Mor.
- hranice kraje, optimalizace a elektrizace
- protihluková opatření
- ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, drobná architektura
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření...)

Nepřípustné:

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které narušují plynulost dopravy
- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více

Podmíněně přípustné:

- komerční občanské vybavení (např. stravování, ubytování, služby, obchodní prodej...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a bezpečnosti provozu a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity
- výroba a skladování, drobná výroba, výrobní služby za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a bezpečnosti provozu
- bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení (dále viz kap. 2.2.2. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí)

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci úprav prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah“

Vyrobena elektrická energie nebude využita ke komerčním účelům. Energie bude sloužit výhradně pro pokrytí potřeb na zásobování elektrickou energií spojených s provozem železniční dopravy. Tím bude mj. přispíváno k diverzifikaci energetického mixu přispívající ke zvyšování stability provozu energetické soustavy a posilování míry zastoupení „zelené energie“ v rámci energetické soustavy. Výše uvedené požadavky na postupnou transformaci výroby energie vyplývá z republikových a mezinárodních priorit a závazků, jakými jsou např. Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2021/1119 ze dne 30.6.2021, European Green Deal, směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/2284, zákon č. 201/2012 Sb., *Energetická politika Evropské unie a její prováděcí předpisy*, (2015; „K výzvam, jimž EU čelí v oblasti energetiky, patří rostoucí závislost na dovozu, ... výzvy spojené s rostoucím podílem obnovitelných zdrojů energie a potřeba větší transparentnosti...“), *Státní energetická koncepce* (2015), *Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu* (2015), *Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů* (2016), *Politika územního rozvoje České republiky* (2021; „...Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů,...) aj.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely energetiky a to ve formě absolutní (do X m²) nebo relativní (do X % plochy DD).

V kontextu výše uvedeného současně žádáme zrušit doplněnou druhou odrážku *Nepřípustného využití* ploch *Dopravy drážní* (DD): „– výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více.“

Námítka č. 2: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1426/1 (část), 1428 a 2065, k.ú. Holubice z funkce dopravní na funkci výrobní

Stávající stav:

Dle návrhu územního plánu je v rozsahu pozemků stabilizována plocha *Drážní dopravy* (DD, jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Stávající funkční využití pozemků vychází zejm. z majetkoprávních vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byly předmětné pozemky využívány pro zajišťování provozních potřeb přilehlého nádraží. S transformací a restrukturalizací železniční dopravy došlo mj. i ke snížení plošných a funkčních požadavků na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy. V souvislosti s tím pozbyly předmětné pozemky svého původního využití. Pozemek je součástí zastavěného území.

Poloha pozemku a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jeho napojení na veřejnou infrastrukturu.

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, jsou pozemky částečně zpevněné bez konkrétnějšího způsobu využití. Součástí pozemku parc. č. 2065, k.ú. Holubice je samostatně katastrováná přízemní stavba.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci pořízení územního plánu prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DD na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

Byť jsou předmětné pozemky dle územního plánu součástí nezastavěného území (vně zastavěného území), s ohledem na jeho umístění v rámci širšího území, prostorové uspořádání, způsob využití a charakter se nejedná o část území s významnou přírodní a krajinnou funkcí. Pozemky jsou prostorově vymezeny stabilizovaným zastavěným územím prakticky ze tří stran. S ohledem na tento fakt lze pozemkům přisuzovat spíše marginální funkční a prostorový význam v oblasti přírody a krajiny – ekostabilizační, hydrologické, zemědělské, turistické, kompoziční aj. funkce nezastavěného území.

Součástí souboru pozemků je mj. pozemek parc. č. 2065, k.ú. Holubice, který je v katastru nemovitostí veden jako *zastavěná plocha a nádvoří*. Ve vazbě na § 116 odst. 3 písm. a), zákona č. 283/2021 Sb. jsou pozemky vedené v katastru jako zastavěné plochy a nádvoří součástí zastavěného území.

Mj. lze předmětné pozemky při určitém výkladu platné legislativy – zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb. nebo vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění; považovat za stavební proluku. V takovém případě by měly být pozemky dle § 116 odst. 3 písm. a), zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a metodického pokynu *Vymezení zastavěného území* (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2013) součástí zastavěného území.

Z výše uvedených důvodů lze o daných pozemcích hovořit spíše jako o integrální součásti urbanizovaného – zastavěného, území, resp. jako o stavební rezervě zastavěného (urbanizovaného) území.

Pro ochranu a rozvoj výroby v území územní plán vymezuje tři plochy s rozdílným způsobem využití a to *Plochy výroby a skladování – Výroba lehká (VL)*, *Plochy výroby a skladování – Výroba drobná a služby (VD)* a *Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)*. Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charaktery zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemků, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jejich využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení ***Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)***.

Smíšené plochy v rámci sebe integrují vzájemně slučitelné funkce. Do ploch smíšených výrobních jsou k výrobním činnostem typicky integrovány činnosti související s prodejem, administrativou, službami aj. S ohledem na relativně široké spektrum činností a záměrů, jež lze v rámci ploch smíšených realizovat, dává aktérům v území možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území bez zbytečných časových prodáv

a byrokratických procesů. Konkrétně se může jednat např. o pořízení změny územního plánu, jejíž potřeba by vyvstala v souvislosti s konkrétním rozvojovým záměrem.

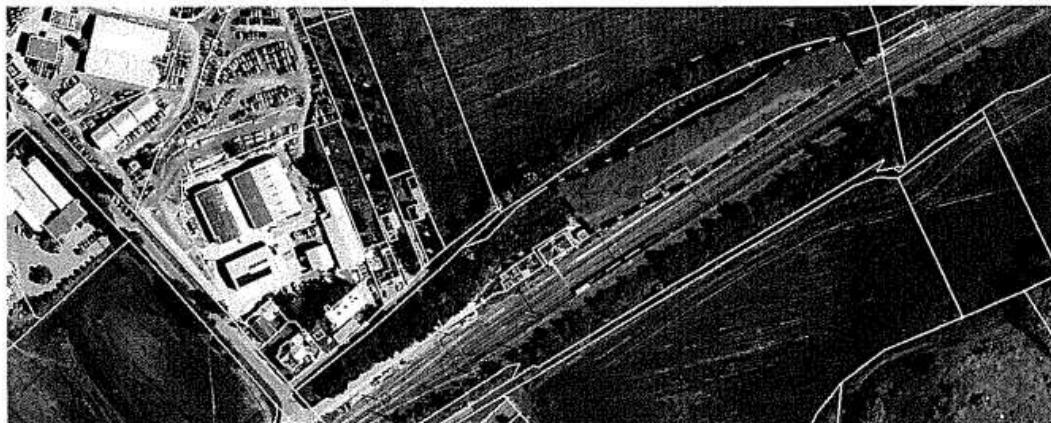
Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšířením produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšením pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

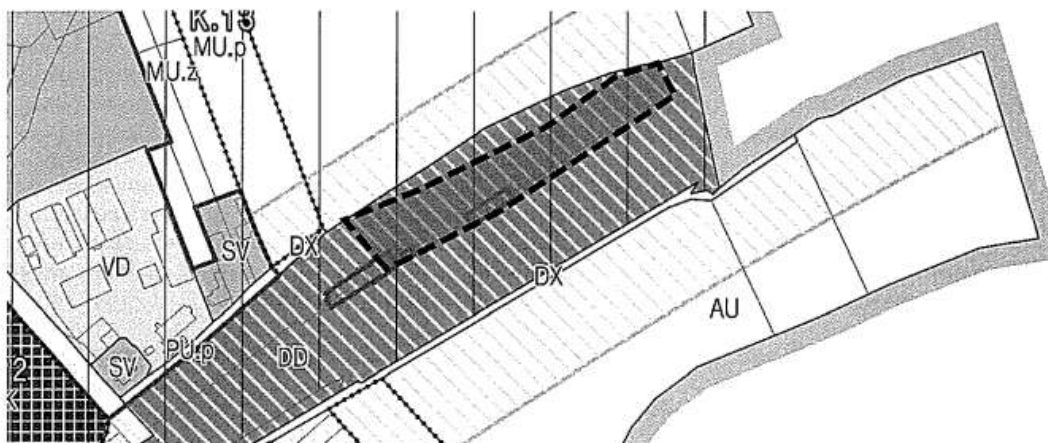
Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupním komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i přímý vliv na zlepšení celkové kvality urbanizovaného prostředí.

- S ohledem na stanovené regulativy plochy HU je změna funkčního využití pozemků na tuto plochu slučitelná s navazujícími způsoby funkčního využití. Umožňované funkce a činnosti stanovené pro plochu HU nekolidují s přímo navazujícími plochami ani plochami širšího okolí.

S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci smíšenou výrobní) a metodiku platného územního plánu je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezovaná zastavitelná plocha se nachází v přímé funkční a prostorové vazbě na zastavěném území a s ohledem na argumenty uvedené v prvním až čtvrtém odstavci *Navrhovaného stavu* této námítky uvnitř urbanizovaného (zastavěného) území. Generovaná potřeba záboru ZPF v rozsahu 0,80 ha spojená s regulérním vymezením zastavitelné plochy může být kompenzována redukcí jiné plochy pro rozvoj smíšené funkce, jež je oproti předmětným pozemkům v exponovanější poloze vůči krajinnému rámci území nebo je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.

Napojení pozemků na veřejné síť dopravní a technické infrastruktury je umožněno z okolních vedení infrastruktur. Ve vazbě na celkovou kapacitu pozemků, jež je stanovena v závislosti na plošné výměře pozemků, obecně platných regulativách prostorového uspořádání a podmínkách prostorového uspořádání daných ÚP, lze deklarovat, že změnou funkčního využití nedojde k zásadnímu navýšení intenzity zatížení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti se změnou využití tedy nehrozí zvýšení finančních nákladů ze strany města spojených se zkvalitňováním a zkapacitňováním dopravní a technické infrastruktury.





Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného ÚP

Námítky mají partikulární charakter – jejich zohledněním nebude měněna ani dotčena základní koncepce rozvoje území a jeho hodnot, popř. další navazující koncepce územního plánu. Navrhované námítky tyto koncepce respektují a svým řešením na ně navazují.

Navrhovanou námítku lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarované a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování – § 38 a 39 zák. č. 283/2021 Sb. (Stavební zákona).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč.

území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Předmětná námitka nekoliduje se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.

Seznam zkratk:

- ČD České dráhy
ÚP územní plán
ÚPD územně plánovací dokumentace

Ing.
Pavel
Vrchota

Digitálně
podepsal Ing.
Pavel Vrchota
Datum:
2025.04.09
15:09:48 +02'00'

Ing. Pavel Vrchota
ředitel odboru správy a rozvoje majetku

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že společnost České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1 může podávat námitku k návrhu ÚP Holubice. Bylo zjištěno, že společnost České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1 je vlastníkem pozemků dle ČÚZK a je oprávněným investorem. Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Dále pořizovatel dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona ověřil, či tato námitka splňuje i ostatní náležitosti takového podání, lhůta podání, odůvodnění, vymezení dotčeného území a obsah námitky (může to být jenom část řešení, která byla od veřejného projednání Návrhu nového ÚP Holubice změněna). Předmětné podání bylo doručeno po lhůtě podání 13.05.2025 (nejpozději do 7 dnů od opakovaného veřejného projednání, které bylo 30.04.2025). Obsahem předmětné Námitky v rozsahu: Námitky: č. 1 – prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah; Námitky č. 2 – prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1426(část), 1428 a 2065, k. ú. Holubice

z funkce dopravní na funkci výrobní, která věcně nesouvisí s částí řešení, které byly od veřejného projednání Návrhu nového ÚP Holubice změněny. Na základě výše uvedeného za použití §52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. námitka byla podaná po stanovené lhůtě, tudíž se k námitce nepřihlíží.

Připomínka č. 3 podaná dne 13.05.2025 č.j. SU/60218-2025/13.5.2025

Podatel, vlastník pozemků a oprávněný investor: České dráhy, a.s., IČO: 70994226, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

Údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva: dle LV č. 1439, parc. č. 1426/1(část), 1428 a 2065 v k. ú. 777871 Holubice, okr. Vyškov

Popis území dotčeného připomínkou: parc. č. 1426/1(část), 1428 a 2065 v k. ú. 777871 Holubice, okr. Vyškov

Citace podané připomínky:



O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Váš dopis č.

MUSLV-SU/34484-2025/gott

Ze dne

14.3.2025

Naše č.

0883/25-O32

Datum

31.3.2025

Městský úřad Slavkov u Brna
Odbor stavebního úřadu, územního plá-
vání a životního prostředí
Palackého náměstí 65
684 01 Slavkov u Brna

Vyřizuje

Odbor správy a rozvoje majetku

Ing. Michal Toman

oborový specialista pro územní plánování a urbanismus

T 720 956 713

E michal.toman@cd.cz

Připomínky k Návrhu Územního plánu Holubice ve fázi opakovaného veřejného projednání

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

Na základě § 52 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující připomínky:

- **Připomínka č. 1:** prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah;
- **Připomínka č. 2:** prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1426/1 (část), 1428 a 2065, k.ú. Holubice z funkce dopravní na funkci výrobní.

Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblasti územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem Holubice, jež nabyl účinnosti dne 3.3.2015. Územní plán byl měněn Změnami č. 1 (nabytí účinnosti dne 16.1.2007), 2 (nabytí účinnosti dne 1.12.2010), 3 (nabytí účinnosti dne 13.7.2010), 4 (nabytí účinnosti dne 19.5.2012), 5 (nabytí účinnosti dne 21.3.2016), 6 (nabytí účinnosti dne 9.7.2019), 7 (nabytí účinnosti dne 22.11.2019) a 8 (nabytí účinnosti dne 1.1.2021).

V současnosti je k opakovanému veřejnému projednání předložen návrh nového Územního plánu Holubice.

Přípominka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah

Stávající stav:

Územní plán řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

Pro plochy *Dopravy drážní (DD)*, jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

Hlavní využití: Drážní doprava.

Přípustné:

- plochy obvodu dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť
- stavby a zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště, provozní a správní budovy, depa, opravny, vozovny, překladiště...
- související dopravní a technická infrastruktura, nadchody a podchody
- stavby související se záměry dopravní infrastruktury: o trať č. 300 a 340 Brno - Vyškov - hranice kraje (modernizace trati Brno - Přerov) o trať č. 340 Brno - Šlapanice - Veselí n/Mor. - hranice kraje, optimalizace a elektrizace
- protihluková opatření
- ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, drobná architektura
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření...)

Nepřípustné:

- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které narušují plynulost dopravy
- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více

Podmíněně přípustné:

- komerční občanské vybavení (např. stravování, ubytování, služby, obchodní prodej...) za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a bezpečnosti provozu a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity
- výroba a skladování, drobná výroba, výrobní služby za podmínky, že nedojde k omezení hlavního využití a bezpečnosti provozu
- bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení (dále viz kap. 2.2.2. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí)

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci úprav prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah“

Vyrobená elektrická energie nebude využita ke komerčním účelům. Energie bude sloužit výhradně pro pokrytí potřeb na zásobování elektrickou energií spojených s provozem železniční dopravy. Tím bude mj. přispíváno k diverzifikaci energetického mixu přispívající ke zvyšování stability provozu energetické soustavy a posilování míry zastoupení „zelené energie“ v rámci energetické soustavy. Výše uvedené požadavky na postupnou transformaci výroby energie vyplývá z republikových a mezinárodních priorit a závazků, jakými jsou např. Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2021/1119 ze dne 30.6.2021, European Green Deal, směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/2284, zákon č. 201/2012 Sb., *Energetická politika Evropské unie a její prováděcí předpisy*, (2015; „K výzvě, jímž EU čelí v oblasti energetiky, patří rostoucí závislost na dovozu, ... výzvy spojené s rostoucím podílem obnovitelných zdrojů energie a potřeba větší transparentnosti...“), *Státní energetická koncepce* (2015), *Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu* (2015), *Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů* (2016), *Politika územního rozvoje České republiky* (2021; „...Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů,...) aj.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely energetiky a to ve formě absolutní (do X m²) nebo relativní (do X % plochy DD).

V kontextu výše uvedeného současně žádáme zrušit doplněnou druhou odrážku *Nepřípustného využití* ploch *Dopravy drážní* (DD): „– výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více.“

Přípomínka č. 2: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1426/1 (část), 1428 a 2065, k.ú. Holubice z funkce dopravní na funkci výrobní

Stávající stav:

Dle návrhu územního plánu je v rozsahu pozemků stabilizována plocha *Drážní dopravy* (DD, jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Stávající funkční využití pozemků vychází zejm. z majetkoprávních vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byly předmětné pozemky využívány pro zajišťování provozních potřeb přilehlého nádraží. S transformací a restrukturalizací železniční dopravy došlo mj. i ke snížení plošných a funkčních požadavků na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy. V souvislosti s tím pozbyly předmětné pozemky svého původního využití. Pozemek je součástí zastavěného území.

Poloha pozemku a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jeho napojení na veřejnou infrastrukturu.

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, jsou pozemky částečně zpevněné bez konkrétnějšího způsobu využití. Součástí pozemku parc. č. 2065, k.ú. Holubice je samostatně katastrováná přízemní stavba.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci pořízení územního plánu prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DD na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

Byť jsou předmětné pozemky dle územního plánu součástí nezastavěného území (vně zastavěného území), s ohledem na jeho umístění v rámci širšího území, prostorové uspořádání, způsob využití a charakter se nejedná o část území s významnou přírodní a krajinnou funkcí. Pozemky jsou prostorově vymezeny stabilizovaným zastavěným územím prakticky ze tří stran. S ohledem na tento fakt lze pozemkům přisuzovat spíše marginální funkční a prostorový význam v oblasti přírody a krajiny – ekostabilizační, hydrologické, zemědělské, turistické, kompoziční aj. funkce nezastavěného území.

Součástí souboru pozemků je mj. pozemek parc. č. 2065, k.ú. Holubice, který je v katastru nemovitostí veden jako *zastavěná plocha a nádvoří*. Ve vazbě na § 116 odst. 3 písm. a), zákona č. 283/2021 Sb. jsou pozemky vedené v katastru jako zastavěné plochy a nádvoří součástí zastavěného území.

Mj. lze předmětné pozemky při určitém výkladu platné legislativy – zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb. nebo vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění; považovat za stavební proluku. V takovém případě by měly být pozemky dle § 116 odst. 3 písm. a), zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a metodického pokynu *Vymezení zastavěného území* (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2013) součástí zastavěného území.

Z výše uvedených důvodů lze o daných pozemcích hovořit spíše jako o integrální součásti urbanizovaného – zastavěného, území, resp. jako o stavební rezervě zastavěného (urbanizovaného) území.

Pro ochranu a rozvoj výroby v území územní plán vymezuje tři plochy s rozdílným způsobem využití a to *Plochy výroby a skladování – Výroba lehká (VL)*, *Plochy výroby a skladování – Výroba drobná a služby (VD)* a *Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)*. Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charaktery zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemků, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jejich využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení *Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)*.

Smíšené plochy v rámci sebe integrují vzájemně slučitelné funkce. Do ploch smíšených výrobních jsou k výrobním činnostem typicky integrovány činnosti související s prodejem, administrativou, službami aj. S ohledem na relativně široké spektrum činností a záměrů, jež lze v rámci ploch smíšených realizovat, dává akterům v území možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území bez zbytečných časových prodlev

a byrokratických procesů. Konkrétně se může jednat např. o pořízení změny územního plánu, jejíž potřeba by vyvstala v souvislosti s konkrétním rozvojovým záměrem.

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšířením produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšení pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

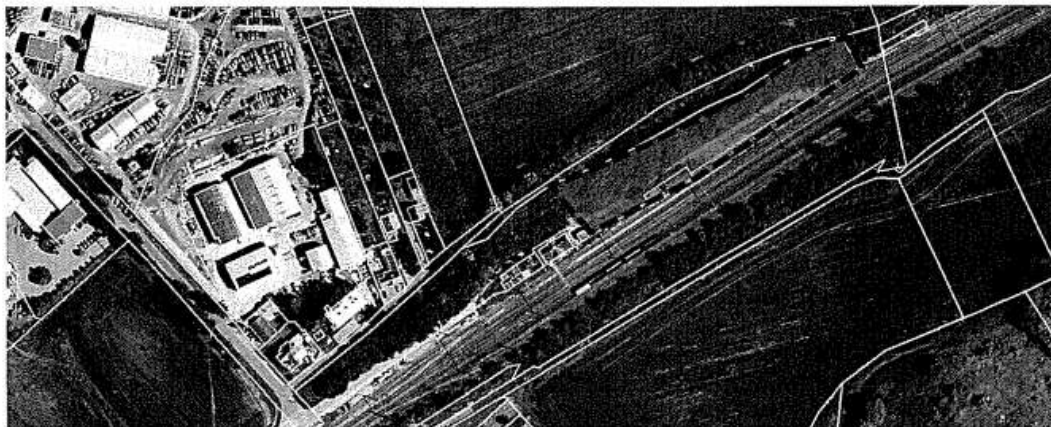
Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průběh do zlepšení celkové kvality urbanizovaného prostředí.

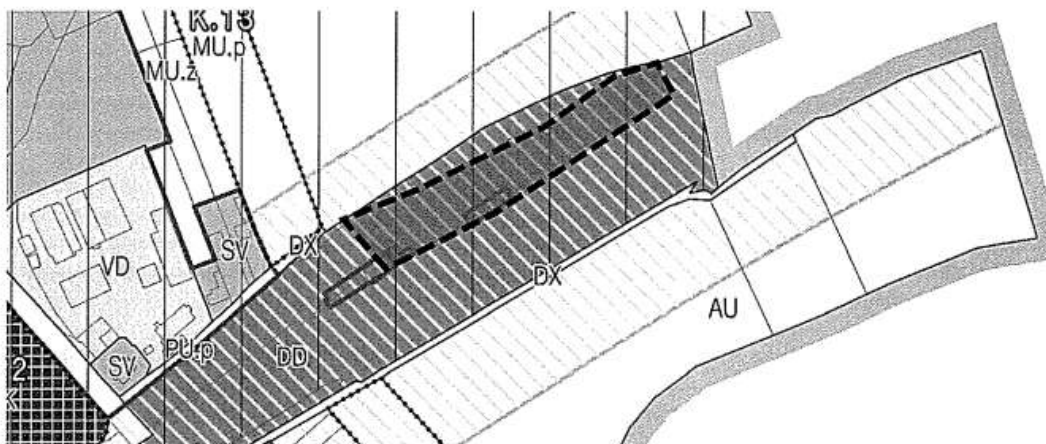
- S ohledem na stanovené regulativy plochy HU je změna funkčního využití pozemků na tuto plochu slučitelná s navazujícími způsoby funkčního využití. Umožňované funkce a činnosti stanovené pro plochu HU nekolidují s přímo navazujícími plochami ani plochami širšího okolí.

S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci smíšenou výrobní) a metodiku platného územního plánu je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezovaná zastavitelná plocha se nachází v přímé funkční a prostorové vazbě na zastavěné území a s ohledem na argumenty uvedené v prvním až čtvrtém odstavci *Navrhovaného stavu* této připomínky uvnitř urbanizovaného (zastavěného) území. Generovaná potřeba záboru ZPF v rozsahu 0,80 ha spojená s regulérním vymezením zastavitelné plochy může být kompenzována redukcí jiné plochy pro rozvoj smíšené funkce, jež je oproti předmětným pozemkům v exponovanější poloze vůči krajinnému rámci území nebo je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.

-

Napojení pozemků na veřejné síť dopravní a technické infrastruktury je umožněno z okolních vedení infrastruktur. Ve vazbě na celkovou kapacitu pozemků, jež je stanovena v závislosti na plošné výměře pozemků, obecně platných regulativách prostorového uspořádání a podmínkách prostorového uspořádání daných ÚP, lze deklarovat, že změnou funkčního využití nedojde k zásadnímu navýšení intenzity zatížení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti se změnou využití tedy nehrozí zvýšení finančních nákladů ze strany města spojených se zkvalitňováním a zkapacitňováním dopravní a technické infrastruktury.





Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného ÚP

Připomínky mají partikulární charakter – jejich zohledněním nebude měněna ani dotčena základní koncepce rozvoje území a jeho hodnot, popř. další navazující koncepce územního plánu. Navrhované připomínky tyto koncepce respektují a svým řešením na ně navazují.

Navrhovanou připomínku lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování – § 38 a 39 zák. č. 283/2021 Sb. (Stavební zákona).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč.

území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Předmětná připomínka nekoliduje se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.

Seznam zkratk:

• ČD	České dráhy
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pořizovatel nejdříve ověřil, že společnost České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1 může podávat připomínku k návrhu ÚP Holubice. Bylo zjištěno, že, společnost České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1 je vlastníkem pozemků dle ČÚZK a je oprávněným investorem. Předmětné podání tedy bylo posouzeno jako námitka ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dále pořizovatel zjistil, že předmětná připomínka č. 3 je duplicitní a tedy totožná s námitkou č. 2. Jedná se o totožný text různě označený pouze v názvu žádosti.

Lze konstatovat, že podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, byla doručená po termínu a věcně nesouvisí s částí řešení, které byly od opakovaného veřejného projednání změněny (podání po lhůtě, jiný předmět podání). Námitky a připomínky se mají vztahovat pouze k těm částem územního plánu, které byly od předchozího veřejného projednání změněny citace „**Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.**“

Na základě výše uvedeného za použití §52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. námitka byla podaná po stanovené lhůtě, tudíž se k námitce nepřihlíží.

Poučení:

Proti ÚP Holubice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek
(ust. § 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád)

.....
pan Jiří Horňák

starosta obce

.....
paní Ilona Marinčová

místostarostka

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		Úřední razítko
VYDÁVAJÍCÍ ORGÁN číslo usnesení datum vydání usnesení datum nabytí účinnosti ÚP	Zastupitelstvo obce Holubice 5 13.11.2025 03.12.2025	
POŘIZOVATEL oprávněná úřední osoba funkce podpis	Městský úřad Slavkov u Brna Ing.arch. Oksana Matyášová Referent úřadu územního plánování odboru stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí 	