

# **OBEC VELEŠOVICE**

PSČ 683 01, POŠTA ROUSÍNOV, OKRES VYŠKOV

Zastupitelstvo obce

---

## **OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

### **ÚZEMNÍ PLÁN VELEŠOVICE**

*Únor 2026*

# OPATŘENÍ OBEČNÉ POVAHY

USNESENÍ Č. ....

VE VELEŠOVICÍCH DNE .....

---

Zastupitelstvo obce Velešovice příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, za použití ustanovení § 104 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), a přílohy č. 8 stavebního zákona

vydává

## Územní plán Velešovice

OBSAH

### I. ÚZEMNÍ PLÁN VELEŠOVICE

I.A TEXTOVÁ ČÁST  
I.B GRAFICKÁ ČÁST

### II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VELEŠOVICE

II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ  
II.B GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem - viz samostatná příloha.  
Příloha textové části odůvodnění: TABULKA VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

**I. A Textová část** územního plánu (obsah dle části I. bodu (1) a dle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje:

Textová část územního plánu Velešovice je podrobněji členěna na:

- a) vymezení zastavěného území
- b) základní koncepci rozvoje území obce
- c) urbanistickou koncepci
- d) koncepci veřejné infrastruktury
- e) koncepci uspořádání krajiny
- f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
- h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- i) Vymezení zastavitelného území
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou
- l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.
- n) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků
- o) Stanovení pořadí provádění změn v území.
- p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.
- q) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

*Pozn. (zpracovatel LÖW & spol., s. r. o., hlavní projektant Ing. arch. Karel Bařínka).*

**I.B Grafická část územního plánu** (obsah dle části I. bodu (3) přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.) je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje tyto výkresy:

I.a – Výkres základního členění území	1:5000
I.b – Hlavní výkres	1:5000
I.c – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

*Pozn. (zpracovatel LÖW & spol., s. r. o., hlavní projektant Ing. arch. Karel Bařínka).*

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

**II.A Textová část odůvodnění** zpracovaná dle části II. bodu (1) přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 3 a obsahuje:

### **a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu**

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

### **c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

### **n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

o) Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem - viz samostatná příloha.

p) Seznam zkratk

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ: TABULKA VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

Pozn. Tučně zvýrazněné kapitoly jsou zpracovány pořizovatelem případně ve spolupráci s určeným zastupitelem, ostatní částí jsou zpracovány projektantem. Tento dokument má celkem 67 stran.

**II.B Grafická část odůvodnění** zpracovaná dle části II. bodu (4) přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. a je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obsahuje:

II.a Koordinační výkres	1 : 5.000
II.b Výkres širších vztahů	1 : 25.000
II.c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5.000

### **Část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem**

#### **a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu**

Pořizovatel - Městský úřad Slavkov u Brna, odbor stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí – obdržel dne 28.7.2021 žádost o pořízení nového územního plánu pro obec Velešovice. Současně s touto žádostí byla pořizovateli sdělena osoba určeného zastupitele, starostka obce, Zdeňka Šprtová, a to, že za zhotovitele územního plánu (dále pouze „ÚP“) obec Velešovice vybrala firmu LÖW a spol.s.r.o..

Před zpracováním „Návrhu zadání“ došlo ke zpracování doplňujících průzkumů a rozborů, datace výkresů je říjen 2021, k odevzdání došlo během listopadu roku 2021.

Následně ze dne 4.5.2022 byl doručen dopis obce Velešovice pod spisovou značkou OUVÉ-639/2022, že obec Velešovice požaduje pozastavení prací ze strany pořizovatele na novém územním plánu.

Dopisem ze dne 23.5.2022 pořizovatel sdělil, že uvedenou informaci o pozastavení prací bere na vědomí, a že „Návrh zadání nového územního plánu“ je připraven k projednání. Oznámení o projednání „Návrhu zadání“ bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou, a to jak na úřední desce obce Velešovice, tak i na úřední desce města Slavkova u Brna, a to ve stejné lhůtě vyvěšeno 30.11.2022 a sejmuto dne 16.12.2022, dále projednáno způsobem dle stavebního zákona (doručeno sousedním obcím, dotčeným orgánům, ostatním správcům apod.).

Pořizovatel dopisem ze dne 5.6.2023 zaslal zpracované zadání obci Velešovice s vyhodnocenými stanovisky dotčených orgánů, připomínkami veřejnosti a tímto předal zadání ke schválení zastupitelstvu obce Velešovice.

Zastupitelstvo obce Velešovice schválilo Zadání usnesením č. 10 dne 14.6.2023, následně pořizovatel předal Zadání zpracovateli územního plánu.

Dne 5.8.2024 byla ze strany zpracovatele předána dokumentace pro společné a veřejné projednání ve dvou papírových vyhotoveních. Jedno vyhotovení bylo ponecháno na městském úřadě ve Slavkově u Brna a jedno bylo předáno obci Velešovice k veřejnému nahlédnutí, samozřejmě došlo ke zveřejnění návrhu ÚP dle platných právních předpisů před vypsáním veřejného a společného jednání.

Po provedené kontrole obdrženého návrhu pořizovatel vypsál společné a veřejné projednání. Obě tato projednání se konala ve stejný den, a to 13.11.2024 v různou dobu. Společné projednání se konalo v zasedací místnosti obecního úřadu ve Velešovicích v 15:00, veřejné projednání mělo stejné místo konání a začínalo v 17:00 hod. Z veřejného projednání byl pořízen zvukový záznam. Součástí spisu o pořízení územního plánu jsou prezenční listiny z konání obou projednání. Společného jednání se nezúčastnil žádný dotčený orgán.

Veřejné projednání mělo hojnou účast občanů a také následně městský úřad obdržel velký počet připomínek k předloženému návrhu ÚP.

Po vyhodnocení obdržených připomínek je pořizovatel v souladu s platným stavebním zákonem zaslal dotčeným orgánům.

Na základě podaných stanovisek a připomínek vyplynulo, že je potřeba upravit návrh územního plánu tak, aby se mohl opětovně v souladu s §102 za použití §103 zákona č. 283/2021 Sb. znovu projednat.

Dne 8.7.2025 bylo doručeno stanovisko odboru životního prostředí, ve kterém bylo vyhodnoceno, že navrhovaný obsah nového územního plánu Velešovic nemůže mít významný vliv na stav předmětu ochrany anebo celistvosti žádné z evropsky významných lokalit nebo ptáččích oblastí soustavy Natura 2000. Dále bylo sděleno, že nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo obce Velešovice dne 15. července 2025 na svém zasedání pod číslem usnesení 22 rozhodlo o sloučení společného a veřejného projednání návrhu územního plánu Velešovice.

Návrh ze strany zpracovatele pro sloučené opakované společné a veřejné projednání byl odevzdán dne 15.8.2025. Následně, po společné provedené kontrole ze strany určeného zastupitele ( starostky obce) a pořizovatele, pořizovatel vypsál oznámení o konání sloučeného společného a veřejného projednání. Oznámení bylo doručeno sousedním obcím, dotčeným orgánům, oprávněným investorům a ostatním organizacím a správcům. Veřejnou vyhláškou bylo oznámeno místo a doba konání těchto dvou jednání v totožný den, čas a na stejném místě – což bylo 24.9.2025 v 12:00 v zasedací místnosti obecního úřadu ve Velešovicích. Veřejná vyhláška byla vyvěšená na úřední desce ve Slavkově u Brna a na úřední desce obce Velešovice ve stejnou dobu a to od 21.8.2025 do 25.9.2025. Sloučeného společného a veřejného jednání se nezúčastnil žádný občan ani dotčený orgán. Jednání bylo v 13:00 hodin ukončeno.

Doručená stanoviska ze strany dotčených orgánů byla kladná. Byla doručena jedná připomínka ze strany občanů obce. Došlo k vyhodnocení připomínek v souladu s §98 stavebního zákona a následně jejich zaslání dotčeným orgánům.

Pořizovatel zaslal žádost o stanovisko nadřízeného orgánu dne 26.11.2025. Nadřízený orgán uvedl nějaké nedostatky, které byly následně ze strany zpracovatele odstraněny. Došlo k potvrzení ze strany nadřízeného orgánu o odstranění nedostatků prostřednictvím e-mailu.

[Poznámka pořizovatele v odůvodnění projektanta je pouze ta část odůvodnění, která byla do doby opakovaného sloučeného společného a veřejného projednání. Tady v opatření obecné povahy pořizovatel doplňuje pokračování celého procesu, až po jeho dokončení.](#)

### **c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Požadavky dotčených orgánů během pořizování územního plánu byly ze strany zpracovatele dodrženy. O čemž svědčí doručená kladná stanoviska, případně ve stanoviscích stanovené podmínky či požadavky byly následně po prvním veřejném projednání do návrhu zapracovány a opětovně projednány.

#### Stanoviska dotčených orgánů po prvním veřejném projednání konaného dne 13.11.2024

1. Městský úřad Slavkov u Brna odbor stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí ze dne 22.11.2024 pod č. j. MUSLV-SU/132212-2024/KAM
2. Ministerstvo obrany MO 947726/2024-1322 ze dne 15.11.2024 zaevidované pod č.j. 145265-2024
3. Ministerstvo dopravy MD-66299/2024-520/3 a také MD66299/2024/520
4. Státní pozemkový úřad SPU450225/2024 zaevidované pod č.j. 143785-2024 - kladné bez připomínek
5. Krajská hygienická stanice KHSJM 64846/2024/VY/HOK zaevidované pod č.j. 148375-2024 - kladné bez připomínek

Stanoviskům bylo buď vyhověno zcela nebo částečně s uvedením odůvodnění. Došlo k úpravě návrhu a k dohodě s dotčenými orgány. Vyhodnocení je součástí spisu č. 4310/2022.

6. Stanovisko odboru životního prostředí ze dne 8.7.2025 pod č. j. JMK 100757/2025 o tom, že návrh územního plánu dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu a dle zákona č. 100/2001 Sb.

o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů úpravy na životní prostředí.

7. Stanovisko nadřízeného orgánu ze dne 22.7.2025 pod č.j. JMK 106976/2025 spis zn. S-JMK 147863/2024 OÚP – připomínky byly do návrhu pro opakované veřejné projednání zpracovány.

#### Stanoviska dotčených orgánů po opakovaném sloučeném společném a veřejném projednání konaného dne 24.9.2025

1. Ministerstvo obrany ze dne 12.9.2025 č.j. MO 815786/2025-1322 – kladné bez připomínek
2. Krajská hygienická stanice pod č.j. KHSJM 51054/2025/VY/HOK ze dne 6.10.2025 kladné bez připomínek.
3. Krajská hygienická stanice pod č.j. KHSJM 66956/2025/VY/HOK ze dne 23.12.2025 kladné bez připomínek.
4. Krajský úřad Jihomoravského kraje odbor kultury a památkové péče ze dne 17.12.2025
5. Pod č.j. JMK 178429 nemá výhrady k vyhodnocení připomínek.

Stanovisko nadřízeného orgánu ze dne 14.1.2026 pod č.j. JMK 6133/2026 sp. zn. S-JMK 116710/2025 OÚP- bylo respektováno a o potvrzení splnění požadavků bylo doručeno dne 5.2.2026.

#### **n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

**n.1 Vyhodnocení připomínek podaných k prvnímu veřejnému projednání ze strany veřejnosti str. 6-50**

**n.2 Připomínky ze strany správců sítí a jiných správních orgánů k prvnímu projednání a jejich vyhodnocení str. 50-59**

**n.3 Vyhodnocení připomínek podaných k opakovanému sloučenému veřejnému a společnému projednání ze strany veřejnosti str. 60 – 66**

Poznámka pořizovatele připomínky ze strany jiných subjektů jako např. správci sítí nebyly vneseny. Bylo doručeno pouze vyjádření ze Správy a údržby silnic ze dne 2.9.2025 pod č.j. SUSJ 20303/2025 s tím, že nemají k ÚP Velešovice námitek.

#### **n.1 Vyhodnocení připomínek podaných k prvnímu veřejnému projednání ze strany veřejnosti:**

1. Podatele Igor Jedounek, Jedouňková Hana, Beránková Silvie, Simona Prášilíková – podnět na změnu ÚP a připomínky jedním podáním ze dne 20.11.2024 pod č. j. 146207-2024
2. Podatel Ing. Radek Mráz – Návrh / Připomínky ke zveřejněnému návrhu územního plánu obce Velešovice podání ze dne 21.11.2024 pod č. j. 146933-2024
3. Podatel Jitka Pazorková – Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148885-2024
4. Podatel Jan Mátl - Připomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148880-2024

5. Podatel Monika Hermanová - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148874-2024
6. Podatel Menertová Renata - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148873-2024
7. Podatel Milan Pazourek - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148872-2024
8. Podatel Nepustil Mojmir - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148881-2024
9. Podatel Blaschke Kateřina - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148886-2024
10. Podatel Soják Zdeněk - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148879-2024
11. Podatel Otoupalík Ondřej - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148878-2024
12. Podatel Glozar Petr - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148876-2024
13. Podatel Formánek Petr - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148875-2024
14. Podatel Václav Telenský - Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148883-2024
15. Podatel Drahomíra Kunderová – Přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice podání ze dne 25.11.2024 pod č. j. 147797-2024
16. Podatele Vlastmil Sedláček, Lenka Sedláčková, Petr Rybníkář, Marie Majerská – pojemnováno podnět, návrh, přípomínka podání ze dne 3.12.2024 pod č.j. 151145-2024
17. Andrea Večerková a Pavel Večerka - přípomínka k návrhu Územního plánu Velešovice ze dne 28.11.2024 pod č.j. MUSLV-SU/149611-2024
18. Vlastimil Sedláček, Lenka Sedláčková přípomínky k návrhu územního plánu obce Velešovice, k návrhové ploše Z.BV01 pod č.j. 147334-2024 ze dne 22.11.2024
19. Vlastimil Sedláček, Lenka Sedláčková - nahradili svoje předchozí podání označeno jako přípomínka č. 18 (v tomto seznamu) a doplnili jeden odstavec a přílohu – podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148996-2024
20. David Lacek, Kristýna Lacková – přípomínka k návrhové ploše Z.BV01 podání ze dne 27.11.2024 pod č. j. 148887-2024
21. Vlastimil Sedláček – přípomínka k ploše ZZ ze dne 28.11.2024 pod č. j. 149588-2024
22. Adita Mazalkova, Marek Šmid přípomínka k návrhové ploše Z.BV01 podání ze dne 28.11.2024 pod č.j. 149570-2024
23. Ing. Eva Vahalová, Ph.D. a Ing. Jan Vahala přípomínka ze dne 22.11.2024 pod č.j. 147353-2024
24. Doležal Josef přípomínka k návrhové ploše Z.BV01 podání ze dne 25.11.2024 pod č.j. 147745-2024
25. Hana Drápalová přípomínka k návrhové ploše Z.BV01 podání ze dne 21.11.2024 pod č.j. 146841-2024
26. Vojtěch Slavík podání ze dne 25.11.2024 pod č.j. 148079-2024
27. Kotulan Pavel, Kotulanová Sylva podání ze dne 25.11.2024 pod č. j. 148089-2024
28. Josef Viktorin podání ze dne 18.11.2024 pod č. j. 145442-2024
29. Tomáš Dvořák podání ze dne 6.3.2025 pod č. j. 29268-2025

Poznámka pořizovatele: původně bylo vypořádaní přípomínek po prvním veřejném projednání na webu města Slavkova anonymizováno ( jméno příjmení, datum narození), ale nyní na základě rozsudku NSS 10 AS 92/2022 došlo k odstranění začerněných osobních údajů ( jméno, příjmení) datum narození zůstalo pořad začerněné.

### **Přípomínka č. 1 citace:**

## **Podnět na pořízení nového územního plánu obce Velešovice**

Předmět změny územního plánu

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

### **Přípomínky ke zveřejněnému návrhu územního plánu obce Velešovice**

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

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

Již v minulosti jsem podával návrh na pořízení změny územního plánu uvedených pozemků v k. ú. Velešovice na pozemky pro bydlení, ale vždy bylo zastupitelstvem obce Velešovice zamítnuto s odůvodněním, že obec má mnoho volných pozemků k zastavění. Nyní, když není reálná plocha pro rozvoj vesnického bydlení Z.BV01, **navrhují pro tento rozvoj zmíněné pozemky.**

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

Děkuji za kladné vyřízení

### **Přípomínce se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

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

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

Poživatel s určeným zastupitelem ověřili, že jak uvádí pan Igor Jedounek v připomínce - již v minulosti podal žádost o změnu územního plánu, žádost o změnu byla podána dne 14.4.2022. Zastupitelstvo obce ve Velešovicích jeho žádost o změnu územního plánu zamítlo na svém zasedání dne 18.5.2022 usnesením č. 11.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že zastupitelstvo se touto žádostí v minulosti zabývalo a nepřeje si, aby rozvojové plochy pro bydlení byly na vyjmenovaných pozemcích.

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

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

současný postoj vedení obce Velešovice apeluje na přestavbu stávajícího bytového fondu v zastavěném území obce a nepodporuje rozšiřování v podobě nových návrhových ploch do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je zachovat stávající kompaktní území a teprve v následujících změnách územního plánu uvážlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojové plochy vymezeny.

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

### **Přípomínka č. 2 citace:**

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

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

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

Za kladné vyřízení předem děkuji

### **Přípomínce se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

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

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

### **Městský úřad ve Slavkově u Brna podání vyhodnotil jako připomínku.**

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

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

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

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

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

#### **Přípomínka č. 3 až č. 14 včetně citace:**

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

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

uvedené lokality, kde by došlo k přirozenému, nenásilnému rozšíření obce o RD k venkovskému bydlení.

Přípomínka č. 14 od Václava Telenského obsahovala na rozdíl od podání ozn. 3 - 13 pouze první odstavce.

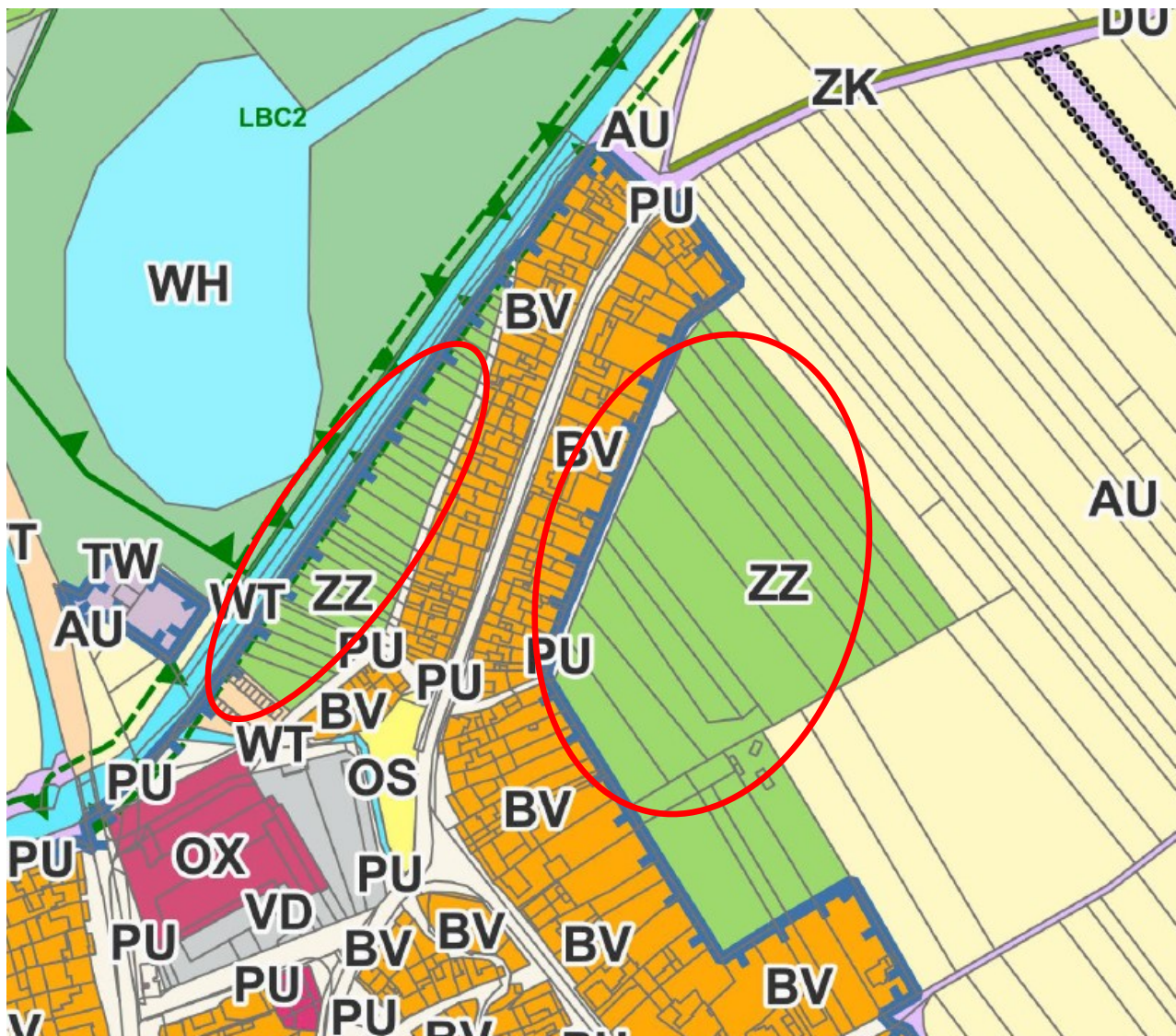
**Přípomínkam se vyhovuje pouze částečně.**

**Odůvodnění:**

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

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

<b>Zeleň - zahradní a sadová – ZZ</b>
<p><b>Hlavní využití:</b> Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.</p>
<p><b>Přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nezbytné stavby a zařízení pro skladování plodin či pro úkryt hospodářských zvířat,</li><li>- stavby pro rodinnou rekreaci jsou přípustné v zastavěném i nezastavěném území do výměry 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,</li><li>- drobné krajinné prvky s funkcí protierozní a ekologicko stabilizační,</li><li>- vodní prvky – malé nádrže, náhony ap.,</li><li>- účelové komunikace,</li><li>- místní komunikace pro pěší a cyklisty (funkční skupina D2),</li><li>- přístřešky a drobný mobiliář,</li><li>- nezbytná vedení a zařízení technické a dopravní infrastruktury,</li><li>- stavby sloužící k myslivosti a výkonu práva myslivosti,</li><li>- oplocení;</li></ul>
<p><b>Podmíněně přípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nezbytná vedení a zařízení technické a dopravní infrastruktury za podmínky, že jejich umístění nebo trasování mimo plochy zemědělské by bylo neřešitelné nebo ekonomicky nereálné;</li></ul>
<p><b>Nepřípustné využití:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- jakékoliv jiné stavby s výjimkou výše uvedených;</li></ul>
<p><b>Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- maximálně 1 nadzemní podlaží, podsklepení možné</li></ul>
<p><b>Další podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-</li></ul>



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

Po konzultaci se zpracovatelem územního plánu pořizovatel s určeným zastupitelem se rozhodli částečně připomíncek vyhovět v tom smyslu, že se objekty pro individuální rekreaci zvětší z dosavadních 16 m<sup>2</sup> na 25 m<sup>2</sup>. Pořizovatel územního plánu se jednoznačně shoduje s odborným názorem Ing. arch. Karla Bařinky, že vzhledem k charakteru území a z důvodu zachování jeho rázu není důvodné připouštět objekty pro individuální rekreaci větší než 25 m<sup>2</sup>. Většími objekty by došlo k narušení významu pro který jsou dané objekty vymezovány v územích, kde dochází k přechodu mezi kompaktní zástavbou do přírodních okolních ploch obce Velešovice.

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

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

vytváření pod zástěrkou „objektu pro individuální rekreaci“ plnohodnotného bydlení jako v rodinném domě.

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

Podané přípomínce se vyhovuje částečně v tom rozsahu, že na základě dohody mezi určeným zastupitelem a pořizovatelem a na doporučení zpracovatele dojde k úpravě textové části tak, že objekty pro individuální rekreaci budou mít větší výměru – 25 m<sup>2</sup>, nikoliv takovou jakou požaduje podatel tedy 50 m<sup>2</sup>, ale dojde k navýšení výměry pro objekty individuální rekreace o 9 m<sup>2</sup> oproti původnímu návrhu. Návržený údaj vychází z místních podmínek, aby nedošlo k zneužívání vystavěných objektů k jiným účelům, než ke kterým územní plán zamýšlí. Tedy aby nevznikaly příliš velké stavby ve své půdorysné ploše, aby to neevokovalo k vytváření trvalého bydlení v těchto objektech. S větším půdorysem stavby samozřejmě z hlediska technického může souviset i vyšší výška objektů pro rekreaci ( na větší půdorysné ploše musí zastřešení při obvyklém spádu v území sedlové střechy mít i vyšší výšku stavba jako celek- je uveden tento příklad pro názornost, jakým způsobem i půdorysná plocha objektu může ovlivnit vnímání budoucí zástavby i vzhledem k působení objektu na svoje okolí a na výškovou hladinu v území. Není to však dogma).

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

Velešovice je malá obec, která má venkovní charakter a z těchto důvodů zpracovatel územního plánu doporučuje maximálně zvýšit půdorysnou plochu na 25 m<sup>2</sup>, navíc ve vztahu toho, že předchozí dosud platný územní plán nedovoloval žádné takové stavby individuální rekreace - i z tohoto důvodu považuje určený zastupitel výměru 25 m<sup>2</sup> jako dostačující, předtím to nebylo možné vůbec. Z pohledu obce Velešovice se jedná o uvolněnější koncepci a reakci na to, jak se mění způsob života na venkově.

Dalším neméně důležitým důvodem proč nedovolit větší objekty pro individuální rekreaci je i ekofunkce v krajině, opravdu územní plán reaguje na to, že má vzniknout krátkodobá aktivita - pobyt, nikoliv dlouhodobý pobyt se vším co nabízí charakter takových staveb o větší výměře, proto plocha rekreačních objektů bude navýšena pouze na 25 m<sup>2</sup>, může zde vzniknout sklad zahradního nářadí, zahradní nábytek a tento menší charakter domů pro individuální rekreaci. Charakter území má reagovat na to, že obec Velešovice zde chce zachovat více zeleně, aby směrem ke svému okolí nedošlo k transformaci ke vzniku právě větších objektů. S plochou větších objektů by zase mohlo souviset i větší nároky na dopravu, každý se chce dnes dopravit ke své nemovitosti autem, takže je předpoklad vzniků dalších staveb pro dopravu (další zpevněné plochy).

Dalším důvodem je, že plochy ZZ - Zeleň - zahradní a sadová je umístěná i v blízkosti vodní plochy a vodního toku a právě pro zachování propojení s přírodou by objekty měly být menšího komornějšího charakteru. Dle předloženého návrhu územního plánu je jasně patrné, že tyto plochy zahradní a sadové zeleně působí jako přechodový prvek

mezi urbanizovaným zastavěným územím obce a volnou krajinou. Výstavba větších objektů by způsobila změnu charakteru území.

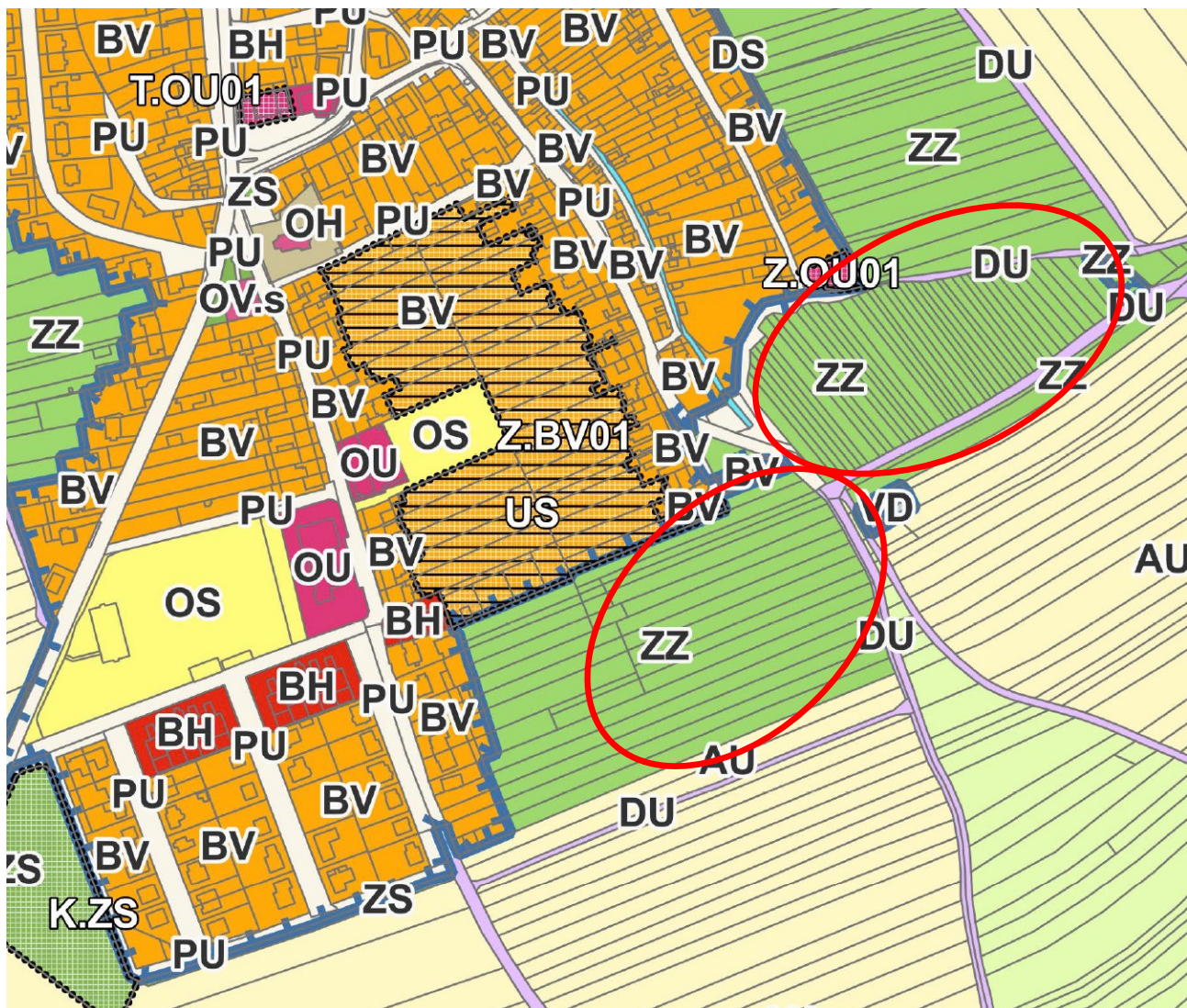
Dalším neméně důležitým důvodem proč by výstavba rekreačních objektů neměla být větší než 25 m<sup>2</sup> je i koloběh vody v těchto plochách. Územní plán chce zachovat velký podíl zeleně v území i v těchto přechodových plochách, a proto aby docházelo k dostatečnému vsaku vody v území, nepřipouštět objekty větší než 25 m<sup>2</sup>. Zároveň by se měl stanovit podíl zastavitelnosti pro tyto plochy, aby nedocházelo k jejich „zabetonování“ zpevněnými plochami.

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

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

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

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



„Dílečky“ a „Kousky“

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

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

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

plach do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je zachovat stávající kompaktní území a teprve v následujících změnách územního plánu uvážlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojeové plochy vymezeny.

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

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

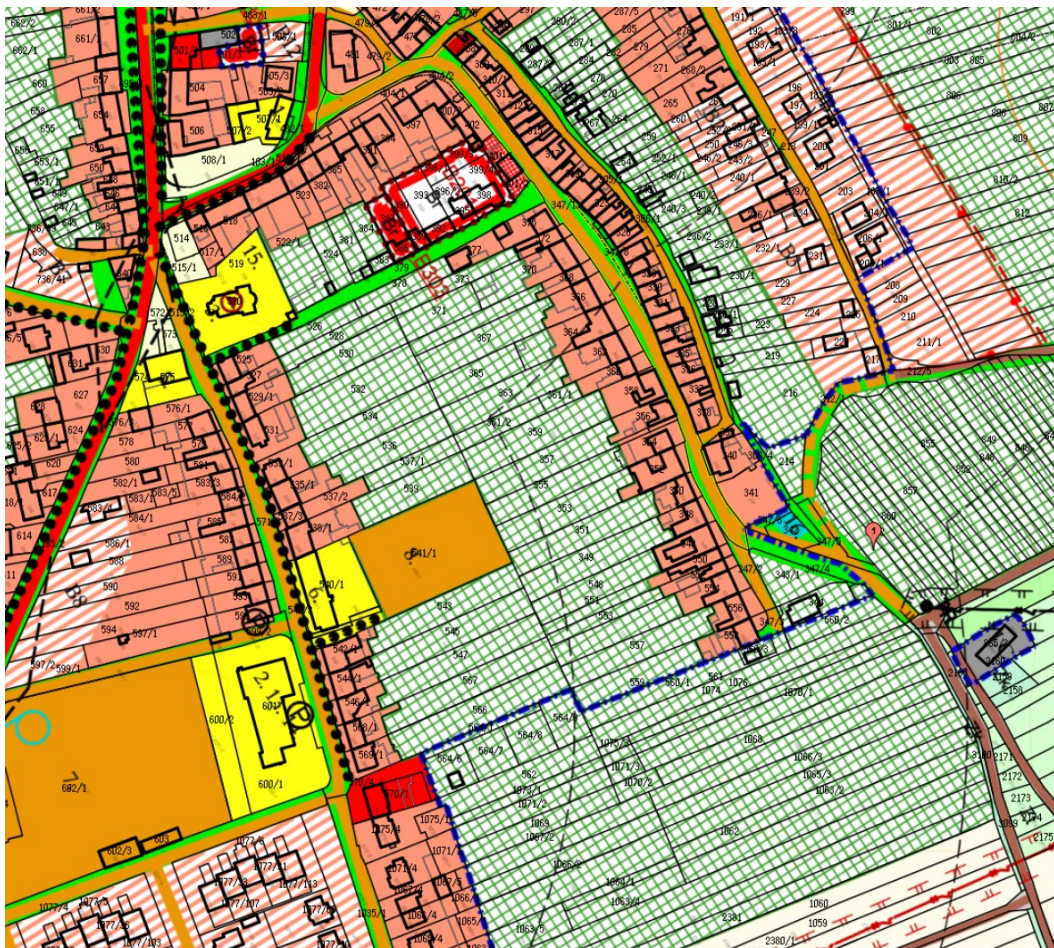
Bylo podáno i několik jiných připomínek, které se ve většině případů vztahovaly k návrhové ploše pro bydlení ozn. Z.BV01.

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

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

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

*Výřez z patného ÚP po změně č. 4*



### **Přípomínka č. 15 citace:**

Já, Drahomíra Kunderová nar. [REDACTED] bytem Velešovice 184 a majitelka pozemku parc. č. 365 (vedeno jako zahrada) v souladu s §97 odst. 1 ve spojení s §111 odst. 5 stavebního zákona v zákonné lhůtě podávám nesouhlas s plochou pro bydlení označenou jako **Z.BV01**.

**Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.**

### **Odůvodnění:**

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

### **Přípomínka č. 16 citace:**

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

#### **I. Žadatel**

Vlastimil Sedláček, Velešovice 217, 683 01 Rousínov

Lenka Sedláčková, Velešovice 217, 683 01 Rousínov

Petr Rybníkář, Velešovice 291, 683 01 Rousínov

Marie Majerská, Zábrání 812/14, Slavíkovice, 683 01 Rousínov

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

#### Stavba RD

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

### III. důvody pro zahrnutí těchto pozemků do připravovaného územního plánu

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

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

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

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

### V. Dispoziční členění navrhované lokality

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

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

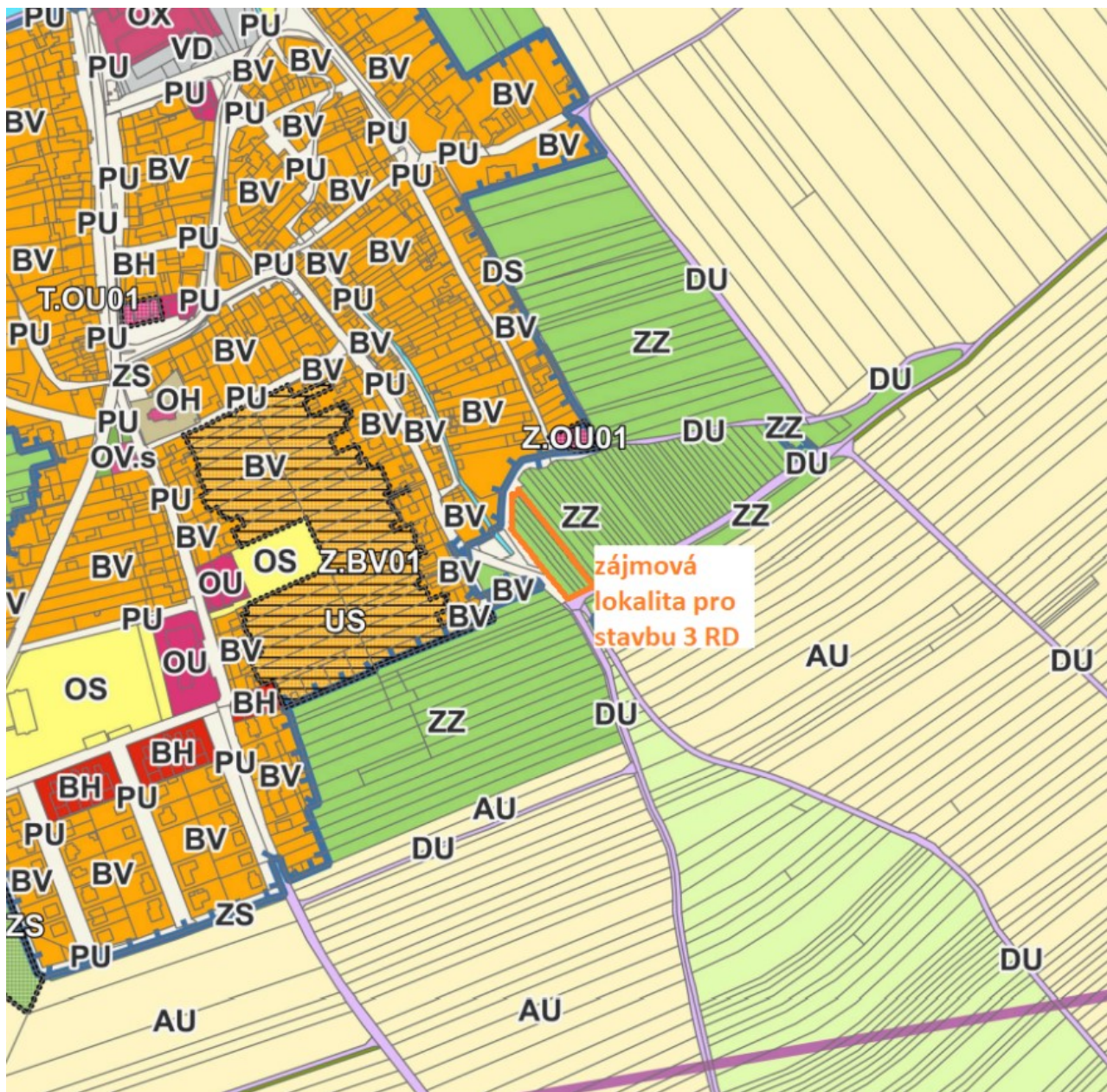
Veškeré splaškové vody (šedá voda) budou upravovány v domovních čistírnách odpadních vod s dalším dočištěním, a opětovně použity jako „bílá voda“ pro zálivku a splachování WC, eventuelně vsakem dle hydrologických poměrů v území.

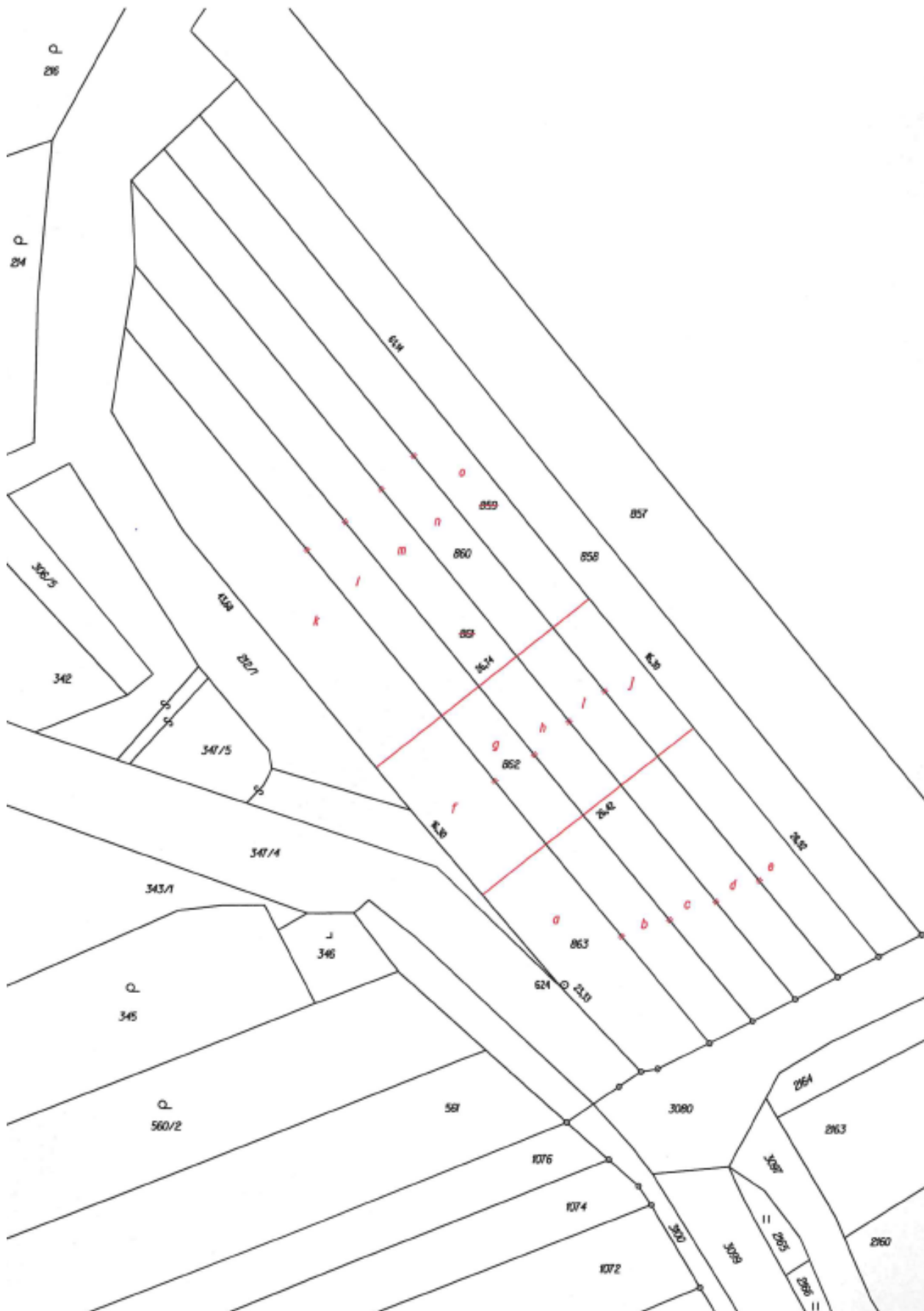
S veškerými dešťovými vodami bude nakládáno v režimu „modrozelené infrastruktury“.

Napojení na rozvody plynu se nepředpokládá.

Za kladné vyřízení předem děkujeme a jsem s pozdravem

**Přílohy k žádosti:**





Podání postoupilo preposláním z obce Velešovice pořizovateli ÚP.  
Připomínce se nevyhovuje.

## Odůvodnění:

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

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

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

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

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

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

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

Lze pouze uvést, že vlastník nemůže požadovat, aby v územním plánu bylo takové využití, kterého se domáhá. Ve vztahu k možné změně územního plánu je nutné vycházet z faktu, že ze samotného územního plánu investorům a vlastníkům pozemků

obecně nevyplývá legitimní očekávání, splnění jejich očekávání a představ. Neexistuje nárok na to, aby bylo konkrétnímu pozemku v územním plánu přiřazeno určité využití a ani aby určitý pozemek měl konkrétní funkční využití natrvalo.

### **Přípomínka č. 17 citace:**

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

Andrea Večerková, datum narození [REDAKCE], bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov a Pavel Večerka, datum narození [REDAKCE], bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov jako vlastníci pozemku parc.č. 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice dáváme tímto připomínku dle ustanovení § 97 nového stavebního zákona č. 283/2021Sb., v platném znění, k návrhu územního plánu obce Velešovice v rozsahu níže uvedených bodů,

takto:

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

aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice.

6. Přípomínka k návrhu nového zařazení pozemku parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), kdy uvedený pozemek parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice je dle katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a současně je na tomto pozemku umístěna stávající zemědělská stavba bez č.p./č.ev., celkové výměra pozemku a stavby na tomto pozemku je 29 m<sup>2</sup>, přestože je tato plocha celého pozemku parc.č. 171/5 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice.

## Odůvodnění

Na základě veřejného projednání nového územního plánu obce Velešovice, které proběhlo dne 13.11.2024 v zasedací místnosti obecního úřadu Velešovice, č.p. 152 v termínu od 17:00 hodiny, kde jsme byli seznámeni s obsahem tohoto návrhu podáváme Andrea Večerková, datum narození 17.04.1977, bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov a Pavel Večerková, datum narození 17.11.1975, bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov jako vlastníci pozemku parc.č. 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice dáváme tímto připomínku dle ustanovení § 97 nového stavebního zákona č. 283/2021Sb., v platném znění k návrhu územního plánu Velešovice v rozsahu níže uvedených bodů takto:

1. Přípomínka k návrhu nového vymezení zastavěného území obce jen pro část pozemku parc.č. 171/1, k.ú. Velešovice z důvodu, že uvedený pozemek je nyní aktuálně v celém svém rozsahu začleněn do zastavěného území obce Velešovice dle aktuálně platného územního plánu obce Velešovice, tento pozemek obklopuje pozemky, na kterých jsou legální stavby využívané v souvislosti s péčí o zahradu, stávající rodinný dům, zemědělské stavby a rekreační stavbu, parc.č. 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice.

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

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

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

5. Přípomínka k návrhu nového zařazení pozemku parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), kdy uvedený

pozemek parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice je dle katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a současně je na tomto pozemku umístěna stávající zemědělská stavba bez č.p./č.ev., celkové výměra pozemku a stavby na tomto pozemku je 33 m<sup>2</sup>, přestože je tato plocha celého pozemku parc.č. 171/4 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/4, k.ú. Velešovice.

6. Připomínka k návrhu nového zařazení pozemku parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice do nové plochy stanovené jako Zeleň – zahradní a sadová (dále jen „ZZ“), kdy uvedený pozemek parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice je dle katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a současně je na tomto pozemku umístěna stávající zemědělská stavba bez č.p./č.ev., celkové výměra pozemku a stavby na tomto pozemku je 29 m<sup>2</sup>, přestože je tato plocha celého pozemku parc.č. 171/5 k.ú. Velešovice aktuálně zařazena do plochy pro bydlení v RD (dále jen „BR“) v aktuálně platném územním plánu obce Velešovice, tj. pro celý pozemek parc.č. 171/5, k.ú. Velešovice.

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

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

Ale po bližším seznámení a přezkoumání návrhu nového územního plánu obce Velešovice jsme dospěli k závěru, že předloženým návrhem nového územního plánu obce Velešovice jsme kráceni na svých právech při užívání svých pozemků a staveb; zejména při novém návrhu územního plánu obce Velešovice dle výše uvedených bodů 1 až 6 není respektován aktuálně platný územní plán obce Velešovice, předloženým návrhem došlo k podstatnému snížení hodnoty našich pozemků parc.č. 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice a staveb na těchto pozemcích umístěných a je změněna aktuální hranice zastavěného území obce pro přístup k pozemkům parc.č. 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice, protože nové vymezení zastavěného území obce je jen pro část pozemku parc.č. 791/3 a je zcela mimo pozemek parc.č. 3077 vše v k.ú. Velešovice, který sousedí s výše uvedeným pozemkem parc.č. 171/1 k.ú. Velešovice. Současně navrženou změnou dle výše uvedených bodů 1 až 6 je znemožněna údržba popř. i rozšíření stávajících legálních staveb na pozemcích parc.č. 171/2, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice, protože dle aktuálního návrhu územního plánu obce Velešovice je možné v ploše „ZZ“ realizovat stavby pouze do 16 m<sup>2</sup> a nyní na výše uvedených pozemcích parc.č. 171/2, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice máme legální stavby v ploše součtu 112 m<sup>2</sup>, kdy tyto stavby slouží pro péči o zahradu, stávající rodinný dům, zemědělské stavby a rekreační stavbu na pozemku parc.č. 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 katastrální území Velešovice, dále je v těchto stavbách umístěna zahradní technika a jiné potřeby pro zemědělskou činnost (např. sklad sena). Současně aktuálním návrhem územního plánu obce Velešovice došlo k zamezení využitelnosti „zadní části“ pozemku parc.č. 171/1 katastrální území Velešovice k výstavbě, (která je nyní navržena do ploch „ZZ“), kdy v dané části připravujeme projektovou dokumentaci pro výstavbu stodoly pro zefektivnění uskladnění zemědělské techniky a drobných stavebních prostředků pro využití stávajících legálních staveb pro bydlení aj. a změny v zastavitelnosti pozemku parc.č. 171/1 katastrální území Velešovice

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

Děkujeme.

S pozdravem manželé Večerkovi.....

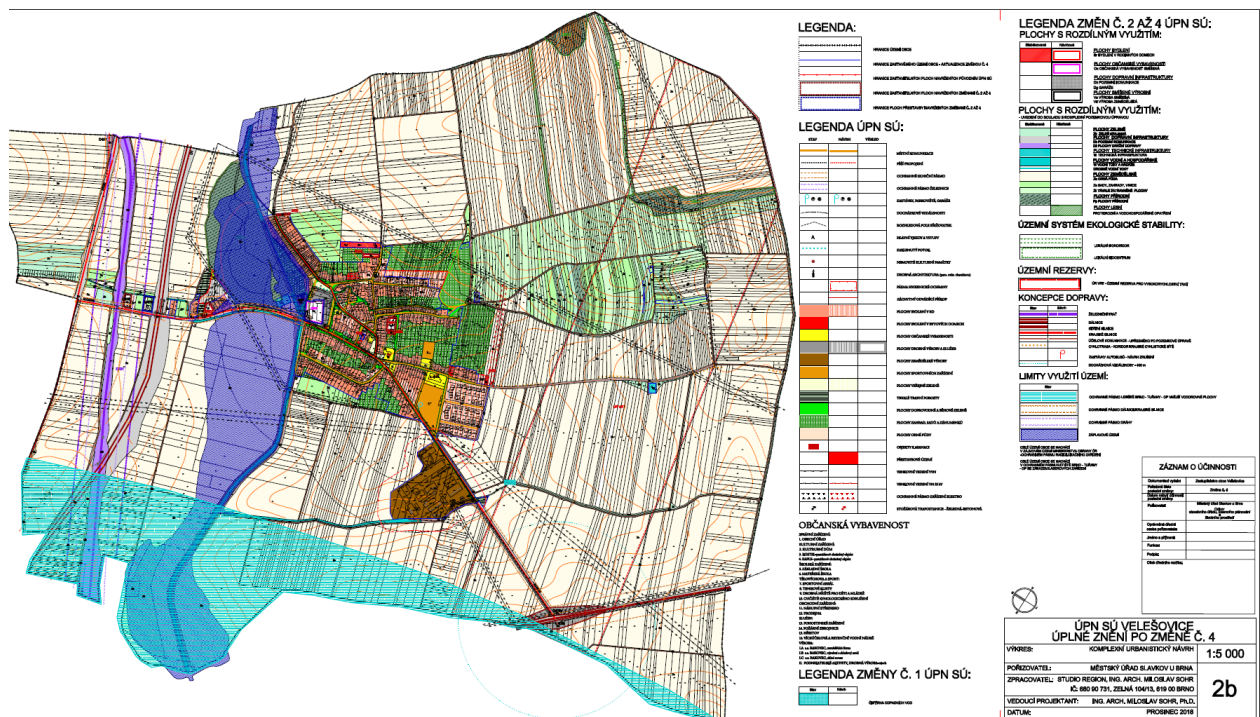
Andrea Večerková, datum narození [REDACTED], bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov a Pavel Večerka, datum narození [REDACTED], bydliště Velešovice 332, 683 01 Rousínov

Sepsáno dne 27.11.2024

Příloha:

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

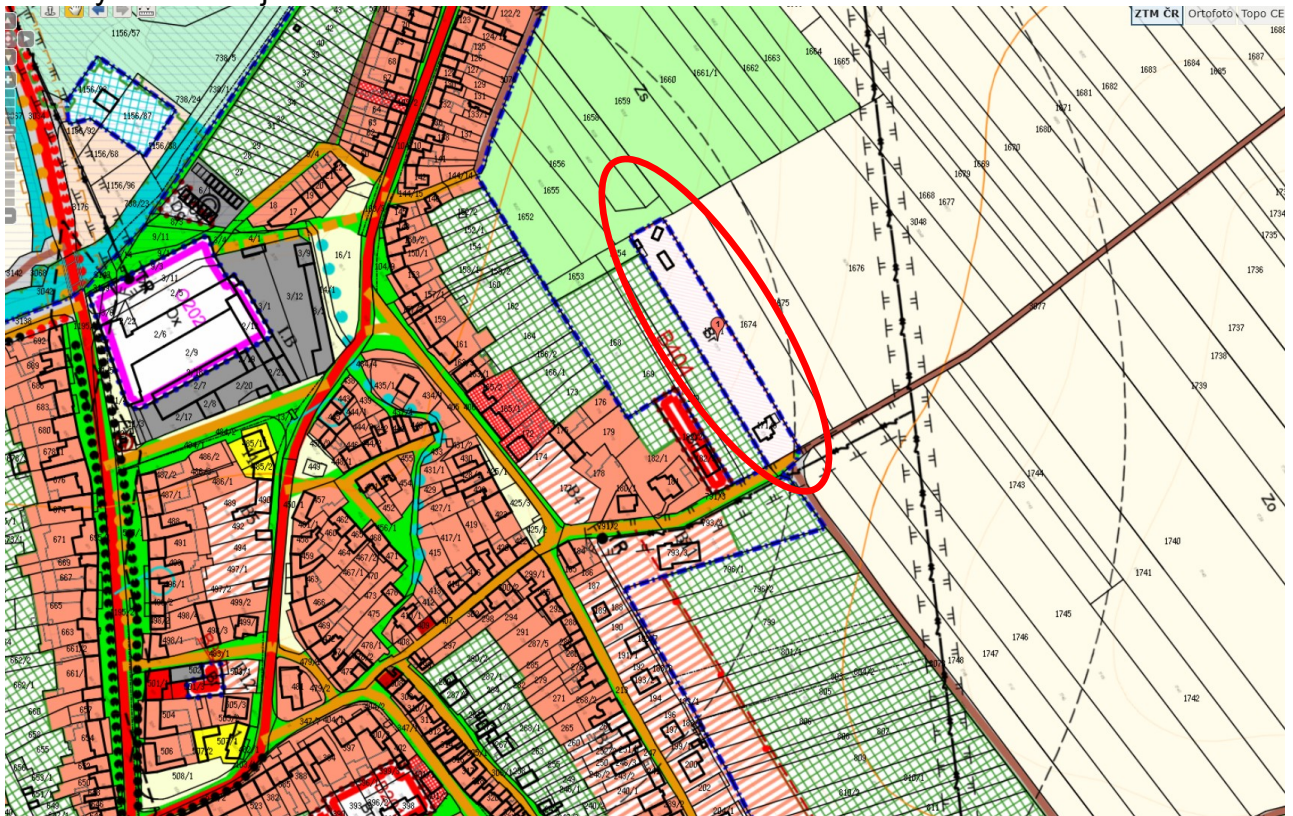
V textové části bude vyhověno, že se nesmí zde umísťovat nové objekty pro bydlenílepší možnosti přístavby ke stávajícím objektům.



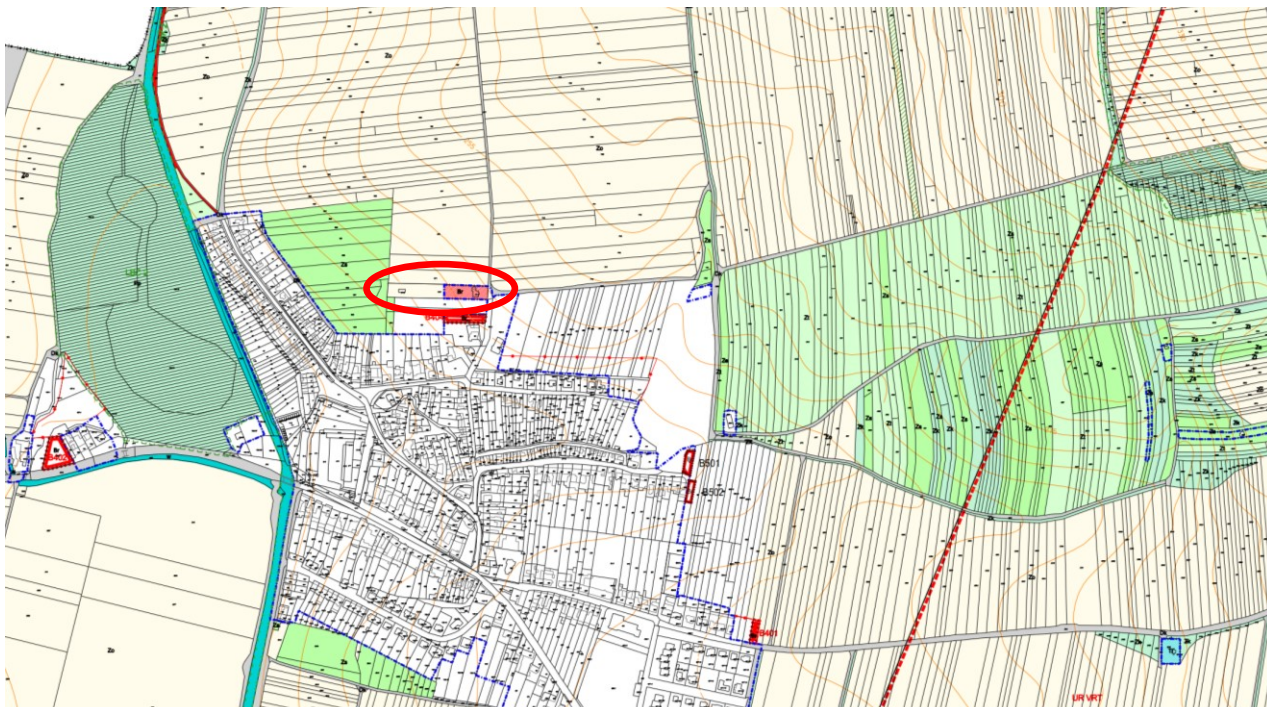
Výkres Komplexní urbanistický návrh, úplné znění po změně č.4, z data prosinec 2018



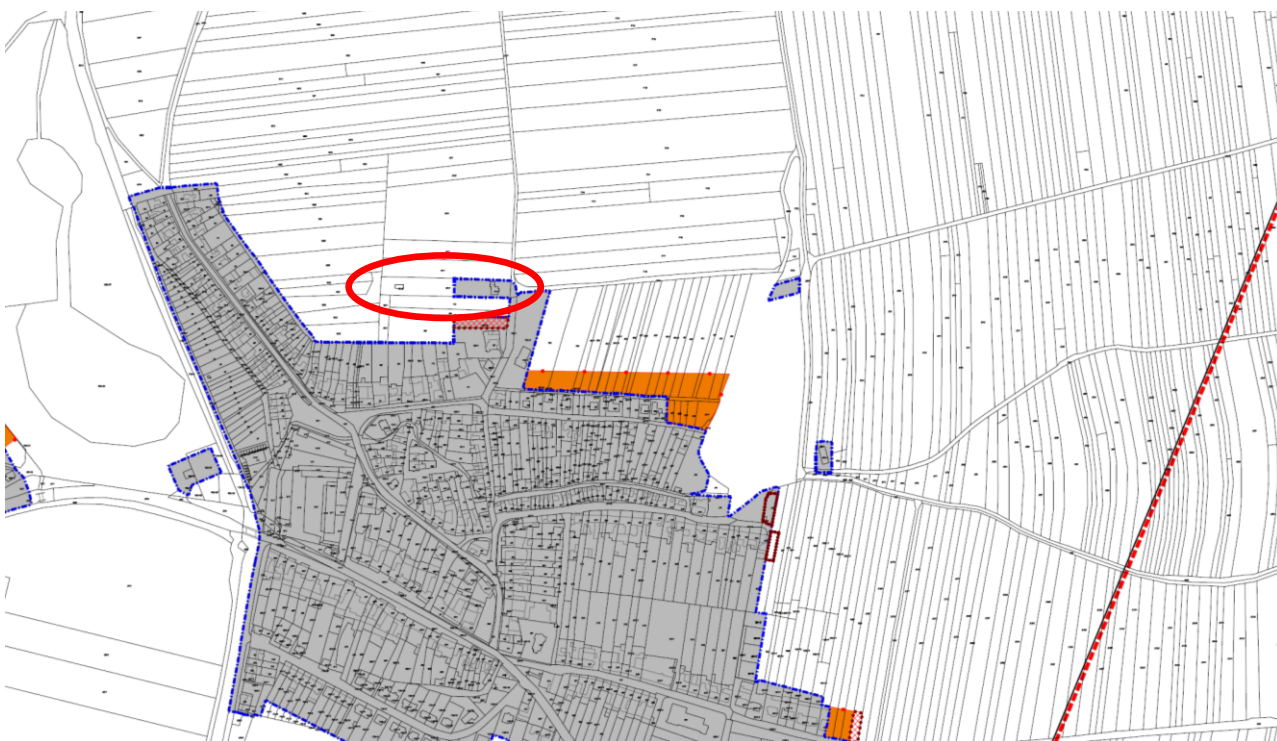
plochy pro bydlení BR. Dle popisu v připomínce zde byly v minulosti řádně povoleny a umístěny stavby jak pro rodinnou rekreaci (o výměře 50 m<sup>2</sup>), zemědělská stavba ( 29 m<sup>2</sup>) a další zemědělská stavba (33 m<sup>2</sup>). Pořizovatel ověřil, že v katastru nemovitostí jsou zaevidované výše vyjmenované stavby a tudíž mají právo na to, aby se využívaly k účelu pro který byly v minulosti určeny. Pokud by skutečně tyto stavby byly ponechány dle aktuálního projednaného návrhu územního plánu Velešovic, pak by tyto stavby se v této ploše ZZ - nemohly být a v podstatě opravdu dochází k tomu, že návrh územního plánu nereaguje na skutečnosti, že ty stavby tam v minulosti legálně vznikly a jsou. Z výše uvedených důvodů pořizovatel s určeným zastupitelem se shodli, že by došlo k újmě majitelům pozemků a nemohli by již realizované stavby stavebně upravovat ( rozšiřovat apod.). Pořizovatel dává za pravdu, že pokud by návrh byl ponechán beze změn, tedy dle předloženého návrhu jako na veřejném projednání, tak by došlo k mnohem horší využitelnosti pozemků ve vlastnictví majitelů, zejména pozemku za rodinným domem jeho zadní části.



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



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



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

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

**Přípomínka č. 18 a 19 a 20 citace:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Předem děkujeme za akceptaci našim připomínek

Podpisy podatelů

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

Odlišnost:

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

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

Předem děkujeme za akceptaci našim připomínek

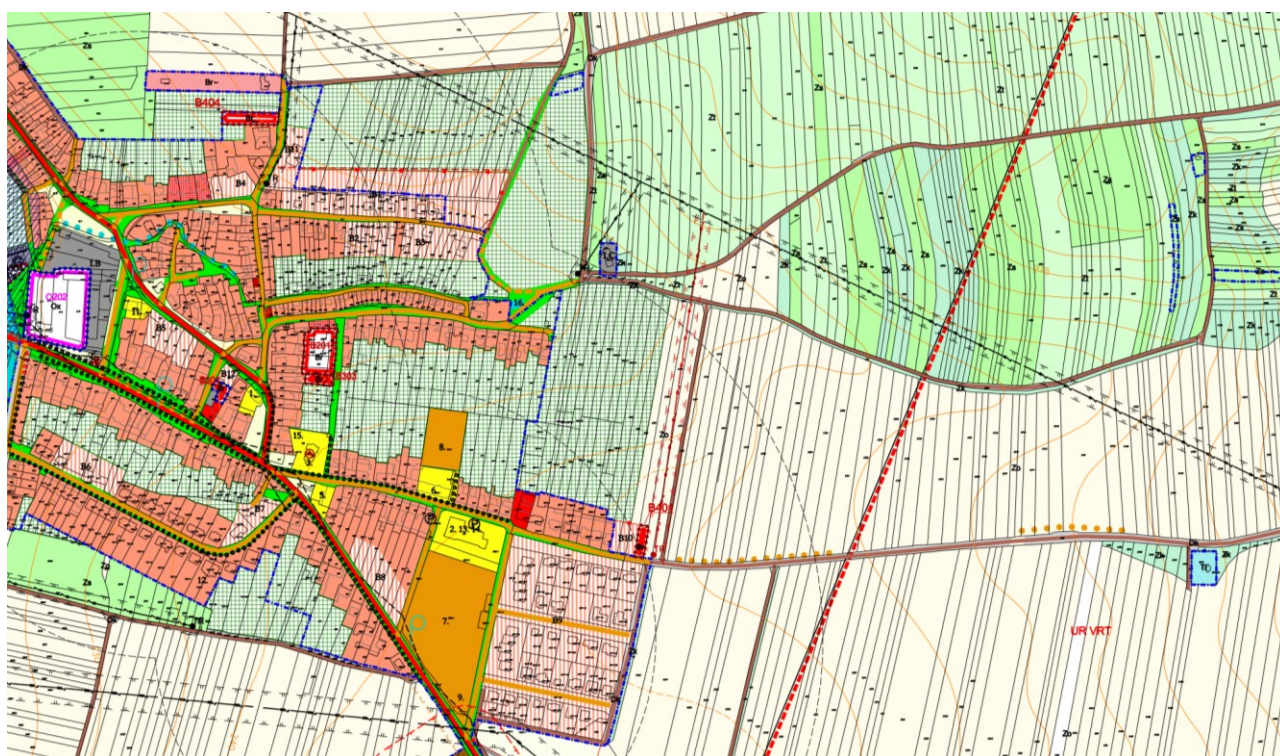
S pozdravem

.....  
Vlastimil Sedláček

Grafická příloha k novému podání dole.



lokality nebyla do návrhu územního plánu převzata a zpracovaná a to z toho důvodu, že současný postoj vedení obce Velešovice apeluje na přestavbu stávajícího bytového fondu v zastavěném území obce a zaplňování proluk ve stávajícím území, nepodporuje rozšiřování v podobě nových návrhových ploch do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je zachovat stávající kompaktní území a teprve v následujících změnách územního plánu uvážlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojové plochy vymezeny. Dále podatelé uvádějí, že nesouhlasí s jakýmkoliv budováním dopravní infrastruktury skrz jejich zahrady. To samozřejmě návrh územního plánu neřeší, zda někdo má či nemá zájem do budoucna svůj pozemek prodat či jak s ním hodlá naložit. To je soukromá záležitost. Územní plán vytváří koncepci v území, lze pouze uvést, že ani ve výkrese veřejně prospěšných staveb ani v jiných výkresech nebyla naznačena předpokládaná cesta, která by protínala nově navrženou lokalitu Z.BV01. Byla zde stanovena podmínka zpracování územní studie, která by prověřila danou lokalitu z urbanistického hlediska. Podatelé nesouhlasí se zahušťováním zástavby v dané lokalitě a chtějí ponechat stromy a využití dané lokality jako zahrady. Přípomínce se částečně vyhovuje v tom smyslu, že určený zastupitel souhlasí, že dojde k úpravě návrhu územního plánu, vznikne zde nikoliv návrhová plocha pro bydlení, ale stabilizovaná plocha pro bydlení.



Výřez z hlavního výkresu ze změny č. 4 – pohled na využití pozemků za rodinnými domy. Z pohledu pořizovatele tímto se částečně vyhovuje podatelům, že bude ponecháno využití v podobě zahrad za rodinnými domy a nebudou moci zde vznikat samostatné objekty RD, nebude narušeno klidné využití zahrad. Plocha bude přesto změněna na stabilizované území plochy pro bydlení BV nikoliv na samostatnou plochu zahrad. Vyhovuje se žadateli v tom smyslu, že zde nevzniknou samostatně stojící rodinné domy v počtu 33. V ostatních částech se přípomínce nevyhovuje.

Dle odborného názoru zpracovatele dojde k nadefinování textové části ohledně této plochy takovým způsobem, že se jedná o vnitroblok a ve vnitrobloku nebude možná výstavba nových objektů, pouze přístaveb ke stávajícím objektům pro bydlení. Tímto se zamezí možným obavám, že zde dojde k zahušťování zástavby. Žádná nebude moci vzniknout, protože nové samostatné objekty zde nebudou moci vlastníci vystavět.

Zahradní využití bude ponecháno. Pouze vznikne možnost přístavby ke stavávacím objektům a to za účelem jejich komfortnějšího využití. Dle výřezu z hlavního výkresu dosud platného územního plánu je patrné, že za rodinnými domy je rozmezí dvou ploch s rozdílným způsobem využití - první plocha je plocha pro bydlení v rodinných domech a druhá - zahrady se nachází v ploše zahrad sadů a záhumenků. Je tady daná striktní hranice těsně za objekty již začínají zahrady.

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

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

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

Hlavní využití:

- Sady, zahrady;

#### Přípustné využití:

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

- Oplocení zemědělských pozemků;

#### Podmíněně přípustné využití:

- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – v nezbytném rozsahu (i nezakreslená);

- Oplocení – za podmínky že se jedná o oplocení zemědělských pozemků, zahrad a sadů s travnatým povrchem;

- Silnice a místní komunikace – úpravy dopravně – technických parametrů ve stávajících trasách.

- Účelové komunikace – i nezakreslené - pokud slouží zemědělství;

- Veškeré sítě a objekty (nadzemní i podzemní) technické infrastruktury – i nezakreslené – v nezbytném rozsahu, a pokud nenaruší hlavní využití;

- Pozemní stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (včetně drobných církevních staveb např. zvonice, kaple, boží muka, kříže, památníky) s pobytovými místnostmi, za podmínky, že jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.

- Bydlení – za podmínky, že se jedná o změny dokončených staveb nacházejících se v zastavěném území obce.

#### Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především stavby pro rodinnou rekreaci.

- Změna zahrad na ornou půdu. V nezastavěném území (mimo zastavěné území obce a zastavitelné plochy vymezené touto dokumentací) jsou vyloučeny:

- Pozemní stavby pro zemědělství s prostory pro chov zvířat,

- Pozemní stavby pro lesnictví s pobytovými místnostmi,

- Veškeré stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů,

- Pozemní stavby pro ochranu přírody a krajiny s pobytovými místnostmi,

- Veškeré pozemní stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu s výjimkou protihlukových opatření,

- Stavby technické infrastruktury tvořící dominanty v krajině (například telekomunikační stožáry),

- Stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s pobytovými místnostmi.

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

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

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

## Přípomínka č. 21 citace:

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

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

#### **Zeleň - zahradní a sadová – ZZ**

##### **Hlavní využití:**

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

Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.

##### **Přípustné využití:**

- nezbytné stavby a zařízení pro skladování plodin či pro úkryt hospodářských zvířat,
- stavby pro rodinnou rekreaci jsou přípustné v zastavěném i nezastavěném území do výměry 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,

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

V přípustném využití se uvádí stavby pro rodinné rekreaci do výměry 16 m<sup>2</sup>. Když se fyzicky podíváme na lokality „ZZ“, tak zde jsou situovány některé objekty pro rekreaci, nezařazené v katastru. Je to například objekt na pozemku p.č. 1663, 829 a další. Výměry těchto objektů jsou

ale větší než navrhovaných 16 m<sup>2</sup>. Domnívám se, že 16 m<sup>2</sup> je dost málo pro objekt pro **rodinnou** rekreaci a navrhuji tuto plochu zvětšit **na 50 m<sup>2</sup> a specifikovat maximální „podlažnost“**, ať nám tady nevznikají vícepodlažní rekreační objekty.

Znění by tedy bylo:

***Přípustné využití:***

***Stavby pro rodinnou rekreaci jsou přípustné v zastavěném i nezastavěném území do výměry 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží s možností podsklepení a využití podkroví.***

Toto znění má rovněž město Slavkov u Brna ve své textové části. A rovněž další obce v okolí. Kdyby si někdo z vlastníků zahrad chtěl na svém pozemku umístit mobilheim (mobilní domek), tak ať není limitován 16 m<sup>2</sup>. Tyto metry čtverečné nejsou pro „rekreaci“ dostačující.

S pozdravem

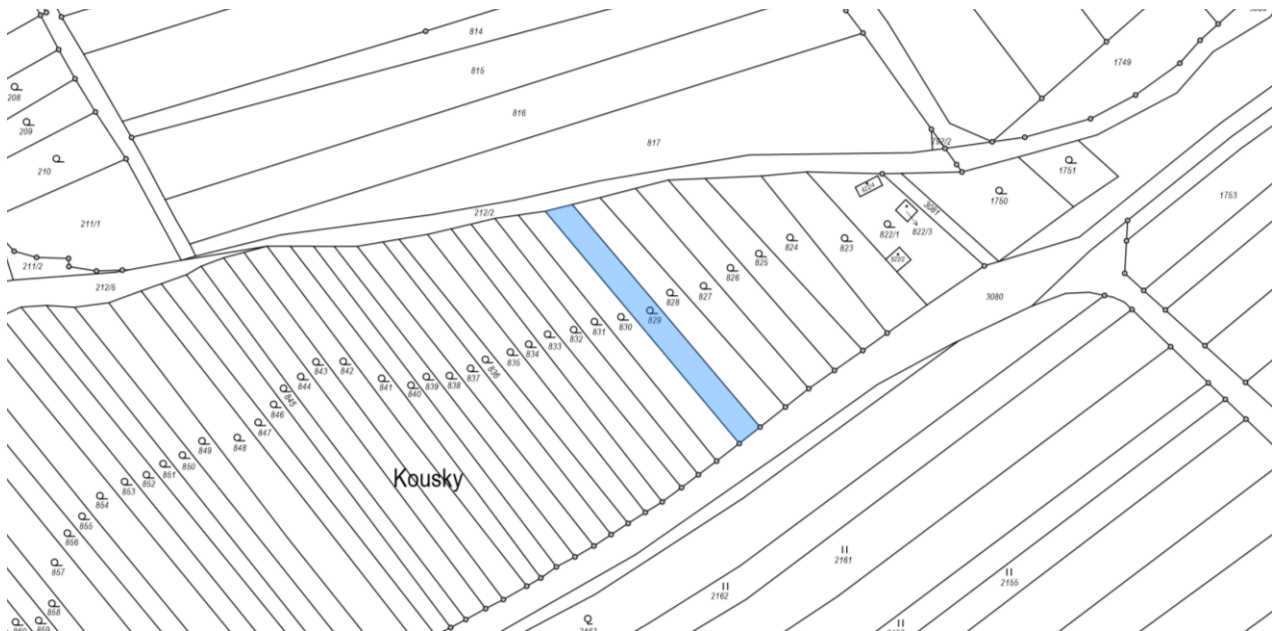
Jméno a příjmení podatele

**Připomínce se částečně vyhovuje.**

**Odůvodnění:**

Přípomínka byla podána ve stanovené lhůtě tedy 15 dnů od konání veřejného projednání. Městský úřad ve Slavkově u Brna podání vyhodnotil jako připomínku. Pořizovatel územního plánu ověřil, že údaje, které uvádí podatel skutečně jsou takové jako v návrhu územního plánu projednávaného obcí Velešovice. S tím, že v návrhu v textové části územního plánu je ještě uvedeno, že stavby mohou mít podzemní podlaží a maximálně jedno nadzemní podlaží.

Podatelé v připomínce navrhují přípustné využití dle svých představ. Především apelují na zvětšení plochy pro objekty individuální rekreace na 50 m<sup>2</sup> a to zejména proto, že stávající objekty na pozemcích parc. č. 1663, 829 v k. ú. Velešovice mají větší výměru. Pořizovatel ověřil, že na uvedených pozemcích nejsou v KN evidované ( vyznačené žádné stavby). Je možné že tyto stavby tam byly v minulosti umístěny bez náležitostí ( tedy neoprávněně v rozporu s legislativou) nebo byly tam umístěny v souladu se stavebním zákonem, ale majitel nepodal návrh na vklad do katastru nemovitostí, proto tam nejsou záznameny. Pokud majitel prokáže, že na uvedených pozemcích stavby byly řádně umístěny na základě např. pravomocného rozhodnutí v minulosti, tak vlastník je bude moci řádně užívat a nechat zaevidovat do KN i přesto, že nový návrh územního plánu umožňuje pro tyto objekty výměru menší. Územní plán bude platný až od data jeho účinnosti, tedy na dříve povolené stavby se vztahoval předchozí územní plán nebo jeho předchozí změna v době umísťování záměru (objektů pro rekreaci).



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



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

Podané připomínce se vyhovuje částečně v tom rozsahu, že na základě dohody mezi určeným zastupitelem a pořizovatelem a na doporučení zpracovatele dojde k úpravě textové části a to, že objekty pro individuální rekreaci budou mít větší výměru – 25 m<sup>2</sup>, nikoliv takovou jakou požaduje podatel tedy 50 m<sup>2</sup>, ale dojde k navýšení výměry pro objekty individuální rekreace o 9 m<sup>2</sup> oproti původnímu návrhu. Návržený údaj vychází z místních podmínek, aby nedošlo k zneužívání vystavěných objektů k jiným účelům, než ke kterým územní plán zamyšlí. Tedy aby nevznikaly příliš velké stavby ve své půdorysné ploše, aby to neevokovalo k vytváření trvalého bydlení v těchto objektech. S větším půdorysem stavby samozřejmě z hlediska technického může souviset i vyšší výška objektů pro rekreaci ( na větší půdorysné ploše musí zastřešení při obvyklém

spádu v území sedlové střechy mít i vyšší výšku stavba jako celek- je uveden tento příklad pro názornost, jakým způsobem i půdorysná plocha objektu může ovlivnit vnímání budoucí zastavby i vzhledm k působení objektu na svoje okolí a na výškovou hladinu v území. Není to však dogma).

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

Velešovice je malá obec, která má venkovní charakter a z těchto důvodů zpracovatel územního plánu doporučuje maximálně zvýšit půdorysnou plochu na 25 m<sup>2</sup>, navíc ve vztahu toho, že předchozí dosud platný územní plán nedovoloval žádné takové stavby individuální rekreace i z tohoto důvodu považuje určený zastupitel výměru 25 m<sup>2</sup> jako dostačující, předtím to nebylo možné vůbec. Z pohledu obce Velešovice se jedná o uvolněnější koncepci a reakci na to, jak se mění způsob života na venkově.

Dalším neméně důležitým důvodem proč nedovolit větší objekty pro individuální rekreaci je i ekofunkce v krajině, opravdu územní plán reaguje na to, že má vzniknout krátkodobá aktivita pobyt, nikoliv dlouhodobý pobyt se vším co nabízí charakter takových staveb o větší výměře, proto plocha rekreačních objektů bude navýšena pouze na 25 m<sup>2</sup>, může zde vzniknout sklad zahradního nářadí, zahradní nábytek a tento menší charakter domů pro individuální rekreaci. Charakter území má reagovat na to, že obec Velešovice zde chce zachovat více zeleně, aby směrem ke svému okolí nedošlo k transformaci ke vzniku právě větších objektů. S plochou větších objektů by zase mohlo souviset i větší nároky na dopravu, každý se chce dnes dopravit ke své nemovitosti autem, takže je předpoklad vzniků dalších staveb pro dopravu (další zpevněné plochy).

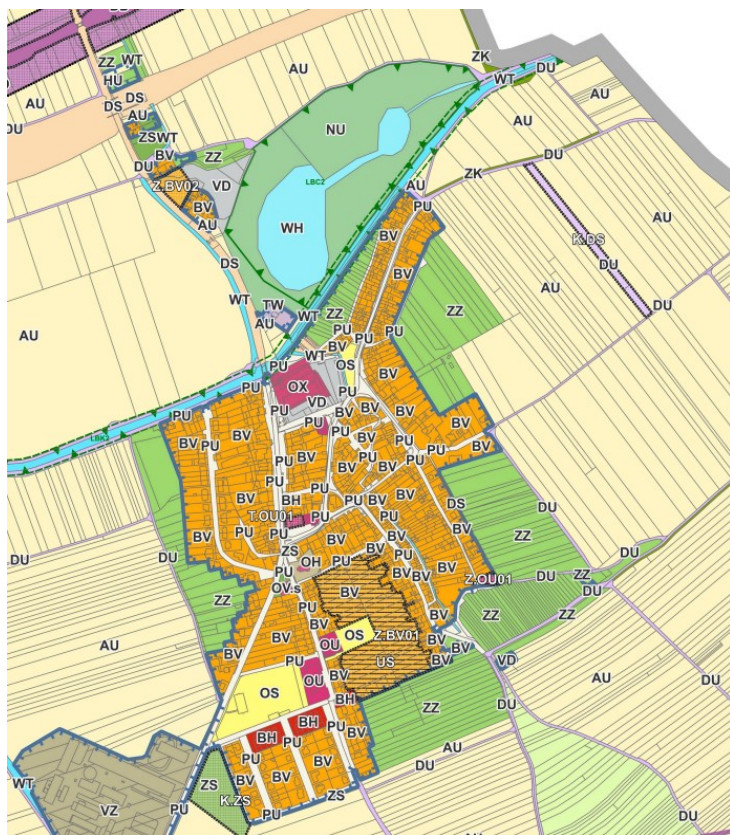
Dalším důvodem je, že plochy ZZ - Zeleň - zahradní a sadová je umístěna i v blízkosti vodní plochy a vodního toku a právě zachování propojení s přírodou by objekty měly být menšího komornějšího charakteru. Dle předloženého návrhu územního plánu je jasné patrné, že tyto plochy zahradní a sadové zeleně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

Dalším neméně důležitým důvodem proč by výstavba rekreačních objektů neměla být větší než 25 m<sup>2</sup> je i koloběh vody v těchto plochách. Územní plán chce zachovat velký podíl zeleně v území i v těchto přechodových plochách a proto aby docházelo k dostatečnému vsaku vody v území, nepřipouštět objekty větší než 25 m<sup>2</sup> zároveň by se měl stanovit podíl zastavitelnosti pro tyto plochy, aby nedocházelo k jejich „zabetonování“ zpevněnými plochami.

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

Obec Velešovice chce zachovávat raz lokality plochy ZZ - sady, zahrady a tím padem stanovit minimální podíl zeleně pro tyto plochy a to po dohodě s určeným zastupitelem 60%, aby nemohlo dojít k „zabetonování“ vymezeného území. Jak ze samotného názvu plochy vyplývá, má se jednat a plochu zeleně a tímto doplňujícím regulativem by se

zabránilo tomu, že bude aplikována např. zámková dlažba v přehršlém měřítku nebo další stavby apod., aby nemohly převážovat nad hlavním využitím a to zelení.



*Výřez z hlavního výkresu z návrhu ÚP*

### **Přípomínka č. 22 citace:**

Vážení zástupci MěÚ Slavkov,

Dovolujeme se jako vlastníci pozemků příslušících k domu 198, Velešovice, vyjádřit nesouhlas s budováním bytové zástavby na pozemcích za našim domem/na plochách označených Z.Bv01. Máme zde nové ovocné stromy, funkční zahradu. Dům a pozemek jsme kupovali právě z důvodu velké zahrady, a získávání produktu z této zahrady. Navíc i jako klidovou zónu při výkonu náročného zaměstnání.

Naše vyjádření je konečné, nehraje zde roli ani mala/velká vykupní cena, ani navyšení hodnoty pozemku do budoucna či možnost stavět v budoucnosti.

Děkujeme za možnost vyjádření.

Edita Mazalkova, Marek Smid

Vlastníci objektu a pozemku na adrese : Velešovice 198,68301 Velešovice

**Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.**

### **Přípomínka č. 23 citace:**

Ve Velešovicích, 22.11.2024

Věc: Přípomínky k projednávané dokumentaci Návrhu nového ÚP obce Velešovice

V návaznosti na veřejné projednání Návrhu nového ÚP obce Velešovice ze dne 13.11.2024 žádám o zapracování níže uvedených připomínek:

Ad 1)

Jako majitelé pozemku parcelního čísla 557 k.ú. Velešovice nesouhlasíme, aby tento pozemek byl zahrnut do plánovaného území Z.BV01.

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

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

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



Vážení,

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

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

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

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

**Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.**

### **Přípomínka č. 25 citace:**

#### **Přípomínky k návrhu územního plánu obce Velešovice**

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

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

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

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

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

**Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.**

### **Přípomínka č. 26 citace:**

Věc: **Připomínky k projednávané dokumentaci Návrhu nového ÚP obce Velešovice**

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

Žádám o zapracování níže uvedených připomínek:

Ad 1)

Jako majitel pozemku parcelního čísla 378 k.ú.

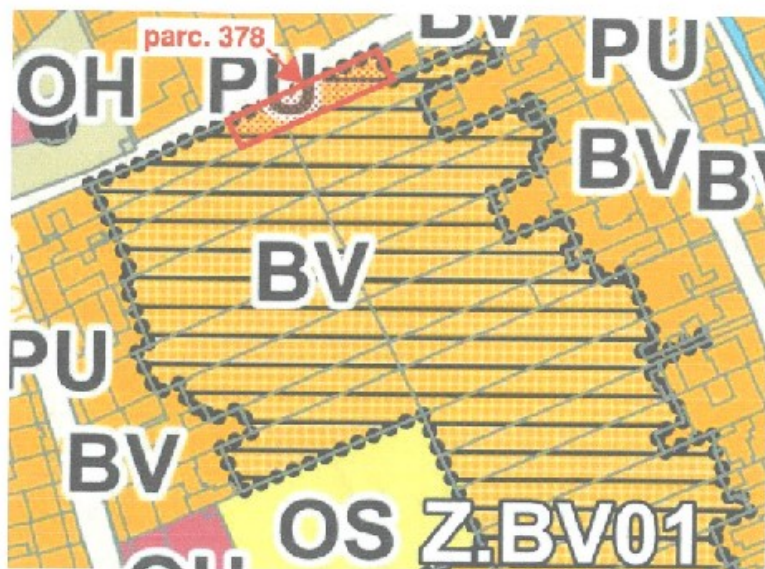
Obecně se dá předpokládat, že budoucí komunikace, které by měla obsluhovat oblast Z.BV01, *Proved* přes moji parcelu p.č. 378. S ohledem na charakter území Z.BV01. Množství majitelů jednotlivých parcel, kteří nesouhlasí se změnou účelu tohoto území, stejně jako s nereálnou představou realizace pozemní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

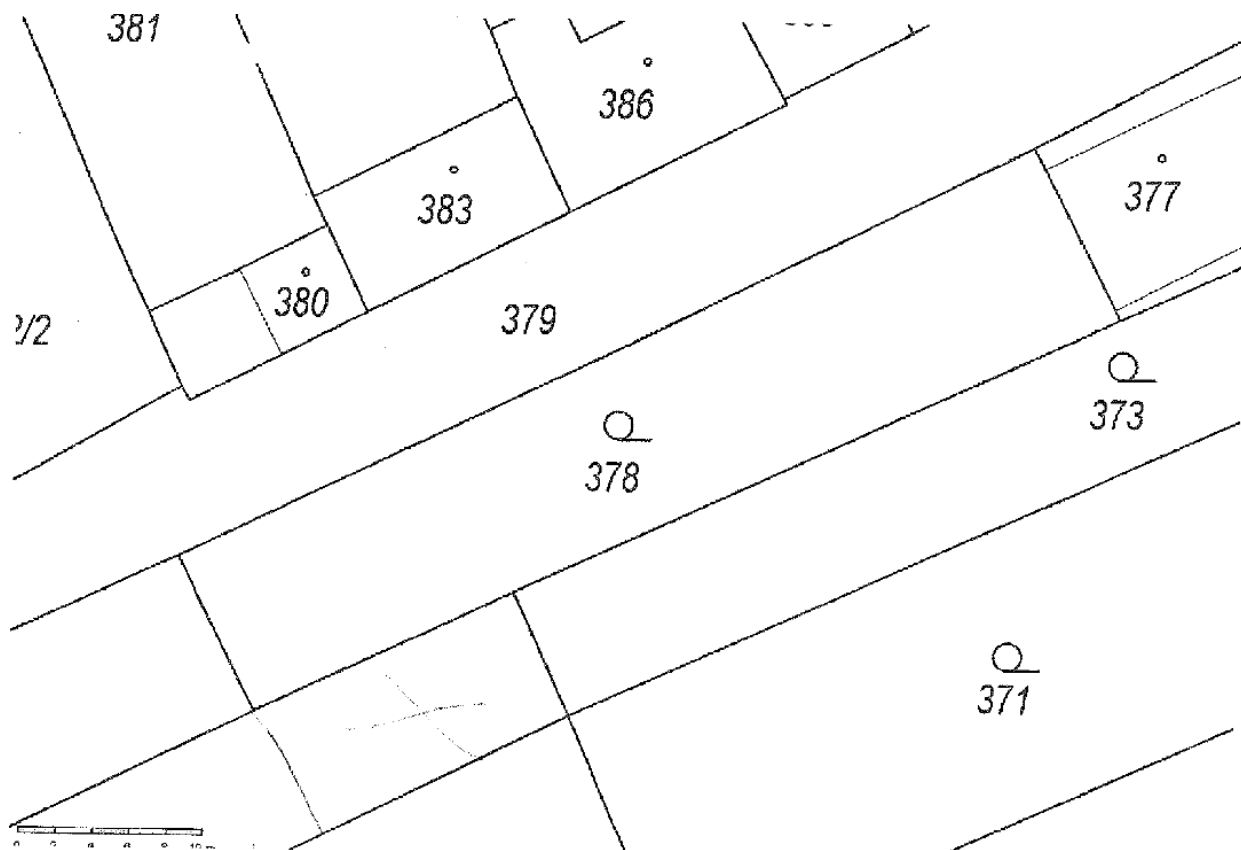
Ad 2)

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

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

Mapa se zakreslením navrhované plochy pro bydlení:





**Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.**

**Přípomínka č. 27 citace:**

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

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

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

nechci zahradu, ani její část prodat,

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

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

*Souhlasím s požitkovou US*

Z těchto následujících důvodů nesouhlasím s návrhem Územního plánu Velešovice.

**Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.**

## **Přípomínka č. 28 citace:**

Věc: Vyjádření k návrhu územního plánu Velešovice

Jsem vlastníkem parcely č. 555, k.ú. Velešovice, která se nachází v zájmové lokalitě Z.BV01 projednávaného návrhu územního plánu Velešovice. V souladu s par. 97 odst. 1 ve spojení s par. 111 odst. 5 stavebního zákona

**n e s o u h l a s í m**

s tímto návrhem územního plánu obce Velešovice.

Odůvodnění:

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

**Přípomínce se vyhovuje pouze částečně.**

**Odůvodnění přípomínek ozn. 22 - 28:**

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

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

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

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

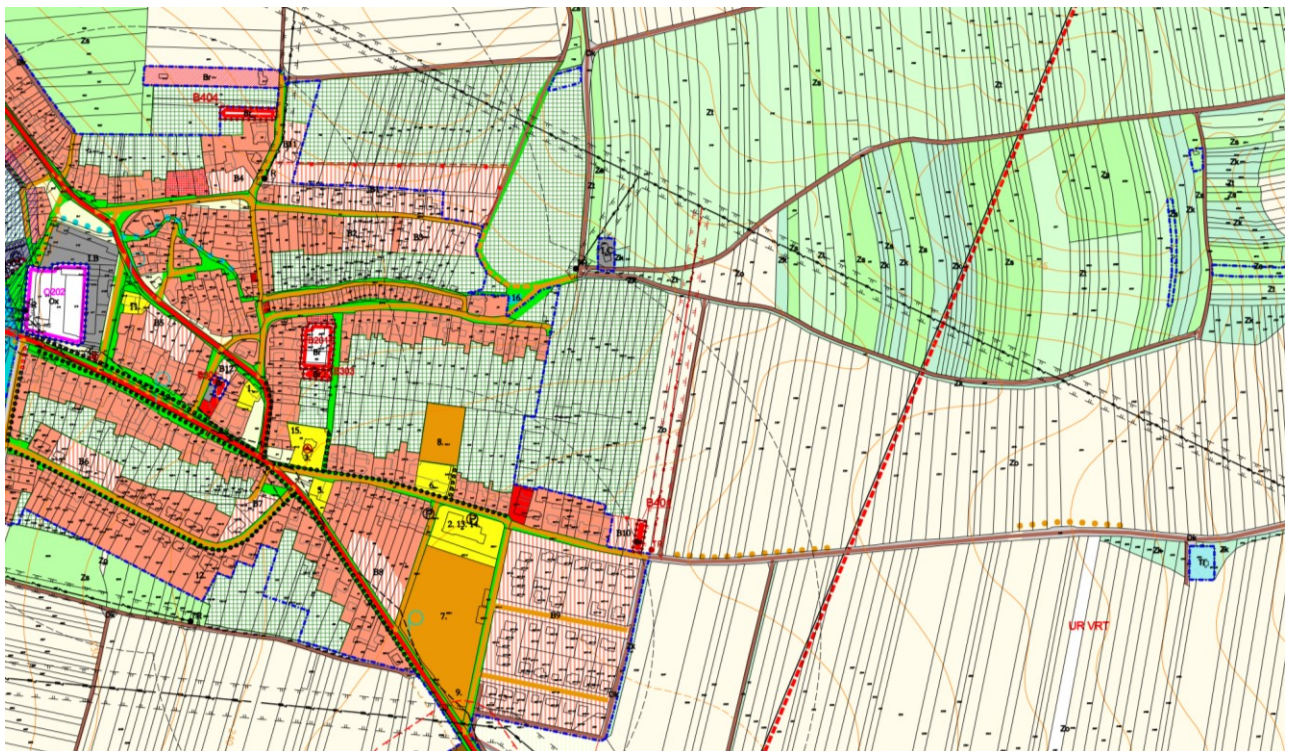
*Bude posouzena urbanistická koncepce navržená stávajícím územním plánem, na základě posouzení může být část návrhových ploch zachována nebo zachována celá koncepce.“* Nebylo nikde uvedeno a stanoveno, že mají být vymezeny nové plochy pro bydlení. Nebyly a nejsou zde vyjmenovány pozemky či lokality,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

současný postoj vedení obce Velešovice apeluje na přestavbu stávajícího bytového fondu v zastavěném území obce a zaplňování proluk ve stávajícím území, nepodporuje rozšiřování v podobě nových návrhových ploch do okolí. Momentální vůle obce Velešovice je zachovat stávající kompaktní území a teprve v následujících změnách územního plánu uvážlivě zvážit, kde přesně budou nové rozvojové plochy vymezeny.

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

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

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



*Výřez z hlavního výkresu ze změny č. 4 – pohled na využití pozemků za rodinnými domy. Z pohledu pořizovatele tímto se částečně vyhovuje podatelům všem podatelům (přípomínky č. 22-27), že bude ponecháno využití v podobě zahrad za rodinnými domy a nebudou moct zde vznikat samostatné objekty RD, nebude narušeno klidné využití zahrad. Plocha bude přesto změněna na stabilizované území plochy pro bydlení BV nikoliv na samostatnou plochu zahrad. Vyhovuje se žadateli v tom smyslu, že zde nevzniknou samostatně stojící rodinné domy v počtu 33. V ostatních částech se přípomínkám nevyhovuje.*

Dle odborného názoru zpracovatele dojde k nadefinování textové části ohledně této plochy takovým způsobem, že se jedná o vnitroblok a ve vnitrobloku nebude možná

výstavba nových objektů, pouze přístaveb ke stávajícím objektům pro bydlení. Tímto se zamezí možným obavám že zde dojde k zahušťování zastavby. Žádná nebude moci vzniknout, protože nové samostatné objekty zde nebudou moci vlastníci vystavět. Zahradní využití bude ponecháno. Pouze vznikne možnost přístavby ke stavovacím objektům a to za účelem jejich komfortnějšího využití. Dle výřezu z hlavního výkresu dosud platného územního plánu je patrné, že za rodinnými domy je rozmezí dvou ploch s rozdílným způsobem využití - první plocha je plocha pro bydlení v rodinných domech a druhá - zahrady se nachází v ploše zahrad sadů a záhumenků. Je tady daná striktní hranice těsně za objekty již začínají zahrady.

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

#### Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;

#### Přípustné využití:

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

#### Podmíněně přípustné využití:

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

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

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

#### Nepřípustné využití:

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

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

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

Hlavní využití:

- Sady, zahrady;

Přípustné využití:

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

- Oplocení zemědělských pozemků;

Podmíněně přípustné využití:

- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – v nezbytném rozsahu (i nezakreslená);

- Oplocení – za podmínky že se jedná o oplocení zemědělských pozemků, zahrad a sadů s travnatým povrchem;

- Silnice a místní komunikace – úpravy dopravně – technických parametrů ve stávajících trasách.

- Účelové komunikace – i nezakreslené - pokud slouží zemědělství;

- Veškeré sítě a objekty (nadzemní i podzemní) technické infrastruktury – i nezakreslené – v nezbytném rozsahu, a pokud nenaruší hlavní využití;

- Pozemní stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (včetně drobných církevních staveb např. zvonice, kaple, boží muka, kříže, památníky) s pobytovými místnostmi, za podmínky, že jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.

- Bydlení – za podmínky, že se jedná o změny dokončených staveb nacházejících se v zastavěném území obce.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především stavby pro rodinnou rekreaci.

- Změna zahrad na ornou půdu. V nezastavěném území (mimo zastavěné území obce a zastavitelné plochy vymezené touto dokumentací) jsou vyloučeny:

- Pozemní stavby pro zemědělství s prostory pro chov zvířat,

- Pozemní stavby pro lesnictví s pobytovými místnostmi,

- Veškeré stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů,

- Pozemní stavby pro ochranu přírody a krajiny s pobytovými místnostmi,

- Veškeré pozemní stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu s výjimkou protihlukových opatření,

- Stavby technické infrastruktury tvořící dominanty v krajině (například telekomunikační stožáry),

- Stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s pobytovými místnostmi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

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

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

Poživatel jednoznačně souhlasí s touto myšlenkou v obecné rovině, ale momentální politika vedení obce je taková, že je možnost stávající dožilé (zchatralé) domy

rekonstruovat, renovovat apod. tedy využívat a revitalizovat stávající fond rodinných domů a nerošířovat zastavitelné plochy do okolní krajiny. Pokud podatele chtějí jak je patrné z přílohy někde jinde mít umístěné návrhové plochy pro bydlení, tak si mohou podat žádost o změnu územního plánu o které je příslušné rozhodovat pouze zastupitelstvo obce.

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

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

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

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

### **Připomínka č. 29 citace:**

#### **Věc: Námitka proti nově navrhovanému územnímu plánu**

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

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

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

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

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

Děkuji za kladné vyřízení mé námitky

**Připomínce se vyhovuje.**

**Odůvodnění:**

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

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

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

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

## n.2 Připomínky a jejich vyhodnocení ze strany správců sítí a jiných správních orgánů k prvnímu veřejnému jednání :

30. Krajský úřad JMK podání pod označením JMK 163428/2024 ze dne 25.11.2024 pod č. j. 147966-2024
31. Správa železnic pod označením 87177/2024-SŽ-GŘ-O6 ze dne 21.11.2024 zaregistrováno pod č. j. 148035-2024
32. Vodovody a kanalizace Vyškov, a.s. pod označením 2024-01753/20243175/TÚ/so podání ze dne 12.11.2024 pod č. j. 143726-2024
33. GasNet s.r.o. pod označením 5003192664 pod č.j. 137623-2024 ze dne 25.10.2024 – kladná bez podmínek
34. Net4Gas s.r.o. pod označením 10741/24/OVP/N pod č.j. 133576-2024 ze dne 21.10.2024– kladná bez podmínek
35. Net4Gas s.r.o. pod označením 10744/24/OVP/N pod č.j. 133571-2024 ze dne 21.10.2024– kladná bez podmínek

### Připomínka č. 1 citace:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (dále také OÚP), obdržel dne 21.10.2024 oznámení o konání společného jednání a adrese uložení „Návrhu územního plánu (ÚP) Velešovice“ (dále také „návrh ÚP“ nebo „Návrh ÚP Velešovice“) ve smyslu ustanovení § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Společné jednání se uskutečnilo dne 13.11.2024 ve 15:00 hodin v zasedací místnosti OÚ Velešovice.

**OÚP uplatňuje** s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů podle ustanovení §§ 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zejména na zásadu vzájemné spolupráce a procesní ekonomie, podle ustanovení § 140 odst. 1 správního řádu stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP **za krajský úřad společně:**

#### **A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)**

OŽP obdržel dne 23.10.2024 formou interního sdělení OÚP informaci o konání společného jednání o „Návrhu ÚP Velešovice“ spolu s výzvou k uplatnění stanoviska ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona k tomuto návrhu ÚP.

V poznámce OÚP uvádí: „OÚP rovněž obdržel informaci o konání veřejného projednání „Návrhu ÚP Velešovice“, to se koná dne 13.11.2024 v 17:00 hodin v zasedací místnosti OÚ Velešovice. Vzhledem ke skutečnosti, že bude projednávána totožná dokumentace jako u společného jednání, nebude krajský úřad uplatňovat nové připomínky k řešení návrhu ÚP.“

„Návrh ÚP Velešovice“ pořizuje Městský úřad Slavkov u Brna, odbor stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí, zpracovatel: LÖW & spol., s. r. o., Ing. arch. Karel Bařinka.

**Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k „Návrhu ÚP Velešovice“ podle § 94 odst. 3 stavebního zákona následující stanoviska:**

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“):

„Návrh ÚP Velešovice“ navrhuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska.

OŽP jako dotčený **orgán ochrany ZPF** příslušný dle § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v

**souladu s § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje**

**souhlasné stanovisko**

**k „Návrhu ÚP Velešovice“.**

Část návrhových ploch je převáděna z dosud platné územně plánovací dokumentace. K té části plochy Z.BV02, jež byla součástí dosud platné územně plánovací dokumentace Velešovic, nemá orgán ochrany ZPF připomínky, neboť tyto plochy byly již jednou projednány a ani při jejich opětovném posouzení u nich nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z § 4 zákona o ochraně ZPF. K té části návrhových ploch Z.BV02, jež doposud nebyla součástí platné územně plánovací dokumentace Velešovic, rovněž nemá orgán ochrany ZPF připomínky. Návrhová plocha Z.BV02 jako celek je nově situována v proluce zastavěného území venkovským bydlením a bezprostředně přiléhá k silnici III/3836 procházející Velešovicemi. Svým tvarem a lokalizací dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářela nežádoucí proluky či narušovala organizaci a obhospodařování přiléhajících pozemků ZPF.

K návrhové ploše Z.BV01, jež doposud nebyla součástí platné územně plánovací dokumentace Velešovic, nemá orgán ochrany ZPF připomínky bránící jeho celkově souhlasnému stanovisku. Návrhová plocha Z.BV01 jako celek je nově situována v zahradách vnitrobloku stávající zástavby, čímž uceleně a vhodně dotváří kompaktní půdorys sídla. V zásadě přitom respektuje stávající hranice zastavěného území, až na drobné změny této hranice v jihovýchodní části, jež však respektují ucelenost a vhodnost návrhové plochy Z.BV01 i z pohledu maximalizace ochrany ZPF. Vzhledem k tomu, že se plocha Z.BV01 nalézá na místě stávajících oplocených záhadenkových zahrad ve vnitrobloku, bude možnost zemědělského obhospodařování zde i nadále existujícího ZPF snižována postupně, s podmínkou hospodárného využití skrývané ornice v I. třídě ochrany při jeho postupném odnímání. Vymezením návrhové plochy Z.BV01 tedy nově nedojde k tvorbě nežádoucích proluk či narušování organizace plošného obhospodařování dotčených pozemků ZPF.

Veřejný zájem v případě nově navrhovaných ploch záborů ZPF je podrobně popsán na str. 26, resp. 56 až 63 textové části odůvodnění návrhu územního plánu. Veřejný zájem na vymezení obou zastavitelných ploch bydlení je přezkoumatelně odůvodněn vyhodnocením urbanistického a demografického vývoje Velešovic v uplynulém desetiletí. Lze sice polemizovat se závěry obce, že „*noví ekonomicky aktivní obyvatelé přispějí také k rozvoji ekonomických aktivit a udržitelnosti obce jako živé a soběstačné komunity*“, právě proto, že se Velešovice nalézají ve spádové „*Metropolitní rozvojové oblasti Brno*“, jak zpracovatel sám uvádí. Rovněž okolnost prakticky neměnného počtu obyvatel Velešovic v uplynulém desetiletí v důsledku příliš nepodporuje závěr o nezbytnosti dalšího záboru půd I. třídy ochrany. Rovněž není ani příliš zřejmé, čím by sama o sobě okolnost „*snížování průměrného počtu obyvatel v bytech stabilizované zástavby*“ měla výrazně převyšovat veřejný zájem státu na odejmutí půd I. třídy ochrany ze ZPF.

Nicméně jako zásadní v konkrétních faktických poměrech řešeného území Velešovic dotčený orgán ochrany ZPF akceptuje, že návrhové plochy záborů ZPF jsou navrženy na kvalitních půdách „*z důvodu neexistence jiného proveditelného řešení*“.

V celkovém kontextu tedy byla u návrhových ploch prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, rozsahem návrhové plochy odpovídají opodstatněně odhadovaným budoucím potřebám sídla. Svým tvarem a lokalizací návrhové plochy Z.BV01 a Z.BV02 dotvářejí kompaktní půdorys sídla, aniž by současně vytvářely nežádoucí proluky, satelity či jinak narušovaly organizaci a obhospodařování pozemků ZPF, resp. nejsou pro ně jiné možnosti rozvoje (Z.OU01 Návrh plochy občanské vybavení všeobecné), nebo jsou převzaty z nadřazené dokumentace vydané KrÚ JMK (Z.DD01 až Z.DD07 Návrh plochy dopravy drážní).

**I přes výše uvedené tedy lze výjimečně akceptovat dotčení zemědělských půd I. a II. třídy ochrany, které v řešeném území vykazují zcela majoritní zastoupení a kterým se při dodržení výše uvedených zásad ochrany ZPF nedalo vyhnout.**

S přihlédnutím k § 4 odst. 1 zák. č. 114/1992, Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů nemá orgán ochrany ZPF připomínky ani k plochám, kterými jsou upřesněny prvky regionálního ÚSES.

Souhlasné stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se vztahuje i na navrhovanou změnu vymezení zastavěného území.

## 2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu ÚP Velešovice“ v tom smyslu, že k němu nemá připomínky.

## 3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu ÚP Velešovice“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace nená k předloženému návrhu připomínky. Pouze upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrobních nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem. Proto není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo zemědělské výroby. Zejména je nepřijatelné umístění v blízkosti obytné zástavby staveb pro živočišnou výrobu, kompostáren, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradačních a solidifikačních zařízení, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenoplastů, výroby dřevotřískových, dřevotřískových a OSB desek, výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, jiné výroby papíru

a lepenky, technologií praní, bělení mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla apod.

4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Slavkov u Brna, OSÚÚPŽP.

OŽP upozorňuje, že v katastrálním území obce Velešovice se nachází vyhlášené záplavové území vodního toku Rakovec včetně stanovené aktivní zóny. Toto záplavové území bylo vyhlášeno opatřením obecné povahy Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 25.11.2019 s č. j.: JMK 170376/2019. Vzhledem k tomu, že zakreslený rozsah záplavového území vodního toku Rakovec včetně stanovené aktivní zóny v Koordinačním výkrese II.1 neodpovídá vyhlášenému záplavovému území vodního toku Rakovec včetně stanovené aktivní zóny, OŽP požaduje zakreslit rozsah záplavového území včetně aktivní zóny v Koordinačním výkrese II.1 v souladu s výše uvedeným opatřením.

Vzhledem k nepřehlednosti zákresu záplavového území včetně aktivní zóny v Koordinačním výkrese II.1, OŽP doporučuje zvýraznit v Koordinačním výkrese obrys zón, případně změnit výplň.

Dále OŽP upozorňuje, že v textové části územního plánu je uvedeno, že záplavové území bylo vyhlášeno rozhodnutím Krajského úřadu ze dne 25.11.2019 s č. j.: 17376/2019, přičemž bylo vyhlášeno opatřením obecné povahy Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 25.11.2019 s č. j.: JMK 170376/2019. OŽP požaduje i tuto informaci opravit v textové části.

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“):

OŽP není věcně příslušným orgánem státní správy lesů. Tím by byl pouze v případě, že by „Návrh ÚP Velešovice“ umisťoval rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Nicméně předmětný návrh územního plánu nevymezuje žádný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

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:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí k „Návruhu ÚP Velešovice“ 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):

OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle § 49 odst. 2 zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k „Návruhu ÚP Velešovice“ v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko v tom smyslu, že při uplatňování „Návruhu ÚP Velešovice“ není potřeba zohledňovat žádná plošná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny „A“ a ani do skupiny „B“.

## **B) stanovisko odboru dopravy**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v účinném znění, uplatňuje v řízení dle § 94 odst. 3 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu ÚP a

### **souhlasí**

s řešením silnic II. a III. třídy **za podmínky zohlednění následujících požadavků:**

1. V kapitole d.5 textové části (I.A) bude opraveno označení silnice III/3836.
2. V textové části (I.A) a odůvodnění (II.A) bude opraveno označení oborového dokumentu pro výhledové úpravy krajských silnic II. a III. třídy na území JMK.
3. V kapitole d.1.1. Automobilová doprava – Silnice textové části (I.A) bude doplněno, že průjezdní úseky silnic III. třídy budou v zastavěném území upravovány ve funkční skupině C jako obslužné komunikace.
4. Vymezení zastavěného území v grafické části bude z hlediska řešení silnice III/3836 upraveno v souladu s ustanovením § 116 odst. 3 písm. e) stavebního zákona.
5. V koordinačním výkresu bude doplněno označení silnic II. a III. třídy procházejících řešeným územím.

### **Odůvodnění**

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

1. V kapitole d.5 textové části (I.A) musí být opraveno označení silnice III/3836. Silnice III/3836 je v uvedené kapitole textové části návrhu ÚP nesprávně označena ve tvaru „III/3839“.
2. V textové části (I.A) a odůvodnění (II.A) bude opraveno označení oborového dokumentu pro výhledové úpravy krajských silnic II. a III. třídy na území JMK. V textové části a odůvodnění návrhu ÚP je příslušný dokument JMK „Návrhová kategorizace krajských silnic JMK“ označován nepřesně ve znění „Výhledová kategorizace silnic JMK“.
3. V kapitole d.1.1. Automobilová doprava – Silnice textové části (I.A) bude doplněno, že průjezdní úseky silnic III. třídy budou z hlediska své urbanisticko-dopravní funkce v zastavěném území upravovány ve funkční skupině C jako obslužné komunikace. Požadavek byl uváděn již ve vyjádření KrÚ JMK OD k návrhu zadání ÚP Velešovice. Průjezdní úseky silnic III. třídy jsou v zastavěném území vedeny dle hlavního výkresu v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU). Přípustné využití ploch PU dle textové části nezahrnuje konkrétně „průjezdní úseky silnic“, ale zahrnují stavby komunikací funkční skupiny C a D. Určením funkční skupiny C pro průjezdní úseky silnic III. třídy č. 3836 a 3837 v textové části (I.A) bude jednoznačně rovněž zařazení staveb průjezdních úseků silnic III. třídy v plochách PU.
4. Vymezení zastavěného území musí být z hlediska řešení silnice III/3836 upraveno v souladu s ustanovením § 116 odst. 3 písm. e) stavebního zákona. Dle ustanovení § 116 odst. 3 písm. e) stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují také pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území.

Dle tohoto ustanovení stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují také části silnice III/3836, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, situované v severní části správního území nad intravilánem obce Velešovice a jižně pod bývalým zemědělským družstvem.

5. V koordinačním výkresu musí být doplněno označení silnic II. a III. třídy procházejících řešeným územím. Označení silnic II. a III. třídy v koordinačním výkresu identifikuje silnice II. a III. třídy procházející řešeným územím a současně vytvoří propojení mezi textovou částí a grafickou částí ÚP.

KrÚ JMK OD souhlasí s návrhem územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavků uvedených ve výroku. Podle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro pořizování ÚPD.

### **C) stanovisko odboru kultury a památkové péče**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, obdržel žádost o vyjádření k oznámení o konání společného jednání o „**Návrhu ÚP Velešovice**“.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, jako věcně a místně příslušný správní orgán na úseku památkové péče, podle ustanovení § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, **neuplatňuje** stanovisko k „Návrhu ÚP Velešovice“.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, avšak doporučuje, aby do textové části byly upřesněny a doplněny informace vztahující se k ochraně archeologických hodnot, především ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Odůvodnění:**

Záležitosti týkající se ochrany archeologického dědictví je důležité stanovit, aby byla zajištěna ochrana archeologických hodnot, protože jihozápadní cíp katastrálního území obce Velešovice zasahuje do krajinné památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova.

Zastavitelné plochy jsou situovány mimo území krajinné památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova. Pouze do území krajinné památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova částečně zasahuje územní rezerva R.01, která je vymezena pro účely výstavby vysokorychlostní tratě.

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).

„Návrh ÚP Velešovice“ respektuje památkovou hodnotu krajinné památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova a zajišťuje ochranu kulturních a historických hodnot.

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

### **Připomínky se vyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel územního plánu vyhodnotil připomínky Krajského úřadu, které postoupily z jednotlivých odborů, připomínky na základě konkrétních zákonů chrání veřejné zájmy v území, tudíž budou respektovány a zapracovány do návrhu územního plánu v plném rozsahu.

Ad A) Stanovisko životního prostředí sekce 4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů :

Dojde k úpravě textové části, kde bude správně uvedeno číslo opatření obecné povahy, kterým bylo vyhlášeno záplavové území včetně stanovení aktivní zóny záplavového území.

Dojde k lepšímu grafickému znázornění těchto jevů v koordinačním výkrese a jejich převzetí ( hranice aktivní záplavové zóny ( AZZU ) a záplavového území ( ZÚ ) bude před opakovaným veřejným projednáním důsledně překontrolována v tom smyslu, že rozsah znázornění bude odpovídat výše uvedeným dokumentům, kterými byly tyto vyhlášeny.

**Ad B). stanovisko odboru dopravy bylo souhlasné za podmínky respektování těchto požadavků:**

1. V kapitole d.5 textové části (I.A) bude opraveno označení silnice III/3836.
2. V textové části (I.A) a odůvodnění (II.A) bude opraveno označení oborového dokumentu pro výhledové úpravy krajských silnic II. a III. třídy na území JMK.
3. V kapitole d.1.1. Automobilová doprava – Silnice textové části (I.A) bude doplněno, že průjezdní úseky silnic III. třídy budou v zastavěném území upravovány ve funkční skupině C jako obslužné komunikace.
4. Vymezení zastavěného území v grafické části bude z hlediska řešení silnice III/3836 upraveno v souladu s ustanovením § 116 odst. 3 písm. e) stavebního zákona.
5. V koordinačním výkrese bude doplněno označení silnic II. a III. třídy procházejících řešeným územím.

**Vyhodnocení :**

Výše vyjmenované požadavky budou respektovány a zapracovány do návrhu územního plánu Velešovic pro opakované veřejné projednání.

**Ad C) stanovisko odboru kultury a památkové péče**

Do textové části budou zapracovány, upřesněny a doplněny informace vztahující se k ochraně archeologických hodnot, především ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Bude respektováno to, že dle návrhu územního plánu územní rezerva R.01 zasahuje do krajinné památkové zóny.

Dojde k úpravě textové části územního plánu dle výše uvedeného před opakovaným veřejným projednáním.

**Přípomínka č. 2 citace:**

Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření: V ZÚR Jihomoravského kraje je vymezen koridor DZ01 (Trať č. 300 a 340 Brno – Vyškov – hranice kraje (Modernizace trati Brno – Přerov)). Pro tento záměr byla zpracována dokumentace pro stavební povolení dílčí stavby „Modernizace trati Brno-Přerov, 2. Stavba Blažovice – Vyškov“ (dále jen „DSP“). Návrh územního plánu Velešovice vymezuje pro tento záměr dílčí částí koridoru (označené Z.DD.01 – Z.DD.07), nicméně toto vymezení není v souladu s výše uvedenou dokumentací DSP, ani s platnými ZÚR. V

rámci připravované stavby dojde, mimo jiné, ke zdvoukolejnění trati, které bude vyžadovat rozšíření tělesa dráhy a dílčí úpravy komunikací, křížících stávající trať. Současně na okraji katastru směrem je připravována dílčí přeložka trati a související úprava trasy silnice II/430. Požadujeme proto vymezení koridoru DZ01 ze ZÚR Jihomoravského kraje v rámci návrhu územního plánu Velešovice (dílčí koridory Z.DD.01 – Z.DD.07 včetně souvisejících VPS VD.01 – VD.07) upravit tak, aby byl v souladu se zpracovanou DSP a současně nepřerušovaný v místech křížení se silničními komunikacemi. V příloze zasíláme dílčí výkresy z výše uvedené DSP. Případné doplňující podklady můžeme poskytnout na vyžádání (stavbu připravuje Správa železnic, Stavební správa východ, Ing. Martin Morávek, tel: 720 965 395).

V ZÚR Jihomoravského kraje je dále vymezena územní rezerva RDZ03 (VRT Ponětovice – Vyškov – hranice kraje (– Ostrava)) pro záměr vysokorychlostní trati Brno – Ostrava – st. hr. K tomuto záměru byla zpracována a schválena Studie proveditelnosti VRT Brno – Přerov – Ostrava. Tento záměr je návrhem územního plánu respektován.

### **Připomínce se vyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

Pořízovatel územního plánu spolu s určeným zastupitelem obce Velešovice vyhodnotili obdržené připomínky. Z výše uvedené připomínky vyplývá, že koridor pro železniční dopavu ozn. DZ01 (Trať č. 300 a 340 Brno – Vyškov – hranice kraje (Modernizace trati Brno – Přerov) není vymezen v dostatečné šířce a neodpovídá závazné dokumentaci Zásadám územního rozvoje Jihomoravského kraje. Nadřazená dokumentace musí být ze záykona respektovaná a návrh územního plánu musí být s ni v souladu. Součástí připomínky byly i výkresy, které pořizovatel předal zpracovateli územního plánu. Dojde k úpravě předmětného koridoru a bude se opakovat veřejné projednání.

### Přípomínka č. 3 citace:

Ve věci projednání návrhu územního plánu Velešovice sdělujeme:

1. Z hlediska majetkových a provozních vztahů na stávající sítě:
  - a) vodovodní přivaděč Skupinového vodovodu Vyškov – větev Slavkovská, přívodný a zásobovací vodovodní řady v k.ú. Velešovice a rozvodná vodovodní síť v obci Velešovice, včetně objektů těchto zařízení, je k dnešnímu dni v majetku a provozování společnosti VaK Vyškov, a.s.
  - b) kanalizace v obci Velešovice je v majetku Obce Velešovice. Kanalizace v obci Velešovice není v provozování společnosti VaK Vyškov, a.s.
  - c) vodovodní přípojky jsou v majetku majitelů jednotlivých připojených pozemků či nemovitostí.
2. Z hlediska předpokládaných akcí společnosti VaK Vyškov, a.s.:
  - a) společnost VaK Vyškov, a.s. předpokládána v rámci akce „Zkapacitnění SV Vyškov – ČS Velešovice, VDJ Holubice“ realizaci výstavby nové posilovací AT stanice a nových propojovacích vodovodních řadů v k.ú. Velešovice.
3. Z hlediska zásobování pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu:
  - a) **z důvodu nedostatečné kapacity stávajícího vodovodního přivaděče a vodojemů Skupinového vodovodu Vyškov – větev Slavkovská, na který je mimo jiné napojena i rozvodná síť obce Velešovice nelze za stávajícího stavu ze strany společnosti VaK Vyškov, a.s. umožnit napojení a zajistit zásobování pitnou vodou z rozvodné vodovodní sítě pro předpokládanou rozvojovou lokalitu, která je nad rámec stávající zasiťované části obce.** Tzn. napojení na vodovod pro veřejnou potřebu bude umožněno pouze pro část lokality, ve které je již vybudován stávající vodovod pro veřejnou potřebu včetně stávajících vysazených přípojek napojených na vodovodní řad.
  - b) pro možnost zásobování nových rozvojových lokalit pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě v obcích napojených na vodovodní přivaděč SV Vyškov – větev Slavkovská **je nutno realizovat následné stavebně technické opatření na stávajícím vodovodním přivaděči:**
    - zkapacitnění vodovodního přivaděče z VDJ Rousínov do VDJ Slavkov III
    - výstavbu ČS Velešovice, která bude posilovat do VDJ Slavkov (mimo jiné i do VDJ Velešovice) včetně přeložek a nových přívodných řadů s ohledem na jejich dimenzi a stavebně technický stav
  - c) pro novou lokalitu výstavby řešit rozšíření vodovodní sítě.
4. Z hlediska likvidace vod:
  - a) nutno řešit s majitelem a provozovatelem kanalizační sítě v obci Velešovice.
5. Z hlediska zájmů společnosti VaK Vyškov, a.s.:
  - a) respektovat výskyt stávajících zařízení a objektů v majetku a provozování společnosti VaK Vyškov, a.s. včetně jejich ochranného pásma.
  - b) respektovat umístění předpokládané nové AT stanice a vodovodních řadů včetně jejich ochranného pásma

**Přípomínce se vyhovuje.**

### **Odůvodnění:**

Návrh územního plánu před společným a veřejným projednáním, které se konalo dne 13.11.2024 obsahoval pouze dvě návrhové plochy pro bydlení. První z nich byla označená Z.BV01 a nacházela se ve vnitrobloku ( vevnitř za stávající zastavbou rodinných domů) ve stávajícím zastavěném území obce Velešovice o výměře dle odůvodnění ÚP 3,2556 ha, druhá návrhová plochy označená Z.BV02 se nachází v severní části zastavěného území obce při silnici III/3836, proluka mezi stávající zástavbou o výměře 0,3023 ha. V důsledku vyhodnocení připomínek ze strany veřejnosti dojde k úpravě návrhu a bude se opakovat veřejné projednání.

Přípomínka společnosti Vak Vyškov bude zapracovaná do textové částí ÚP, avšak obecně lze konstatovat, že dle návrhu nového územního plánu nedochází k překotnému

nárůstu zastavitelných ploch, které by vyžadovali prodloužení vodovodní sítě v rámci řešeného území obce Velešovice.

**Přípomínka č. 4:**

GasNet s.r.o. pod označením 5003192664 pod č.j. 137623-2024 ze dne 25.10.2024

**OBSAH PŘIPOMÍNKY**

K návrhu územního plánu nemáme žádné připomínky.

**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY:**

**Vzato na vědomí.**

Z vyhodnocení připomínky nevyplývá potřeba úpravy dokumentace.

**Přípomínka č. 5:**

Net4Gas s.r.o. pod označením 10741/24/OVP/N pod č.j. 133576-2024 ze dne 21.10.2024

**OBSAH PŘIPOMÍNKY**

NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY:**

**Vzato na vědomí.**

Z vyhodnocení připomínky nevyplývá potřeba úpravy dokumentace.

**Přípomínka č. 6:**

Net4Gas s.r.o. pod označením 10744/24/OVP/N pod č.j. 133571-2024 ze dne 21.10.2024

**OBSAH PŘIPOMÍNKY**

NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY:**

**Vzato na vědomí.**

Z vyhodnocení připomínky nevyplývá potřeba úpravy dokumentace.

- 1) Podatele Vlastimil Sedláček, Lenka Sedláčková připomínky ze dne 8.10.2025 pod č.j. 128379-2025

**Připomínka č. 1 citace:**

Městský úřad Slavkov u Brna  
Oddělení územního plánování  
Palackého náměstí 65  
68401 Slavkov u Brna

Obec Velešovice  
Zastupitelstvo obce  
Velešovice 152  
68301 Rousínov

**Námítky a připomínky k návrhu územního plánu obce Velešovice, opakované projednání**

Tímto přípisem vznášíme **nesouhlasné** stanovisko k návrhu nového územního plánu obce Velešovice. Na základě nejen našich připomínek byla v rámci prvního projednání návrhu územního plánu původní navrhovaná plocha Z.BV01 vypuštěna – jednalo se o návrhovou plochu pro 33 RD, avšak nikterak se v rámci tohoto původního návrhu neřešila dopravní dostupnost této nově navrhované ulice. Na to jsme upozorňovali v rámci našich připomínek ze dne 27.11.2024, kdy úvaha o napojení dané lokality od severu se ukázala zcela nereálná, neboť silnice „Za kostelem“ svými parametry nevykazuje možnost obousměrného provozu, nehledě na rozhledové trojúhelníky u kostela. Jak by do ulice „Za kostelem“, resp. do případné nové plochy pro bydlení byl zajištěn přístup složkám IZS není zřejmé.

V našich připomínkách jsme navrhovali další tři lokality pro nahrazení původní lokality Z.BV01, jako plochy pro bydlení. Žádná z těchto ploch však do nového návrhu nebyla zahrnuta. V původním návrhu obec Velešovice navrhuje lokalitu pro 33 nových rodinných domů, a v novém návrhu žádnou novou lokalitu pro bydlení „BV“ nenavrhuje... s tím nelze souhlasit. Kde jsou nové plochy pro bydlení BV, na kterých obec Velešovice v původním návrhu trvala a navrhla je i bez souhlasů majitelů pozemků?

Nesouhlasíme s tím, že námi navržené lokality Z.BV03, Z.BV04, Z.BV05 nebyly zahrnuty do navrhovaného řešení. Opětovně tedy žádáme o zapracování námi navrhovaných ploch pro bydlení „BV“, tak jak jsme již uplatnili v rámci prvotního projednání (lokality Z.BV03, Z.BV04, Z.BV05 jsou přímo dostupné z místních komunikací, není třeba řešit 33 vlastníků za účelem vybudování přístupové cesty, tak jak bylo v původním návrhu územního plánu) Domníváme se, že tyto tři lokality pojmu navrhovaných 33 RD, se kterými počítal původní návrh územního plánu.

Pro úplnost je nutno uvést, že na červencovém zastupitelstvu obce si vzala slovo zastupitelka obce ing. Jana Šmerdová a všem přítomným sdělila, že za první pololetí roku 2025 se v obci narodilo jedno nebo nula dětí, přesně si nevzpomenu. Co tím chtěla naznačit, těžko říct, ale když není kde stavět, tak spoustu mladých, kteří zde vyrůstali a chtějí se osamostatnit, se stěhují do okolních obcí, kde jsou nové plochy pro individuální bydlení, popř. nová bytová výstavba. To je fakt, který zde je. Kdo bude chodit do školky se třemi třídami, školy ve Velešovicích, když zde není žádná nová lokalita pro bydlení (BV), těžko říci.

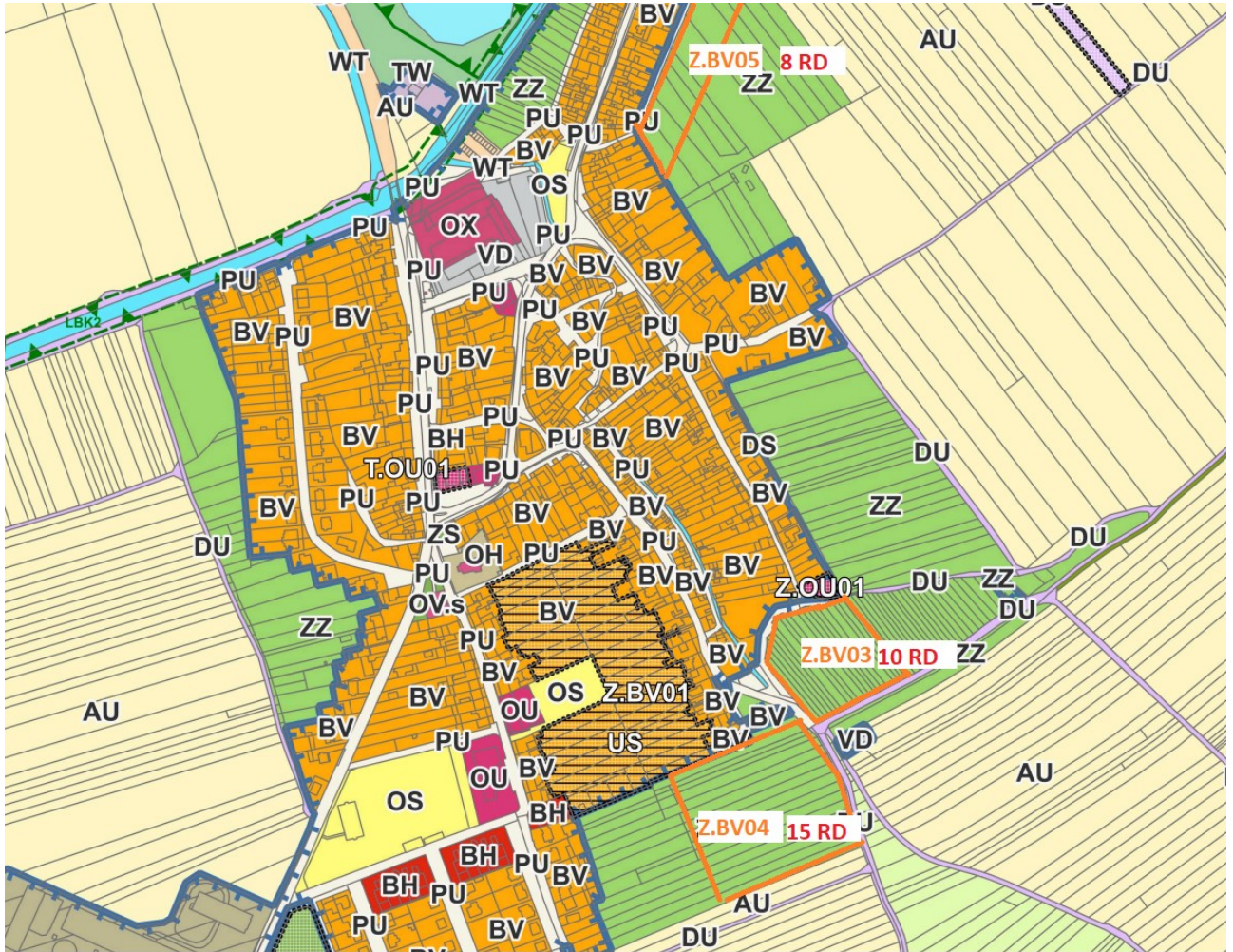
S pozdravem

.....

Vlastimil Sedláček

Lenka Sedláčková

Vlastimil a Lenka Sedláčkovi, Velešovice 217, 683 01 Rousínov



Grafická příloha připomínky, kde jsou znázorněny 3 návrhové rozvojové lokality.

### Připomínce se nevyhovuje.

#### Odůvodnění:

Podání bylo učiněno jak na obecní úřad ve Velešovicích, tak na městský úřad ve Slavkově u Brna.

Uvedené podání bylo vyhodnoceno jako připomínka k novému územnímu plánu obce Velešovice. Připomínka ze dne 8.10.2025 byla podána ve stanovené lhůtě tedy 15 dnů od konání sloučeného opakovaného společného a veřejného projednání, které se konalo dne 24.9.2025.

Celou připomínku lze rozdělit na několik částí. První část (odstavec) se zabývá vypuštěnou lokalitou označenou v původním návrhu před 1. veřejným projednáním jako Z.BV01. Podatelé poukazují na to, že navržená lokalita Z.BV01 neměla dostatečně řešenou dopravní dostupnost této návrhové lokality. Právě proto byla pro tuto lokalitu v návrhu ÚP podmínka zpracování územní studie, která podmínky dopravního napojení prověří a upřesní, včetně stanovení podmínek případných dalších změn v území. Lokalita změny bezprostředně navazuje na veřejné prostranství v severní části, napojení tedy v zásadě možné je, i když by byly třeba určité úpravy ohledně šířky tohoto veřejného prostranství.

Zároveň to byl i jeden z důvodů, proč se částečně vyhovělo podaným připomínkám a vymezené území bylo z návrhu vypuštěno. Dalším neméně důležitým důvodem pro eliminaci plochy z návrhu bylo i to, že stávající obyvatelé chtěli zachovat zahrady za svými RD. V daném případě bylo vyhověno obyvatelům obce a zařazení nové plochy pro bydlení, by narušilo dosavadní využití území a nebylo by v souladu s dlouhodobým užíváním těchto pozemků jako zahrad.

Vedení obce přitom opakovaně uvádí, že hlavním důvodem pro pořízení nového územního plánu je **nepřehlednost, zastaralost a špatná použitelnost stávající územně plánovací dokumentace, nedostupnost původního plánu v digitální podobě a také to, že vznikl požadavek na zpracování nového územního plánu v jednotném standardu.** O to více je důležité, aby nové řešení bylo přehledné, logické a respektovalo dlouhodobě stabilní funkční využití území, a proto vedení obce netrvalo na tom, aby docházelo k vymezení nových rozvojových ploch pro bydlení ve větším rozsahu, než je skutečně opodstatněné. Jak již bylo dříve uváděno v prvním vypořádání připomínek, že na základě dříve schváleného zadání citace *„Územní plán bude v urbanistické koncepci zaměřen na stabilizaci zastavěného území. Nové rozvojové plochy budou navrženy v omezené míře podle vyhodnocení předpokládaného demografického vývoje a potřeb sídla v kontextu s historickým zastavěním, plochy budou situovány přednostně podél současných obslužných komunikací s návazností na zastavěné plochy obce a s případným využitím proluk nebo přestavby devastovaných ploch.*

*Bude posouzena urbanistická koncepce navržená stávajícím územním plánem, na základě posouzení může být část návrhových ploch zachována nebo zachována celá koncepce.“* Nebylo nikde uvedeno a stanoveno, že mají být vymezeny nové plochy pro bydlení. Nebyly a nejsou zde vyjmenovány pozemky či lokality, kde by měly být nové rozvojové plochy pro bydlení na území obce Velešovice vymezeny.

Návrh rozvojové plochy Z.BV01(vnitroblok za RD dle 1 veř. projednání) vycházel z odborného doporučení zpracovatele nového územního plánu Ing. arch. Karla Bařinky. Určený zastupitel (starostka obce) s návrhem pro 1. veřejné projednání souhlasila avšak netušila, že vznikne taková reakce ze strany některých občanů proti této ploše a proto na základě několika nesohlasných připomínek byla plocha z návrhu po prvním veřejném projednání odstraněna.

Vedení obce Velešovice tak vyznačilo na základě odborného doporučení v novém územním plánu pouze plochu Z.BV01 v severní části území (což je jiná plocha, než se popisuje výše, která pouze doplňuje kompaktnost zastavěného území) a několik transformačních ploch (T.BH01 a T.OU01).

Dále se uvažuje o tom, že bude docházet k přestavbám starých rodinných domů v rámci obce s dostavbami proluk apod.

V letech 2002–2006 došlo již k velkému rozvoji obce - lokalita LOUČKY(jižně za fotbalovým hřištěm za kulturním domem) – postaveno 40 bytů, 31 RD. Další růst chce obec zpomalit a to stabilizováním stávajícího území. Viz. situace s vyznačením minulých rozvojových lokalit – zdroj [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) ze dne 19.11.2025.

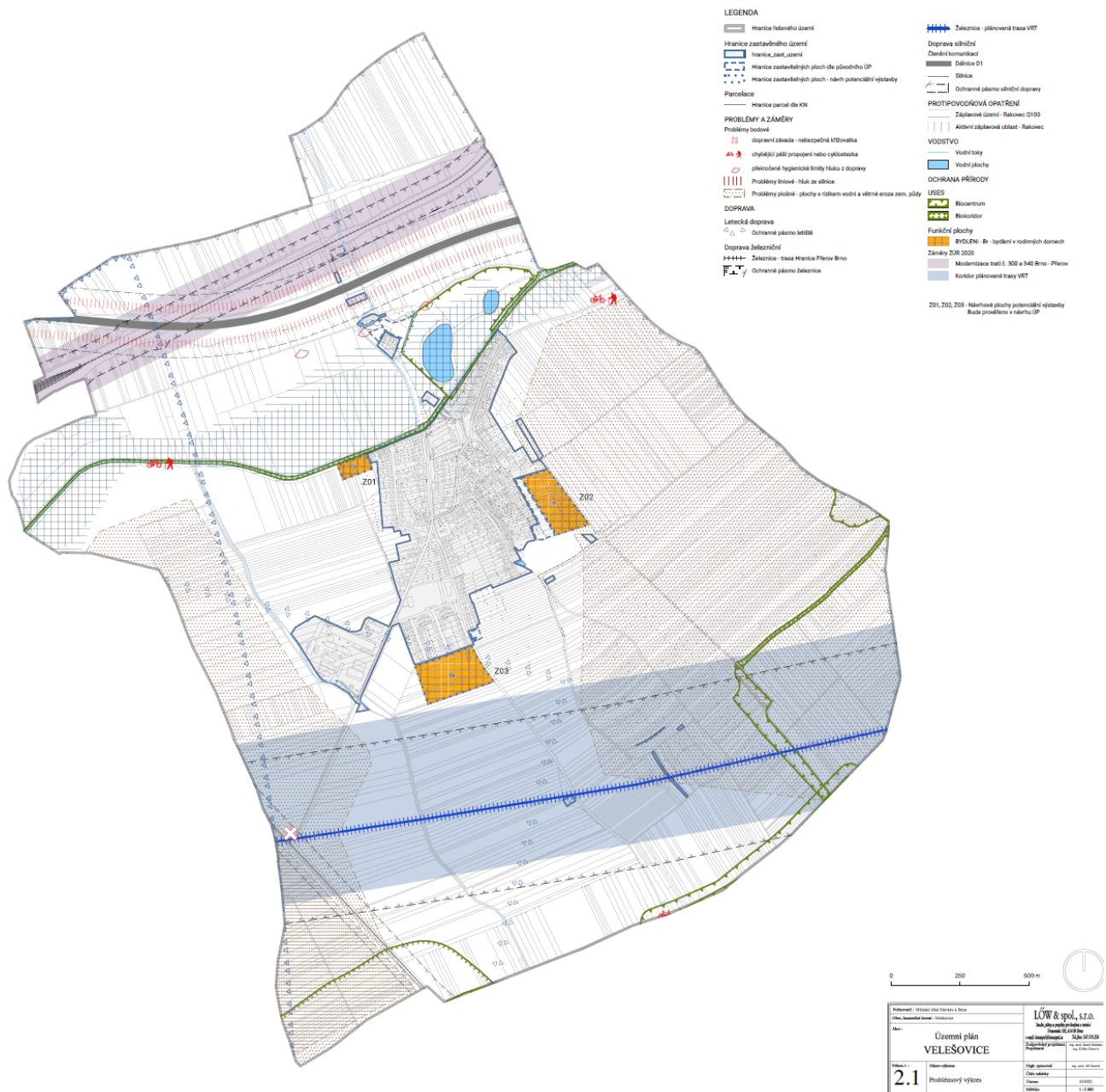


Z výše uvedeného vyplývá, proč vedení obce Velešovice nechce nově navrhované lokality vyjmenované v připomínce podatelů označené Z.BV03, Z.BV04, Z.BV05 dle přiložené grafické přílohy zahrnout do navrhovaného řešení. K uvedeným plochám je také nutné vybudovat veškerou infrastrukturu.

Druhá část připomínky, jak již bylo popsáno výše se vztahuje k návrhu tří rozvojových lokalit ze strany podatelů, aby jimi navržené lokality byly zahrnuty do návrhu územního plánu.

Obec Velešovice před zpracováním zadání nového územního plánu ještě si nechala zpracovat tzv. Průzkumy a rozborů – zpracovatel LOW and spol., s.r.o. z data 10/2021. Tyto průzkumy a rozborů obsahují textovou část a dva výkresy – výkres Limitů a využití území a Problémový výkres.

V problémovém výkrese jsou vyznačeny 3 návrhové lokality potenciální výstavby Z01, Z02 a Z03 s poznámkou „Bude prověřeno v návrhu ÚP“. Umístění potenciálních rozvojových lokalit v rámci Průzkumů a rozborů se neshoduje s návrhovými lokalitami, které požadují podatelé, aby byly zařazeny do návrhu územního plánu viz. výřez z *Problémového výkresu*.



I z tohoto podkladu doplňkových Průzkumů a rozborů, který si nechala obec zpracovat jasně vyplývá, že se lokality pro budoucí rozvoj dle autorizovaného architekta mají nacházet jinde, než kde to požadují podatelé připomínky.

Územní plán je výsledkem kompromisu mezi vůlí vedení obce, stanovisky dotčených orgánů a ochranou veřejného zájmu jako je rozvoj přírodních civilizačních a kulturních hodnot v území. Pověřený zastupitel shledává nutným zdůraznit, že obec Velešovice v současné době chce chránit okolní přírodní prostředí a nenavrhovat nové plochy pro bydlení a více se zaměřit na přestavby stávajícího stavebního fondu v rámci zastavěného území obce. Vedení obce chce zachovat stávající ráz obce bez větších zásahů a rozrůstání do okolní krajiny. Dalším neméně důležitým důvodem je i to co se dělo během posledních 8 let v okolních obcích. Nejbližše položené Holubice nedokázali svoje území dostatečně chránit za pomoci jasných pravidel a podmínek v územním plánu. Obec Velešovice svoji polohou v blízkosti metropolitního města Brna pocítuje tlak developerů a chce předejít výraznému nekontrolovanému nárůstu nové výstavby, což by mohlo vést k zhoršení dopravní obslužnosti, přetížení stávající technické a občanské infrastruktury,

zhoršení kvality života stávajících obyvatel, narušení charakteru obce, kdy nová zástavba by mohla narušovat měřítko a urbanistický kontext původního prostředí.

Vedení obce preferuje dle současného názoru především:

### C. Ochrana zemědělského půdního fondu a krajiny

Navrhované nové plochy by znamenaly zábor zemědělské půdy či zásah do krajinných struktur. Obec považuje ochranu krajiny, zeleně a zemědělské půdy za klíčový veřejný zájem a má povinnost minimalizovat zábor ZPF.

### A) Podpora udržitelného, postupného a řízeného rozvoje

Obec preferuje **postupný a udržitelný růst**, který bude odpovídat jejím reálným možnostem a finančním kapacitám. Vymezování rozsáhlejších ploch by mohlo vést k nárůstu nároků na obecní rozpočet (výstavba komunikací, inženýrských sítí, veřejných prostorů, navýšení kapacity ČOV), což by nebylo hospodárné ani dlouhodobě udržitelné. I kdyby docházelo k výstavbě komunikací za příspěvku budoucího majitele rodinného domu, tak pro obec vzniká závazek do budoucna udržovat tyto nové komunikace.

### B) Nezastavěné pozemky v intravilánu jsou dosud nevyužity

Na území obce se stále nachází **rezervy v podobě proluk, nevyužitých soukromých pozemků a neobydlených domů**, které jsou vhodné k postupnému využití před jakýmkoli dalším rozšiřováním obce do volné krajiny. Vedení obce preferuje využití těchto ploch před otevíráním (navrhováním) nových.

Obsah územního plánu je konečným rozhodnutím zastupitelstva obce vykonávaným v samostatné působnosti podle zákona o obcích, kde obec Velešovice v rámci návrhu územního plánu se chová vzhledem k jednotlivým pozemkům stejně přiměřeně. Navržená zastavitelná plocha pouze doplňuje „mezeru“ mezi dvěma zastavitelnými plochami – viz výřez z hlavního výkresu dole.

Dále pořizovatel územního plánu uvádí, že dle §103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon v platném znění citace *„Podstatná úprava se projednává v rozsahu měněných částí... Stanoviska, připomínky a vyjádření je možné uplatnit jen k podstatné úpravě, jinak se k nim nepřihlíží.“* Na základě tohoto ustanovení zákona lze konstatovat, že lokality vymezené a označené Z.BV03, Z.BV04, Z.BV05 v připomínce podatelů, nejsou podstatnou úpravou po konaném prvním veřejném projednání, jelikož jak v původním projednávaném návrhu na 1. veřejném projednání se jednalo o plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová a tak i dle návrhu pro opakované veřejné projednání ze dne 24.9.2025 nedošlo k žádné úpravě v těchto lokalitách. Vše zůstalo beze změny. Tudíž lze dovodit, že se nejedná o *podstatnou úpravu*, jak ji definuje stavební zákon citace *„Podstatnou úpravou“ se rozumí právě ty změny, které do návrhu vstoupily po prvním veřejném projednání a mohou nově negativně dotknout veřejné zájmy nebo vlastnická práva (§ 103 odst. 1)“* a takováto připomínka tedy ani není předmětem projednání na opakovaném veřejném projednání. Tudíž se k těmto připomínce z hlediska zákona nepřihlíží.



Třetí část připomínky se vztahuje k deklarování prohlášení zastupitele obce Velešovice. Stagnující demografický vývoj obcí je právě jedním z nejvýznamnějších argumentů, proč nejsou orgány ochrany ZPF povolovány další plochy pro nové rodinné domy. Obec tedy nyní upřednostňuje využití proluk v zastavěném území. Tím nejsou vyloučeny v budoucnosti změny ÚP, které v přiměřené míře navrhnou nové rozvojové plochy pro bydlení na plochách, které bezprostředně budou navazovat na zastavěné území obce, a kde všichni majitelé dotčených pozemků s rozvojem budou souhlasit.

### **POUČENÍ**

Proti územnímu plánu Velešovice vydaného formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

*razítko obce*

.....  
Ing. Zdeňka Šprtová  
starostka obce

.....  
RNDr. Radka Rychlíková  
místostarostka města

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍ PLÁN VELEŠOVICE</b>	
Vydal správní orgán:	Zastupitelstvo obce Velešovice
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná osoba pořizovatele:	Ing. arch. Oksana Matyášová
Funkce:	Referent územního plánování a státní památkové péče
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

**Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:**

## **I. ÚZEMNÍ PLÁN VELEŠOVICE**

I.A TEXTOVÁ ČÁST  
I.B GRAFICKÁ ČÁST

## **II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VELEŠOVICE**

II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ  
II.B GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem - viz samostatná příloha.  
Příloha textové části odůvodnění: TABULKA VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF