

Záznam o účinnosti:

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Ořechov
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	28.2.2020
Pořizovatel:	Obecní úřad Ořechov
(prostřednictvím kvalifikované osoby ve smyslu § 6/odst. 2 a § 24 stavebního zákona)	
Jméno a příjmení:	Tomáš Dudík
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	starosta

Opatření obecné povahy č. 01/2020

Zastupitelstvo obce Ořechov, jako orgán příslušný dle ustanovení § 6 odstavce 5 písmeno c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s částí šestou – § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 54 odstavce 2 stavebního zákona, za použití ustanovení § 43 odstavce 4 stavebního zákona a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

I. vydává**Územní plán Ořechov****změnu č. 2 Územního plánu Ořechov**

Změna č.2 Územního plánu Ořechov obsahuje:

Příloha I: Textová část Změny č. 2 Územního plánu Ořechov

Přílohy II: Grafická část Změny č. 2 Územního plánu Ořechov

- | | | |
|-----------------|--|-----------|
| 1. část 1. a 2. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. část 1. a 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 5. | Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace | 1 : 5 000 |

Odůvodnění změny č. 2 Územního plánu Ořechov:

Příloha III: 1.Textová část odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Ořechov

Přílohy IV.: Grafická část odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Ořechov

- | | | |
|------------------|---|------------|
| 0/1 část 1. a 2. | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 0/2 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| 0/3 | Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |
| 3. část 1. a 2. | Koncepce dopravní a technické infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování | 1 : 5 000 |
| 4. | Koncepce technické infrastruktury – zásobování plynem, el. energií a spoje | 1 : 5 000 |

Příloha A: Rozhodnutí o námitkách

Příloha B: Vyhodnocení připomínek

Příloha C: Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů

Územní plán Ořechov byl vydán Zastupitelstvem obce Ořechov na zasedání konaném dne 26.9.2011 usnesením č.j. 99/2011 opatřením obecné povahy, a jeho vydání nabylo účinnosti dne 12.10.2011.

Pořízení změny č. 2 územního plánu (dále jen změna č.2 ÚP) schválilo Zastupitelstvo obce Ořechov na svém zasedání dne 13.12.2018 usnesením č. 33/18. Pořizovatelem změny č.2 ÚP je Obecní úřad Ořechov dle § 6 odst. 2 stavebního zákona č. 183/06 Sb., v platném znění, prostřednictvím kvalifikované osoby, ve smyslu § 24 stavebního zákona (podrobnosti pořizování změny jsou uvedeny v textové části Odůvodnění Z2 ÚP kap. 2)

Pořizovatel přezkoumal návrh změny č. 2 Územního plánu Ořechov dle ustanovení § 53 odstavců 4 a 5 stavebního zákona, které jsou součástí textové části Odůvodnění Z2 ÚP a konstatuje, že územní plán je v souladu se stavebním zákonem, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Zastupitelstvo obce Ořechov ověřilo ve smyslu s ust. § 54 odst.2 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, že návrh územního plánu není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu Jihomoravského kraje.

II. účinnost

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky o vydání změny č. 2 zastupitelstvem obce.

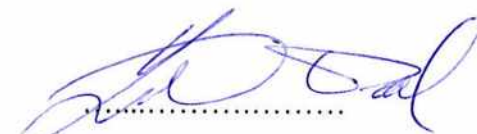
Poučení:

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle § 173 odstavce 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy - Územní plán Ořechov nelze v souladu s ustanovením § 173 odstavce 2 správního řádu podat opravný prostředek.



Tomáš Dudík
starosta obce



Pavel Smišťík
místostarosta obce

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Příloha I. – IV.: Změna č. 2 Územního plánu Ořechov

Příloha A: Rozhodnutí o námitkách

Příloha B: Vyhodnocení připomínek

Příloha C: Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů

Příloha č. A k OOP Z2 Územního plánu Ořechov

Rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání návrhu Z2 ÚP Ořechov

Připomínky a námitky oprávněných investorů:

MERO ČR, a.s., Kralupy nad Vltavou:

námitka 7.10.2019, č.j.: 2019/00738/1

1. požadují zakreslit ochranná pásma ropovodu (300 metrů na každou stranu), která je nutno respektovat.
2. všechny rozvojové plochy uvedené v ochranném pásmu podmínit projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení (Zm8, Zm9 a Zm17)
3. požadují, aby plocha Zm13 byla vymezena ve vzdálenosti minimálně 50m od ropovodu

Vyhodnocení: námitky č. 1 – námitce se vyhovuje

Odůvodnění: Zpracovatelka změny č. 2 ÚP limity přiměřeně do výkresu Z2 ÚP zapracovala

Vyhodnocení námitky č. 2 – námitce se vyhovuje

Odůvodnění: v textové části je uvedena požadovaná podmínka projednání a odsouhlasení vymezených rozvojových ploch vlastníkem a provozovatelem.

Vyhodnocení námitky č. 3 – námitce se vyhovuje

Odůvodnění: Plocha Zm13 je zmenšena tak, aby respektovala požadovaný limit

NET4GAS, s.r.o., Praha:

námitka 7.10.2019, č.j.: 7221/19/OVP/Z

1. do přiložené situace zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve své správě
2. uvádějí ochranné pásmo stávajícího plynovodu a bezpečnostní pásmo (4m a 150m na obě strany)
3. informují o poskytování aktuálních dat na svém portálu
4. upozorňují na změnu zkratky VVTL, která je nahrazena názvem VTL plynovod nad 40barů
5. všechny rozvojové plochy uvedené v ochranném pásmu podmínit projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení (Zm8, Zm9 a Zm17)
6. umístit stavby v ochranném bezpečnostním pásmu lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují
7. k návrhu změny č. 2 ÚP nemají připomínky

Vyhodnocení námitky 1-4: námitce se vyhovuje

Odůvodnění: informace jsou respektovány. Zpracovatelka změny č. 2 ÚP limity přiměřeně do Z2 ÚP zapracovala.

Vyhodnocení námítky č. 5 a 6 – námitce se vyhovuje

Odůvodnění: v textové části je uvedena požadovaná podmínka projednání a odsouhlasení vymezených rozvojových ploch vlastníkem a provozovatelem.

Námítky a připomínky občanů:

P. J, Brno a P. R., Brno

Námitka ze dne 8.10.2019

Vlastníci pozemku p.č. 636/3, 636/4 636/5 a RD č.pop.276 uvádějí, že pozemek p.č. 120/4 evidován jako plochy veřejných prostranství – U (volná plocha se zelení) je chybně zařazen a měl by být rozčleněn na část se zelení – sídelní zeleň – Z. Dále upozorňují na předcházející projednání změny č. 1 ÚP, z něhož vyplývala v jedné fázi povinnost vypracovat dokumentaci SEA.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: podnět uvedený jako námitka se netýká návrhu změny č. 2 ÚP a nebude zapracován do návrhu Z2 ÚP. Připomínka, týkající se pozemku 120/4, kde uvádějí, že je chybně zařazen měl by být rozčleněn na existující část jako „Plochy sdílení zeleně – Z“, nebude zapracována. V obecné rovině lze konstatovat, že vymezení jednotlivých ploch se řídí pravidly uvedenými ve vyhlášce 501/2006 Sb., v platném znění. Veřejné prostranství může zahrnovat plochy zeleně, dopravy, technické infrastruktury apod.

Komentují projednání předchozí změny č. 1, jejíž pořizování bylo ukončeno.

Projednávaná změna č. 2 ÚP Ořechov neobsahovala požadavek dotčeného orgánu na zpracování dokumentace SEA, proto nebyla tato dokumentace zpracována a projednávána.

Hromadný podnět- lokality Akerliky, podaný J. N.,

námitka 9.10.2019

požadují zařadit pozemky územní rezervy do ploch smíšených obytných, určených pro zástavbu i s podmínkami. Zásadně nesouhlasí s vyřazením územní rezervy označené 8-SO-ÚR z návrhu změny č. 2 ÚP

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: požadavek zařazení pozemků z územní rezervy do návrhu změny č. 2 ÚP nebyl předmětem zadání změny územního plánu. Nemůže být proto zapracován do Z2 ÚP. Plochy územní rezervy jsou vymezovány dle § 43 odst. 1 stavebního zákona č. 183/06 Sb., v platném znění z důvodů ochrany území před nežádoucími, nevratnými zásahy v území, ale nezakládají možnost realizace výstavby, jsou určeny zejména pro nadmístní koridory. Z hlediska územního plánu je jejich vymezení pro bytovou výstavbu orientační. Dotčené orgány se k nim nevyjadřují. Z hlediska obce tak není potřeba je do územních plánů navrhovat. V případě potřeby vymezení nových ploch pro bytovou výstavbu je u územní rezervy vždy nutné projednání změny územního plánu s příslušnými dotčenými orgány, které stanoví případné podmínky jejich využití.

P. K., námitka ze dne 8.10.2019

u pozemků p.č. 7100 a 7101/3 žádá o vyjmutí ze studie, nebo rozčlenění na dvě samostatné studie „Za stadionem“ a „Pláně“, aby nedošlo v případě průtahů na „Pláních“ (p.č. 7078) zastavení možnosti stavět RD „Za stadionem“.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: území lze rozdělit na dvě části a obě části prověřit územními studiemi. Území bude ÚS řešeno z hlediska dopravního obslužnosti i z hlediska napojení na technickou infrastrukturu. Nedojde tak k nevhodnému zastavění území.

P. K., Brno, Brno, – doručeno dne 10.10.2019

Dotčená lokalita v platném ÚP označená jako 24-SO, projednávaná změna 24-SO (Zm3)

parcely p.č. 1804, 1805, 1806/3 a 1806/6 k.ú. Ořechov

pro námitku č. 3 parcely p.č. 1806/2, 1791/3 a 1791/2 k.ú. Ořechov

námitka č. 1:

Pro parcely p.č. 1804, 1805, 1806/3 k.ú. Ořechov v lokalitě 24-SO je ve změně č. 2 ÚP Ořechov v textové části kap. 6.1.6 pro plochy smíšené obytné – SO doplněno: minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650 m².

Nesouhlasí s omezením minimální velikosti pozemku 650 m².

Odůvodnění vyhodnocení námitky č. 1: Na dotčených parcelách p.č. 1804, 1805, 1806/3 a 1806/6 k.ú. Ořechov je schválený společný stavební souhlas. Nejmenší parcela 1806/3 je o velikosti 527 m² a je na ní stavba před dokončením. Na dalších ve stadiu stavby zahájené. Návrh řešení: žádá o respektování schválených územních souhlasů a vyjmutí těchto parcel z rozvojové lokality, protože se jedná o plochy zastavěné.

Vyhodnocení námitky č. 1: námitka se zamítá

Odůvodnění vyhodnocení námitky č. 1: Pokud je na uvedené parcely vydán společný souhlas a na parcele č. 1806/3 je stavba před dokončením, bude při nejbližší změně územního plánu v rámci aktualizace zastavěného území, zahrnuta do zastavěného území.

Minimální velikost stavebních pozemků 650 m² vyplývá z požadavků obce Ořechov. Učinila tak po zkušenostech s nevhodným dělením pozemků a zahušťování území zástavbou, která neodpovídá charakteru místa a historickému vývoji obce.

Umísťování staveb městského a příměstského charakteru zástavby, která se vyznačuje menšími výměrami pozemků, vyšší podlažností, tvary a hmotami objektů (domů) bez odkazu na tvary objektů původní zástavby, je v rozporu s urbanistickou koncepcí a koncepcí Politiky architektury a stavební kultury České republiky, která byly schváleny vládou České republiky dne 14. ledna 2015, kde se mj. uvádí:

Jako základní princip je třeba prosazovat a zdůrazňovat nutnost komplexního vnímání prostředí vytvářeného výstavbou, tedy nejen jednotlivých staveb, ale i jejich vzájemného působení a urbanistického uspořádání, vztahu ke stávajícím architektonickým a urbanistickým hodnotám a vlivu na krajinu. Komplexní vnímání prostředí se musí promítat do

celkové koncepce, koncepce jednotlivých složek prostředí, až po urbanistický, architektonický a umělecký detail.

Při analýzách i návrzích je nutné důsledně zohledňovat specifické charakteristiky sídelní struktury v České republice i v jejích jednotlivých oblastech, včetně dochovaných architektonických a urbanistických hodnot.

Citlivé začlenění staveb do okolního prostředí je důsledkem respektu k prostorovým vztahům, atmosféře místa a struktuře stávající zástavby i vztahu ke kulturnímu a přírodnímu dědictví. Pro kontinuitu rázu a charakteru prostředí a společenskou přijatelnost staveb je důležitá vazba na kulturní kontext, urbanistické hodnoty i výchozí přírodní danosti lokality, včetně začlenění stavby do krajiny a přiměřené krajinářské úpravy celého řešeného území respektující dané prostředí.

Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí, a může se stát i významnou konkurenční výhodou daného sídla.

Důvodem je zachování tradičního venkovského rázu sídla, k jehož specifickým rysům patří zejména: regionální specifičnosti urbanistického uspořádání zástavby.

Cílem navrženého řešení je vytvořit podmínky zamezující pronikání staveb městského a příměstského charakteru zástavby a také staveb, které se zcela vymykají dochovanému typu tradiční zástavby.

námítka č. 2:

Pro parcely p.č. 1804, 1805, 1806/3 k.ú. Ořechov v lokalitě 24-SO je ve změně č. 2 ÚP Ořechov v textové části kap. 10 pro plochy smíšené obytné – SO (výměra plochy 1,67 ha) doplněna podmínka pořízení územní studie z podnětu obce a doplňují se podmínky pro zadání územní studii, kterou se prověří: parcelace území při respektování využitých stavebních pozemků, umístění veřejných prostranství, řešení dopravní obsluhy pozemků, prostupnost území, podrobné podmínky prostorového uspořádání, řešení možného střetu s využitím sousedících ploch smíšených výrobních.

Nesouhlasí s nutností pořízení územní studie. Navrhuje p.č. 1804, 1805, 1806/3 a 1806/6 k.ú. Ořechov vyjmout z lokality 24-SO.

Odůvodnění námítky č. 2: viz odůvodnění námítky č. 1. Dále se uvádí, že budou při zpracování ÚS respektována vydaná územní rozhodnutí a stavební souhlasy. Z důvodu obavy o ohrožení zahájených výstaveb s tímto nesouhlasím.

Vyhodnocení námítky č. 2: *námítka se zamítá*

Odůvodnění vyhodnocení námítky č. 2: Územní studie je podkladem pro rozhodování v území 24-SO, které je složité z hlediska dopravní obsluhy, napojení na inženýrské sítě a případné dělení pozemků.

V tomto případě, kdy jsou vydaná uváděná územní rozhodnutí a stavební souhlasy, budou zahrnuty do zadání územní studie tak, aby byl respektován právní stav, zakotvený těmito rozhodnutími a souhlasy. Řešení v Územní studii lokality 24-SO bude respektovat

provedenou stavební činnost, podloženou vydanými rozhodnutími a souhlasy, která nastala před vydáním změny č. 2 ÚP Ořechov.

Námítka. č. 3 „oprávněného investora“ a vlastníka práva k dotčeným pozemkům:

Pro parcely p.č. 1806/2, 1791/3 a 1791/2 k.ú. Ořechov – lokalita 24-SO je ve změně č. 2 ÚP Ořechov v textové části kap. 10: pro plochy smíšené obytné – SO stanovena podmínka pořízení územní studie. Nesouhlasí s nutností pořízení územní studie, navrhuje vyřazení parcel z lokality 24-SO, aby se na ně nevztahovala nutnost pořízení ÚS.

Odůvodnění námítky č. 3: k parcelám jsou zřízena věcná břemena vedení inženýrských sítí i věcné souhlasy s provedením stavby sítí. Tyto pozemky mají sloužit k obslužnosti parcel p.č. 1804, 1805, 1806/3 a 1806/6 k.ú. Ořechov a vedení IS. Namítá zahrnutí dotčených parcel do nutnosti pořízení ÚS. Mohlo by to zamezit rozšíření či doplnění IS a to nyní či v blízké budoucnosti. Tento záměr je již znám.

Vyhodnocení námítky č. 3: *námítka se zamítá*

Odůvodnění vyhodnocení námítky č. 3: Územní studie je podkladem pro rozhodování v území 24-SO, které je složité z hlediska dopravní obsluhy, napojení na inženýrské sítě a případné dělení pozemků. Pokud už jsou v území realizovány části inženýrských sítí, budou územní studií respektovány. Zřízení věcného břemene pro vedení inženýrských sítí a jeho vložení do katastru nemovitostí není na překážku zpracování územní studie

Řešení v Územní studii lokality 24-SO bude respektovat provedenou stavební činnost, podloženou vydanými rozhodnutími a souhlasy, která nastala před vydáním změny č. 2 ÚP Ořechov.

Vlastník není oprávněným investorem ve smyslu § 23a stavebního zákona, ale jako vlastník pozemku má dle § 52 odst. 2 stavebního zákona č. 183/06 Sb., v platném znění, zajištěno právo podávat námítky.

S. S., Brno, doručeno 10.10.2019

Dotčená lokalita v platném ÚP označená jako 24-SO, projednávaná změna 24-SO (Zm3)

parcely p.č. 1806/4, 1806/5, 1807/6 a 1807/7 k.ú. Ořechov

pro námítku č. 3 parcely p.č. 1806/2, 1791/3 a 1791/2 k.ú. Ořechov – lokalita 24-SO

Námítka č. 1:

Pro parcely p.č. 1806/4, 1806/5, 1807/6 a 1807/7 k.ú. Ořechov v lokalitě 24-SO je ve změně č. 2 ÚP Ořechov v textové části kap. 6.1.6 pro plochy smíšené obytné – SO doplněno: minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650 m².

Nesouhlasí s omezením minimální velikosti pozemku 650 m².

Odůvodnění námítky č. 1: Na dotčených parcelách p.č. 1806/4 a 1807/7 k.ú. Ořechov je schválený společný stavební souhlas. Na dalších (1806/5, 1807/6 k.ú. Ořechov) je vydané územní rozhodnutí.

Vyhodnocení námítky č. 1: *námítka se zamítá*

Odůvodnění vyhodnocení námítky č. 1: Pokud je na uvedené parcely vydán společný souhlas a na uvedených parcelách budou realizovány stavby, budou při nejbližší změně územního plánu v rámci aktualizace zastavěného území, zahrnuty do zastavěného území.

Minimální velikost stavebních pozemků 650 m² vyplývá z požadavků obce Ořechov. Učinila tak po zkušenostech s nevhodným dělením pozemků a zahušťování území zástavbou, která neodpovídá charakteru místa a historickému vývoji obce.

Umísťování staveb městského a příměstského charakteru zástavby, která se vyznačuje menšími výměrami pozemků, vyšší podlažností, tvary a hmotami objektů (domů) bez odkazu na tvary objektů původní zástavby, je v rozporu s urbanistickou koncepcí a koncepcí Politiky architektury a stavební kultury České republiky, která byly schváleny Vládou České republiky dne 14. ledna 2015, kde se mj. uvádí:

Jako základní princip je třeba prosazovat a zdůrazňovat nutnost komplexního vnímání prostředí vytvářeného výstavbou, tedy nejen jednotlivých staveb, ale i jejich vzájemného působení a urbanistického uspořádání, vztahu ke stávajícím architektonickým a urbanistickým hodnotám a vlivu na krajinu. Komplexní vnímání prostředí se musí promítat do celkové koncepce, koncepce jednotlivých složek prostředí, až po urbanistický, architektonický a umělecký detail.

Při analýzách i návrzích je nutné důsledně zohledňovat specifické charakteristiky sídelní struktury v České republice i v jejích jednotlivých oblastech, včetně dochovaných architektonických a urbanistických hodnot.

Citlivé začlenění staveb do okolního prostředí je důsledkem respektu k prostorovým vztahům, atmosféře místa a struktuře stávající zástavby i vztahu ke kulturnímu a přírodnímu dědictví. Pro kontinuitu rázu a charakteru prostředí a společenskou přijatelnost staveb je důležitá vazba na kulturní kontext, urbanistické hodnoty i výchozí přírodní danosti lokality, včetně začlenění stavby do krajiny a přiměřené krajinářské úpravy celého řešeného území respektující dané prostředí.

Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí, a může se stát i významnou konkurenční výhodou daného sídla.

Důvodem je zachování tradičního venkovského rázu sídla, k jehož specifickým rysům patří zejména: regionální specifičnosti urbanistického uspořádání zástavby.

Cílem navrženého řešení je vytvořit podmínky zamezující pronikání staveb městského a příměstského charakteru zástavby a také staveb, které se zcela vymykají dochovanému typu tradiční zástavby.

Námítka č. 2:

Pro parcely p.č. 1806/4, 1806/5, 1807/6 a 1807/7 k.ú. Ořechov v lokalitě 24-SO je ve změně č. 2 ÚP Ořechov v textové části kap. 10 pro plochy smíšené obytné – SO doplněna podmínka pořízení územní studie z podnětu obce a doplňují se podmínky pro zadání územní studie, kterou se prověří: parcelace území při respektování využitých stavebních pozemků, umístění veřejných prostranství, řešení dopravní obsluhy pozemků, prostupnost území, podrobné podmínky prostorového uspořádání, řešení možného střetu s využitím sousedících ploch smíšených výrobních.

Nesouhlasí s nutností pořízení územní studie. Navrhuje p.č. 1806/4, 1806/5, 1807/6 a 1807/7 k.ú. Ořechov vyjmout z lokality 24-SO.

Odůvodnění námítky č. 2: viz odůvodnění námítky č. 1. Dále se uvádí, že budou při zpracování ÚS respektována vydaná územní rozhodnutí a stavební souhlasy. Z důvodu obavy o ohrožení zahájených výstaveb s tímto nesouhlasím.

Vyhodnocení námítky č. 2: *námítka se zamítá*

Odůvodnění vyhodnocení námítky č. 2: Územní studie je podkladem pro rozhodování v území 24-SO, které je složité z hlediska dopravní obsluhy, napojení na inženýrské sítě a případné dělení pozemků.

V tomto případě, kdy jsou vydaná uváděná územní rozhodnutí a stavební souhlasy, budou zahrnuta do zadání územní studie tak, aby byl respektován právní stav, zakotvený těmito rozhodnutími a souhlasy. Řešení v Územní studii lokality 24-SO bude respektovat provedenou stavební činnost, podloženou vydanými rozhodnutími a souhlasy, která nastala před vydáním změny č. 2 ÚP Ořechov.

Námítka. č. 3 „oprávněného investora“ a vlastníka práva k dotčeným pozemkům:

Pro parcely p.č. 1806/2, 1791/3 a 1791/2 k.ú. Ořechov – lokalita 24-SO je ve změně č. 2 ÚP Ořechov v textové části kap. 10: pro plochy smíšené obytné – SO stanovena podmínka pořízení územní studie. Nesouhlasí s nutností pořízení územní studie, navrhuje vyřazení parcel z lokality 24-SO, aby se na ně nevztahovala nutnost pořízení ÚS.

Odůvodnění námítky č. 3: k parcelám jsou zřízena věcná břemena vedení inženýrských sítí i věcné souhlasy s provedením stavby sítí. Tyto pozemky mají sloužit k obslužnosti parcel p.č. 1804, 1805, 1806/3 a 1806/6 k.ú. Ořechov (ve vlastnictví Petra Kříže) a vedení IS. Namítá zahrnutí dotčených parcel do nutnosti pořízení ÚS. Mohlo by to zamezit rozšíření či doplnění IS a to nyní či v blízké budoucnosti. Tento záměr je již znám.

Vyhodnocení námítky č. 3: *námítka se zamítá*

Odůvodnění vyhodnocení námítky č. 3: Vlastník chybně uvádí č. p. 1804, 1805, 1806/3 a 1806/6 k.ú. Ořechov (ve vlastnictví Petra Kříže). Územní studie je podkladem pro rozhodování v území 24-SO, které je složité z hlediska dopravní obsluhy, napojení na inženýrské sítě a případné dělení pozemků. Pokud už jsou v území realizovány části inženýrských sítí, budou územní studií respektovány. Zřízení věcného břemene pro vedení inženýrských sítí a jeho vložení do katastru nemovitostí není na překážku zpracování územní studie

Řešení v Územní studii lokality 24-SO bude respektovat provedenou stavební činnost, podloženou vydanými rozhodnutími a souhlasy, která nastala před vydáním změny č. 2 ÚP Ořechov.

Vlastník není oprávněným investorem ve smyslu § 23a stavebního zákona, ale jako vlastník pozemku má dle § 52 odst. 2 stavebního zákona č. 183/06 Sb., v platném znění, zajištěno právo podávat námítky.

V. L., Brno, odesláno dne 10.10.2019

území dotčené námitkou 1779/2, 1780/2, 1781/2, 1790/2, 1791/2, 1792/2, 1793, 1806/2, 1808, 1809/1, 1809/2, 1810/1, 1810/2, 1811, 1812, 1813, 1814 k.ú. Ořechov

Vyznačené parcely ve změně č. 2 označené jako Zm3, 24-SO a Zm2, 26-SO jsou podmíněny zpracováním územní studie, což považují za logické. Námitka se týká podmínky uvedené v kapitole 6.1.6 Plochy smíšené obytné – SO, která stanovuje podmínku minimální výměry pozemku v rozvojových plochách 650 m².

Účelem vytvoření územní studie je prověření možností lokality, její kapacity a stanovení ideální parcelace vzhledem k charakteru zástavby a okolí. Pořizovatelem ÚS je obec, a proto je logické stanovit ideální minimální výměru až při řešení ÚS po důkladném prověření lokality. Požadují, aby minimální výměra byla ze změny vypuštěna a stanovena až v rámci ÚS.

Vyhodnocení námítky: námitka se zamítá

Odůvodnění vyhodnocení námítky: stanovení minimální velikosti pozemku je v souladu s urbanistickou koncepcí obce, je jednomyslně schválena zastupitelstvem obce. Je v souladu s přiměřeným rozvojem obce v oblasti zajištění rozvoje bydlení.

Umísťování staveb městského a příměstského charakteru zástavby, která se vyznačuje menšími výměrami pozemků, vyšší podlažností, tvary a hmotami objektů (domů) bez odkazu na tvary objektů původní zástavby, je v rozporu s urbanistickou koncepcí a koncepcí Politiky architektury a stavební kultury České republiky, která byly schváleny Vládou České republiky dne 14. ledna 2015, kde se mj. uvádí:

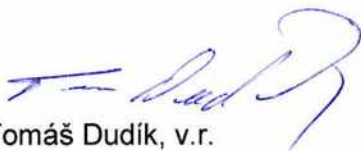
Jako základní princip je třeba prosazovat a zdůrazňovat nutnost komplexního vnímání prostředí vytvářeného výstavbou, tedy nejen jednotlivých staveb, ale i jejich vzájemného působení a urbanistického uspořádání, vztahu ke stávajícím architektonickým a urbanistickým hodnotám a vlivu na krajinu. Komplexní vnímání prostředí se musí promítat do celkové koncepce, koncepce jednotlivých složek prostředí, až po urbanistický, architektonický a umělecký detail.

Při analýzách i návrzích je nutné důsledně zohledňovat specifické charakteristiky sídelní struktury v České republice i v jejích jednotlivých oblastech, včetně dochovaných architektonických a urbanistických hodnot.

Citlivé začlenění staveb do okolního prostředí je důsledkem respektu k prostorovým vztahům, atmosféře místa a struktuře stávající zástavby i vztahu ke kulturnímu a přírodnímu dědictví. Pro kontinuitu rázu a charakteru prostředí a společenskou přijatelnost staveb je důležitá vazba na kulturní kontext, urbanistické hodnoty i výchozí přírodní danosti lokality, včetně začlenění stavby do krajiny a přiměřené krajinářské úpravy celého řešeného území respektující dané prostředí.

Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí, a může se stát i významnou konkurenční výhodou daného sídla.

Důvodem je zachování tradičního venkovského rázu sídla, k jehož specifickým rysům patří zejména: regionální specifickosti urbanistického uspořádání zástavby. Cílem navrženého řešení je vytvořit podmínky zamezující pronikání staveb městského a příměstského charakteru zástavby a také staveb, které se zcela vymykají dochovanému typu tradiční zástavby.


Tomáš Dudík, v.r.
starosta obce




Pavel Smišťík, v.r.
místostarosta

Usnesení zastupitelstva obce číslo 144/2020.

V Ořechově 12. 2. 2020

Příloha č. B k OOP Z2 Územního plánu Ořechov

Písemné připomínky, jejichž podstatná (obsahově určující) část je uvedena v následujícím textu, nejsou nijak gramaticky upravovány a jsou doslovně převzaty z uplatněných připomínek.

KU JmK, odbor regionálního rozvoje, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

připomínka ze dne 7.10.2019; č.j. JMK 143025/2019

Z hlediska cyklistické dopravy požadují prověřit vymezení koridorů krajské cyklistické sítě: Rosice – Modřice a Brno, Pisárky – Anenský mlýn – Moravské Bránice – Ivančice – Moravský Krumlov – Znojmo, zejména s ohledem na širší návaznosti na sousední katastrální území a možnost vyloučení motorové dopravy v extravilánu obce.

Vyhodnocení: bylo přiměřeně zapracováno do odůvodnění textové části, předloženo krajskému úřadu k odsouhlasení. Text odůvodnění byl odsouhlasen ing. Lungou e-mailem dne 3.1.2020 (v kap. 3.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem - se ZÚR JMK, v části dotýkající se cyklodopravy) **lze souhlasit**, je z něho zřejmé, jakým způsobem jsou územním plánem respektovány podmínky vyplývající pro cyklodopravu ze ZÚR JMK. Vedení trasy cyklokoridoru Brno, Pisárky – Znojmo je na základě těchto podmínek nutno hledat v rámci následných projektových prací na přípravě stavby cyklostezky/cyklotrasy).

Česká geologická služba, Praha:

Stanovisko ze dne 2.10.2019, č.j.: ČGS-441/19/659 SOG-441/655/2019

neuplatňují připomínky, návrh změny č. 2 není v kolizi s ochranou ložisek nerostných surovin.

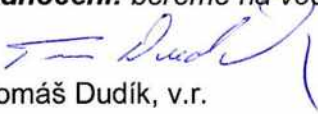
Vyhodnocení: bereme na vědomí

Povodí Moravy, Brno:

připomínka ze dne 25.9.2019 pod č.j. PM-37982/2019/5203/Ka

souhlasí bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí


Tomáš Dudík, v.r.
starosta obce




Pavel Smitík, v.r.
místostarosta

Číslo usnesení zastupitelstva obce: 145/2020.

V Ořechově 12.2.2020

Příloha č. C OOP Z2 ÚP Ořechov Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k veřejnému projednání a k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu Z2 ÚP:

Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková MO, Svatoplukova 84, 662 10 Brno:

Stanovisko ze dne 7.10.2019, 94734/2019-1150-OÚZ-BR,

Upřesňují zájmové území MO pro vyjmenované nadzemní stavby a stavby přesahující 30 m nad terénem a požadují zpracovat do odůvodnění textové části ÚP, kap. Zvláštní zájmy MO ČR a v koordinačního výkresu ÚP uvést, že „celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení MO ČR“, z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Požadavek je zdůvodněn veřejným zájmem a bezpečností státu.

Upozorňují na nutnost povolovat výškové stavby jen se závazným stanoviskem vydaným MO ČR.

Vyhodnocení: zpracovatelka zkontrolovala uvedené požadavky a doplnila do odůvodnění textové i grafické části návrhu Z2 ÚP

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1:

stanovisko ze dne 3.9.2019; č.j. MPO 67368/2019,

S návrhem Z2 ÚP souhlasí bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Ministerstvo dopravy, nábreží L.Svobody 12, P.O.BOX 9, 110 15 Praha 1:

stanovisko ze dne 6.2.2019; č.j. 83//2019-910-UPR/2.

Silniční doprava, drážní a vodní doprava: souhlasí bez připomínek

Letecká doprava: souhlasí při splnění podmínky zpracování do textové i grafické části změny ÚP ochranné pásmo letiště Brno/Tuřany se zákazem používání laserových zařízení sektor B, které bylo vyhlášeno dne 30.4.2015 pod č.j.:7906-13-701.

Vyhodnocení: zpracovatelka uvedený požadavek doplnila do textové i grafické části návrhu Z2 ÚP

KU JmK, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

vyjádření ze dne 8.10.2019; č.j. JMK 143618/2019

odbor územního plánování a stavebního řádu, Brno:

Nebude vydáno koordinované stanovisko, protože odbor dopravy nesouhlasí se změnou plochy 31-DS v centru obce. Stanoviska příslušných orgánů obdrží obec jednotlivě.

Vyhodnocení: bereme na vědomí

KU JmK, odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

stanovisko ze dne 7.10.2019; č.j. JMK 143374/2019

odbor životního prostředí:

oddělení ochrany ZPF:

uplatňuje souhlasné stanovisko

Vyhodnocení: bereme na vědomí

ochrana přírody:

bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Z hlediska zákona o vodách č. 254/2001 Sb.:

Dotčeným vodoprávním orgánem je MěÚ Šlapanice, odbor ŽP.

Vyhodnocení: bereme na vědomí

lesní hospodářství:

není dotčeným orgánem státní správy lesů

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Z hlediska ochrany ovzduší:

bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

KU JmK, odbor dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

stanovisko ze dne 8.10.2019; č.j. JMK 143338/2019

odbor dopravy, Brno:

nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy 31-DS pro bydlení. Její vymezení by znemožnilo realizovat úpravu silniční křižovatky.

Vyhodnocení: plocha označená jako 31-DS v platném ÚP byla opravena a zachována pro plochy dopravní

KU JmK, odbor dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

stanovisko po doplnění požadavků ze dne 1.11.2019; č.j. JMK 152481/2019

odbor dopravy, Brno:

souhlasí za splnění následujících požadavků: v návrhu Z2 ÚP bude opraveno nesprávné značení silnic II. a III. tř. a ve výkresu dopravní a technické infrastruktury bude opraven zákres vedení silnice III/15264 v lokalitě u plochy 31-DS v prostoru křižovatky silnic II/152 a III/15264.

KrÚ JMK OD tímto ruší své předchozí nesouhlasné stanovisko ze dne 8.10.2019; č.j. JMK 143338/2019.

Odůvodnění: ad. 1 označení silnic II. a III. tř. musí vycházet z silničního pasportu. Silnice označovaná ve tvaru III/51266 je dle pasportu silnice III/15266. Týká se plochy změny 50-OH a původní zastavitelné plochy s označením 35-T

ad. 2 Ve výkrese koncepce dopravní a technické infrastruktury musí být doplněno vedení silnice III/15264. Silnice III/15264 je na silnici II/152 připojena dvěma samostatnými větvemi situovanými na jižní a východní straně zastavitelné plochy 31-DS.

Vyhodnocení: požadavky jsou respektovány a plochy dopravní a technické infrastruktury jsou uvedeny do souladu s pasportem komunikací označená jako 31-DS v platném ÚP zachována

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 100/7, 664 51 Šlapanice:

stanovisko ze dne 19.9.2019; č.j. OŽP-ČJ/65789-19/MAK

odbor výstavby, odd. ÚP a památkové péče:

nemá k předloženému návrhu změny č. 2 ÚP Ořechov připomínky

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 100/7, 664 51 Šlapanice:

stanovisko ze dne 19.9.2019; č.j. OŽP-ČJ/65789-19/MAK

Vodoprávní úřad – předložený záměr podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění, je možný

v souladu s § 17a písm.a) zákona o ochraně ZPF je k vydání stanoviska příslušný krajský úřad

Ochrana PUPFL – záměrem jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa. Orgán státní správy lesů s návrhem souhlasí

Ochrana přírody a krajiny – záměr se dotýká ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění a orgán ochrany přírody a krajiny, souhlasí bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Krajská hygienická stanice JMK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno:

Stanovisko ze dne 3.9.2019, č.j.: KHSJM 48483/2019/BM/HOK

souhlasí bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Hasičský záchranný sbor JMK, Zubatého 1, 614 00 Brno:

Stanovisko ze dne 7.10.2019, č.j.: HSBM-2-194/2019

s návrhem změny č. 2 ÚP Ořechov souhlasí.

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek:

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1:

stanovisko ze dne 6.12.2019; č.j. MPO 91942/2019,

S návrhem rozhodnutí o námitkách souhlasí bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 100/7, 664 51 Šlapanice:

stanovisko ze dne 20.12. 2019; č.j. OŽP-ČJ/93174-19/MAK

MěÚ Šlapanice, odbor životního prostředí prověřil návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 2 ÚP Ořechov a konstatuje, že z hlediska ochrany přírody a krajiny, státní správy lesů a za vodoprávní úřad, souhlasí bez připomínek.

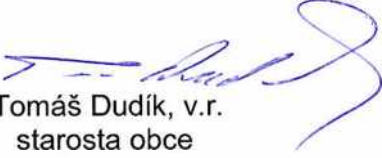
Vyhodnocení: bereme na vědomí

Hasičský záchranný sbor JMK, Zubatého 1, 614 00 Brno:

Stanovisko ze dne 2.1.2020, č.j.: HSBM-2-288/2019

s návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Ořechov souhlasí.

Vyhodnocení: bereme na vědomí


Tomáš Dudík, v.r.
starosta obce




Pavel Smitík, v.r.
místostarosta

Usnesení zastupitelstva číslo 146/2020.

V Ořechově 12. 2. 2020