

Prověření možnosti využití Územní studie Radostice – lokality Z6b, Z6c dle § 30 SZ

MěÚ Šlapanice (dále jen „pořizovatel“) v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. b) a § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zahájil pořizování územní studie na základě usnesení zastupitelstva obce Radostice ze dne 17. 9. 2014. Cílem a účelem studie bylo prověřit a dořešit urbanistickou koncepcí zástavby v návrhové ploše BV – ploše bydlení venkovského charakteru v lokalitách Z6b a Z6c a stanovit v nich podrobnější prostorové regulativy. Požadavek na pořízení studie vyplývá z platného Územního plánu Radostice, účinného ode dne 21. 10. 2014.

V červenci 2016 pořizovatel zpracoval návrh zadání studie. Po konzultacích s orgánem ochrany veřejného zdraví, silničním správním úřadem a společností E.ON Česká republika, s.r.o., návrh v září 2016 dokončil a zadání předal dne 13. 9. 2016 obci, která zajistila projektanta studie, autorizovaného architekta Ing. arch. et Mgr. Dalibora Rese, ČKA 04524.

V říjnu 2017 byl dokončen návrh studie. Dne 18. 10. 2017 pořizovatel návrh studie zveřejnil na webových stránkách úřadu a jednotlivě vyzval Krajskou hygienickou stanici JMK, silniční správní úřad MěÚ Šlapanice, společnost E.ON Česká republika, s.r.o., obec Radostice a vlastníky nemovitostí v lokalitách Z6b a Z6c k podání připomínek k návrhu studie ve lhůtě 30 dnů od obdržení oznámení. Pořizovatel současně informoval oslovené subjekty o tom, že oprávněné připomínky budou zpracovány do návrhu studie, dokončená studie bude zaregistrována v evidenci územně plánovací činnosti a stane se územně plánovacím podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v území.

V období 31. 10. – 30. 11. 2017 pořizovatel obdržel řadu připomínek k návrhu územní studie, které vyhodnotil a předal projektantovi spolu s pokyny k dopracování studie. Vypořádání připomínek tvoří přílohu tohoto dokumentu.

Projektant zaslal dokončenou územní studii pořizovateli dne 12. 3. 2018. Pořizovatel prověřil předloženou územní studii z hlediska splnění požadavků zadání územní studie. Územní prověřovací studie je zpracovaná ve smyslu § 30 stavebního zákona a v souladu s jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. Na základě výše uvedených skutečností **pořizovatel dne 3. 4. 2018 schválil** v souladu s § 30 odst. 5 stavebního zákona **možnost využití územní studie podle § 25 stavebního zákona jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování stavebního úřadu ve Střelících.**

Dne 25. 4. 2018 byla data o územní studii vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Blanka Bábíčková, v.r.
vedoucí oddělení ÚPPP

Vypracovala: Ing. arch. Zdeňka Nováková, MěÚ Šlapanice – Odbor výstavby - OÚPPP

Vypořádání připomínek k návrhu *Územní studie Radostice – lokality Z6b, Z6c*

1. **Připomínky vlastníků pozemků parc. čís. 842 a 843 ze dne 1. 11. 2017**

Text připomínky:

Nesouhlasíme, aby na našich pozemcích byla realizována nápojná místa technické infrastruktury a jejich následná vedení (plynovod, vodovod, kanalizace, kabel NN, telekomunikační trasa).

Vypořádání připomínky: připomínce bylo vyhověno.

Text připomínky:

Nesouhlasíme s umístěním protihlukové bariéry na našich pozemcích, tzn. s neprůhledným plotem výšky 1,8 m, který naše parcely dělí skoro v půli šířky pozemku a znehodnocuje naše pozemky.

Vypořádání připomínky: připomínce bylo vyhověno.

Text připomínky:

Nesouhlasíme s nákresem veřejného prostranství a veřejné zeleně na našich pozemcích.

Vypořádání připomínky: připomínce bylo vyhověno.

Text připomínky:

Dále bychom chtěli vznést dotaz, z jakého důvodu se bude rozšiřovat stávající komunikace III/15260 na ulici Hlavní.

Odpověď pořizovatele: rozšíření komunikace vyplývá z platného územního plánu obce – opatření obecné povahy, účinného ode dne 21. 10. 2014.

Text připomínky:

Žádáme o zakreslení stavebních parcel.

Vypořádání připomínky: studie je zpracovaná na podkladě katastrální mapy a vymezuje zastavitelné části jednotlivých pozemků.

2. **Připomínky vlastníka pozemku parc. čís. 555/23 ze dne 16. 11. 2017**

Text připomínky:

S uvedeným stavem nemohu souhlasit. Vámi navrhované řešení mi omezuje, resp. přímo znemožňuje využití cca poloviny pozemku, a to zejména z důvodu špatně zpracované a provedené koncepce nové zástavby a suchého poldru.

Vypořádání připomínky: připomínce nebylo vyhověno. Navržené řešení vychází z koncepce platného územního plánu, účinného ode dne 21. 10. 2014. Regulativy územního plánu jsou závazné jak pro projektanta studie a pořizovatele studie, tak pro vlastníky nemovitostí v řešeném území.

Text připomínky:

Žádám o zdůvodnění, proč část mého pozemku byla ponechána v návrhu jako zemědělská půda, přestože další sousední pozemky byly přesunuty do kategorie zahrady.

Vypořádání připomínky: připomínka byla akceptována a ve studii byla funkční plocha za jednotlivými rodinnými domy graficky sjednocena a označena v souladu s platným územním plánem jako plocha zemědělské půdy; tuto plochu však lze využívat i jako zahrady, regulativy územního plánu to umožňují.

3. **Připomínky vlastníka pozemku parc. čís. 555/22 ze dne 20. 11. 2017**

Text připomínky:

Předložený návrh územní studie se mnou nebyl v průběhu jejího zpracování nikdy konzultován, ani jsem nebyl k jeho konzultaci vyzván, a tak jsem se k němu nemohl vyjádřit v průběhu jeho zpracování.

Vypořádání připomínky: pořizovatel územní studie nemá povinnost konzultovat návrh studie s vlastníky dotčených nemovitostí, stavební zákon mu tuto povinnost neukládá. Pořizovatel přesto oslovil vlastníky nemovitostí dopisem ze dne 18. 10. 2017, podal jim potřebné informace o možnosti nahlédnout do návrhu studie a vyzval je k podání připomínek a podnětů k řešení studie.

Text připomínky:

Zásadně nesouhlasím se zábořem pozemku parc. čís. 555/22 pro „plochy pozemků pro park/dětské hřiště“ a „plochy pozemků pro realizaci opatření k zadržení extravilánových vod“ v takovém rozsahu, jak je územní studií uvažováno.

Vypořádání připomínky: připomínce bylo částečně vyhověno. Plocha dětského hřiště na pozemku parc. čís. 555/22 byla redukována na polovinu, plocha pro realizaci poldru byla na pozemku ponechána, protože je takto vymezena v platném územním plánu. Regulativy územního plánu jsou závazné jak pro projektanta studie a pořizovatele studie, tak pro vlastníky nemovitostí v řešeném území.

4. Připomínky vlastníka pozemků parc. čís. 841, 840/3, 555/31 aj. ze dne 28. 11. 2017

Text připomínky:

Odmítám nepravdivé tvrzení uvedené ve studii. Nikdo se mnou jako vlastníci pozemků nejednal, ani jsem na žádné jednání nebyla pozvána ani o něm informována, a to ani ze strany investora ani ze strany projektanta.

Vypořádání připomínky: pořizovatel nemá povinnost přezkoumávat, zda obec či projektant studie jednali o konceptu řešení studie s vlastníky nemovitostí v době před oficiálním zahájením pořizování studie. Pořizovatel územní studie nemá povinnost konzultovat návrh studie s vlastníky dotčených nemovitostí, stavební zákon mu tuto povinnost neukládá. Pořizovatel přesto oslovil vlastníky nemovitostí dopisem ze dne 18. 10. 2017, podal jim potřebné informace o možnosti nahlédnout do návrhu studie a vyzval je k podání připomínek a podnětů k řešení studie.

Text připomínky:

Odmítám a nepovolím hloupá a zbytečná řešení protipovodňových vodohospodářských opatření na mých pozemcích (chodníky, cesty, valy, zeleň).

Vypořádání připomínky: připomínce nebylo vyhověno. Protipovodňová vodohospodářská opatření v řešeném území vymezil územní plán obce, účinný ode dne 21. 10. 2014. Regulativy územního plánu jsou závazné jak pro projektanta studie a pořizovatele studie, tak pro vlastníky nemovitostí v řešeném území.

Text připomínky:

S přeložkou částí VN doporučuji přemístit i trafostanici, která se nachází na soukromém pozemku p.č. 866, na obecní pozemek p.č. 564 hned u přípojky VN na stávající VN. Trasa VN měla být přeložena na větší ploše, už před plochou Z6c.

Vypořádání připomínky: připomínce nebylo vyhověno. Pozemek parc. čís. 866 není součástí území, které řeší studie. Rozsah a trasa přeložky VN vyplývá z platného územního plánu. Realizace dalších přeložek je v kompetenci vlastníka distribuční soustavy elektřiny a obce.

Text připomínky:

Tuto koncepci výstavby rodinných domů odmítám a nesouhlasím s ní. Nesouhlasím se vzdáleností rod. domů od hranice pozemků. Vjezdy a příjezdy k domům zaberou zbytečnou plochu. Tato vzdálenost komplikuje i připojení na obecní kanalizaci.

Vypořádání připomínky: připomínce nebylo vyhověno. Stavební čára na vlastníkově pozemku parc. čís. 556/36 byla vymezena tak, aby navazovala na stávající uliční čáru v lokalitě. Vlastníci ostatních pozemků v lokalitě nepodali k prostorovému řešení zástavby žádné připomínky, tudíž lze usuzovat, že navrženým řešením souhlasí.

Text připomínky:

Nesouhlasím s plochou veřejné zeleně na pozemku p.č. 555/36 a p.č. 868. Projektant nereflektuje ani současný stav na pozemcích p.č. 851/1 a 850/2, kde žádná veřejná zeleň není a oplocení je až na hranici pozemků a místní komunikace. Vlastníci těchto dotčených pozemků s touto studií patrně nebyli obesláni.

Vypořádání připomínky: připomínce nebylo vyhověno. Navržené využití pozemku parc. čís. 555/36, a části pozemků parc. čís. 851/1 a 850/2 je v souladu s koncepcí platného územního plánu, účinného ode dne 21. 10. 2014. Pozemky parc. čís. 851/1 a 850/2 nejsou součástí lokalit Z6b a Z6c, ale tzv. „širších územních vztahů,“ které pouze prověřují způsob dopravního a technického připojení lokalit na stávající rezidenční území obce. Pozemek parc. čís. 868 není součástí lokalit Z6b a Z6c, ani jejich „širších územních vztahů,“ proto není do územní studie zahrnutý. Vzhledem k tomu, že studie není podkladem pro rozhodování stavebního úřadu na pozemcích parc. čís. 851/1, 850/2 a 868, nebyli jejich vlastníci vyzváni k podání připomínek. Pořizovatel územní studie nemá povinnost konzultovat návrh studie ani s vlastníky pozemků v lokalitách Z6b a Z6c, stavební zákon mu tuto povinnost neukládá.

Text připomínky:

Navrhuji... v lokalitách Z6b a Z6c koncipovat několik zemědělských hospodářství s výměrou 0,5 až 1 ha, která by mohla nahradit dnešní devastující agrochemický průmysl, který ničí přírodu kolem nás.

Vypořádání připomínky: připomínce nebylo vyhověno. Lokality Z6b a Z6c jsou územním plánem vymezeny jako návrhové lokality pro bydlení v rodinných domech se zahradami. Podnět je třeba uplatnit u obce Radostice, která o řešeném území rozhoduje v rámci územní samosprávy.

Datum vypořádání připomínek: 3. 4. 2018

Vypracovala: Ing. arch. Zdeňka Nováková, MěÚ Šlapanice – Odbor výstavby - OÚPPP