

ŠLAPANICE

ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZMĚNA č. 8

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE, ODBOR VÝSTAVBY

ZPRACOVATEL: URBANISMUS ARCHITEKTURA DESIGN-STUDIO, s r.o.

Leden 2010

Záznam o účinnosti
ke změně č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice

Správní orgán, který ÚP vydal: **Zastupitelstvo města Šlapanice**

Číslo jednací: **15**

Datum vydání: **22.12.2009**

Datum nabytí účinnosti: **10.2.2010**

Pořizovatel: **MěÚ Šlapanice, odbor výstavby - odd. ÚPPP**

Oprávněná úřední osoba: **Blanka Bábíčková**

Podpis:

Otisk razítka:

MĚSTSKÝ ÚRAD ŠLAPANICE
odbor výstavby
pracoviště Opustěná 9/2
656 70 BRNO -1-

OOP

Změna č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice

Usn.č. : 15

Šlapanice dne: 22.12.2009

Zastupitelstvo města Šlapanice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává

tuto **změnu č. 8 územního plánu sídelního útvaru Šlapanice** (dále jen ÚPN SÚ Šlapanice), schváleného usnesením Zastupitelstva města Šlapanice ze dne 8.1.1998, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Města Šlapanice č. 17/1998, a změněného změnou č. 1 a 2 tohoto územního plánu, schválenou usnesením zastupitelstva města dne 8.4.2002, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Města Šlapanice č. 1/2002, změnou č. 4 tohoto územního plánu, schválenou usnesením zastupitelstva města č. 16 dne 26.10.2004, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Města Šlapanice č. 8/2004, změnou č. 3 tohoto územního plánu, schválenou usnesením zastupitelstva města č. 2 dne 21.12.2006, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Města Šlapanice č. 7/2006 a změnou č. 5, vydanou opatřením obecné povahy usnesením zastupitelstva města č. 6 dne 20.9.2007 s nabytím účinnosti 8.10.2007.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

- | | |
|--------------|--|
| změna č. 8.1 | rozšíření plochy pro dálnici D1, zařazení do VPS |
| změna č. 8.2 | úprava trasy obchvatu Bedřichovic s napojením do budoucí okružní křižovatky včetně plochy pro tuto okružní křižovatku a propojení cyklostezek, zařazení do VPS |
| změna č. 8.3 | změna výhledové plochy městské rekreační zeleně na návrhovou plochu pro drobné podnikání (p.č. 3387/4) |
| změna č. 8.4 | rozšíření silnice III/15286 v úseku od vyústění obchvatu Slatiny na ul. Šlapanická po napojení obchvatu Šlapanic, zařazení do VPS |
| změna č. 8.5 | cyklostezka do Jiřikovic vedená od areálu Bonagro po trase polních cest |
| změna č. 8.6 | změna pozemku p.č. 3064/1 z PV na krajinnou zeleň |
| změna č. 8.7 | výstavba obchodního objektu na budoucích scelených pozemcích při ul. Brněnská. Změna ze stávajících ploch obecného bydlení (BO) a zeleň (Z) |
| změna č. 8.8 | změna návrhových ploch veřejné zeleně na návrhovou plochu občanského vybavení (restaurace Tequila bar, Brněnská, p.č. 1440/1 k.ú. Šlapanice) |

změna č. 8.9	úprava plochy zeleně a plochy pro výstavbu bytových domů při ul. Tuřanka z důvodu vytvoření ucelení plochy určené k bytové výstavbě se souvislou plochou pro vnitroblokovou zeleň
změna č. 8.11	změna plochy pro zahradnictví na ul. Dlouhá na plochu pro obecné bydlení v rodinných domech
změna č. 8.12	změna plochy pro sport a rekreaci (R) – zahrádky mezi ul. Dlouhou a tenisovými kurty na plochu obecného bydlení v RD (BO)
změna č. 8.13	změna části plochy PV při ul. Husova na plochu pro bydlení v RD

Textová část je vymezena v příloze č. 1 (Textová část návrhu změn č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice).

Součástí změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice jsou tyto grafické části:

Širší vztahy	1:10 000
Základní členění ploch	1: 5 000
Koordináční výkres	1: 5 000
Urbanistická koncepce	1: 5 000
Koncepce veřejné infrastruktury	1: 5 000
Veřejně prospěšné stavby	1: 5 000

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice obsahuje textovou a grafickou část.
Textová část zpracovaná dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. projektantem je vymezena v příloze č. 2 (Odůvodnění návrhu).

Textová část zpracovaná pořizovatelem dle § 53 odst. 4 stavebního zákona:

A. Textová část

1. Postup při pořízení změny

Pořízení změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice bylo schváleno na 10. zasedání zastupitelstva města Šlapanice dne 26.3.2008, doplnění pořízení změny bylo schváleno na 15. zasedání zastupitelstva města dne 10.12.2008. Pořizovatelem změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice je MěÚ Šlapanice, OV – OÚPPP. Zpracování změny bylo zadáno UAD studiu, Ing. arch. Antonín Hladík, Kounicova 67, Brno.

Projednání zadání změn č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice s dotčenými orgány státní správy bylo zahájeno 14.1.2009 a ukončeno dne 20.2.2009.

Zadání bylo schváleno na 17. zasedání zastupitelstva města dne 11.3.2009.

Projednání návrhu změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice se sousedními obcemi, dotčenými orgány, organizacemi a správci sítí bylo zahájeno 21.7.2009, společné jednání s výkladem se uskutečnilo dne 12.8.2009. Projednání bylo ukončeno 15.9.2009.

Návrh změny č. 8 byl upraven na základě Zprávy o projednání návrhu změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice ze dne 15.9.2009 a stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje – OÚPSŘ, sp. zn. S-JMK 131573/2009/OÚPSŘ ze dne 30.9.2009.

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 8 s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s § 52 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce své i města Šlapanice (od 6.11.2009 do 4.12.2009) také způsobem umožňující dálkový přístup na adrese www.meuslapanice.cz. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 7.12.2009 v 16.00 hod. na Městském úřadu Šlapanice.

Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu změny č. 8 územního plánu sídelního útvaru Šlapanice dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona následovně:

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB3 vymezené politikou územního rozvoje ČR. Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 schválené vládou ČR dne 20.7.2009 usnesením č. 929/2009 vyplývá, že město Šlapanice patří do oblasti OB3 – Brno ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Šlapanice.

Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak i I. tranzitním železničním koridorem; silnici

mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy. Návrh řešení změny neomezuje budoucí využití dopravních koridorů, dílčí změna 8.1 naopak upřesňuje rozšíření plochy pro dálnici D1.

Pro území řešené změnou č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice neexistuje územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

Město Šlapanice je součástí území řešeného územním plánem velkého územního celku „Brněnské sídelní regionální aglomerace“ (schváleného usnesením vlády ČSR č. 64 dne 13.3.1985), pro který byly pořízeny Změny a doplňky (schváleny usnesením vlády ČR č. 196 ze dne 13.4.1994 a usnesením ČR č. 891 ze dne 13.9.2000).

Návrh změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice není v rozporu s tím, co se dle § 187 odst. 7 stavebního zákona považuje za závaznou část územního plánu velkého územního celku.

Územně plánovací dokumentace vydávaná krajem (ZÚR) je v současné době ve zpracování. Obecně lze předpokládat, že změny č. 8 nejsou, respektive nebudou v rozporu se ZÚR.

Další širší vztahy – úkol Usnesení vlády ze dne 9.6.2008 č. 735 pokračovat v přípravných pracích k realizaci zkapacitnění dálnice D1 v úseku Kývalka – Holubice na šestipruhové šířkové uspořádání (včetně zkapacitnění, mimoúrovňových křižovatek Brno centrum a Brno jih). Řešení je navrženo v rozsahu odpovídajícím technickému řešení dokumentace přikládané k návrhu na územní rozhodnutí.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Navržené změny neovlivní celkovou koncepci řešení ÚPN SÚ.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Po přezkoumání konstatujeme, že změna č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími předpisy – vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Z předložené dokumentace a z vyhodnocených stanovisek dotčených orgánů k návrhu řešení vyplývá, že návrh změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice je řešen v souladu s ostatními právními předpisy, zejména s požadavky předpisů týkajících se péče o životní prostředí a s požadavky předpisů zabezpečujících péči o zdraví lidí.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu ÚPN SÚ Šlapanice:

Bez připomínek se vyjádřily tyto dotčené orgány, obce a správci sítí:

MŽP Praha, MERO ČR, a.s., Hasičský záchranný sbor JMK, ÚCL ČR, MZ Pozemkový úřad Brno - venkov, SELF servis, s.r.o., ČEPS a.s., ČEZ Správa majetku s.r.o., Brněnské vodárny a kanalizace a.s., OBÚ v Brně, VUSS Brno, MěÚ Šlapanice – OV OÚPPP, E.ON ČR s.r.o., MěÚ Šlapanice – OŽP, SITEL, spol. s r.o., ŘSD ČR, MMB OÚPR

Vyhodnocení stanovisek s připomínkami:

SŽDC, s.o. Praha – respektování stávající, výhledový stav trati a jejich ochranná pásma. V návrhu respektováno.

Povodí Moravy, s.p. - upozornilo na návrh nového záplavového území Řičky. Nové záplavové území je zahrnuto v návrhu změny.

KHS JmK Brno – u změny 8.13 požaduje, aby byla prověřena a posouzena vhodnost navrhované lokality z hlediska hlukové zátěže ze stávající plochy výroby a navržena podmíněná využitelnost plochy s podmínkou, že v navazujících řízeních budou chráněné prostory u stávající funkční plochy pro průmysl navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazující, že celková zátěž z funkční plochy pro průmysl nepřekročí hodnoty stanovených hyg. limitů hluku pro chráněný venkovní prostor staveb. Podmínka zanesena v regulativech.

ČD a.s. – respektovat ochr. pásma železnice, územní rezervu pro koridor VRT a vyhlášku 177/1995 Sb.. V návrhu respektováno.

SŽDC, s.o. Olomouc – respektovat pozemky dráhy, ochranná pásma dráhy včetně železniční infrastruktury stávající železniční tratě. V návrhu respektováno.

VAS a.s. – stanoviska k výstavbě a realizaci vyvolaných podmiňující investice bude možné vydat až po zpracování Generelu vodovodního systému, nutno vyhodnotit skutečné stávající zatížení vybudovaných splaškových sběračů vodou odpadní, balastní a neoprávněné zaústění vodou dešťovou a eventuální podíl na volné kapacitě PČS Ponětovice, pak bude možné zaujmát stanoviska k novým lokalitám. Rozšíření vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu je třeba realizovat před zahájením vlastní výstavby v nové lokalitě. Popsané podmínky jsou ve změnách č. 8 neopodstatněné s ohledem na rozsah dílčích změn.

KÚ JmK OÚPSŘ – v památkové zóně Bojiště bitvy u Slavkova jsou přípustné: u nové zástavby či přestavby pro RD nebo rekreaci je potřeba zachovat venkovský charakter staveb, které budou navazovat na stávající zástavbu. Respektováno a doplněno do regulativů.

- ploch určených pro podnikatelské aktivity je možné stavět (přestavovat) pouze menší provozovny, které nebudou narušovat krajinný ráz. Změny č. 8 neřeší podnikatelské aktivity v památkové zóně Bojiště bitvy u Slavkova.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná při veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPN SÚ Šlapanice:

Bez připomínek se vyjádřily tyto dotčené orgány, obce a správci sítí:

SŽDC Správa dopravní cesty Brno, MŽP Praha, RWE Transgas Net, ÚCL ČR, ČEPS a.s. Praha, SELF servis spol. s r.o. Brno, KrÚ JMK – OOKPP, Hasičský záchranný sbor JMK, MERO, a.s., MMB OÚPR, SITEL spol. s r.o. Praha, SŽDC, s.o. Olomouc, ŘSD ČR Brno, ČEZ s.r.o. Správa majetku Děčín.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Zadání změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice bylo vypracováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (Stavební zákon), a v souladu

s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (vyhláška).

V průběhu projednávání návrhu zadání změny č. 8 ÚPN SÚ byla ze strany dotčených orgánů uplatněna stanoviska, od sousedních obcí nebyly podány žádné podněty ani připomínky, od občanů byla podána připomínka.

Závěry z upraveného a schváleného zadání byly do návrhu změny č. 8 ÚPN SÚ zapracovány.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Řešení změny č. 8 v zásadě nemění celkovou koncepci rozvoje území. Kromě dopravních staveb vymezených jako veřejně prospěšné, se jedná o méně významné změny, které neovlivňují urbanistické a přírodní hodnoty území, změnou není dotčena ochrana přírody a krajiny, ani ochrana kulturního dědictví.

V souhrnu má změna č. 8 ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje tak, jak byl vymezen v rámci ÚAP ORP, příznivý vliv v důsledku navrhovaných úprav dopravního řešení, které zlepší plynulost a bezpečnost provozu na příjezdových trasách do obce.

Návrh ostatních dílčích změn, které jsou uvnitř zastavěného území obce, nebo na něj bezprostředně navazují, lze z hlediska urbanistické koncepce považovat za opodstatněný, ve smyslu doplnění urbánní struktury směřující ke kompaktnosti sídla.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Samostatné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo s ohledem na charakter dílčích změn zpracováno. Z koordinovaného stanoviska, které ke změně č. 8 vydal KÚ JmK vyplývá, že záměr zahrnutý v dílčí změně č. 8.1, byl předmětem posuzování podle zákona o posuzování vlivu na životní prostředí (souhlasné stanovisko k tomuto záměru vydalo MŽP pod č.j. 138110PV105), proto odbor životního prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice na životní prostředí.

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Důsledky navrhovaného řešení na ZPF je možno rozdělit do dvou kategorií: a) plochy dílčích změn již byly součástí ÚP (změna představuje pouze jiný účel využití) – zábor ZPF byl již dohodnut (změny č. 8.10 a 8.12) a b) plochy ostatní.

Kromě dopravních staveb, jejichž opodstatnění a odůvodnění záboru ZPF je součástí rozhodnutí o koncepci systémů nadmístního významu, se jedná o plochy, které jsou uvnitř zastavěného území obce, nebo na něj bezprostředně navazují. Doplnění urbánní struktury s obecnými požadavky na ochranu ZPF – pro žádnou dílčí změnu vyžadující zábor ZPF neexistuje varianta, která by z hlediska ochrany byla srovnatelná a výhodnější.

Změnou č. 8 nejsou dotčeny pozemky plnící funkci lesa.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

1. Ing. Václav Hrabálek, Ponětovská 1785/41, Šlapanice – PK 2128/1, 2129/2 k.ú. Šlapanice

Sdružení Průmyslová zóna Šlapanice, předseda Ing. Václav Hrabálek

Jiří Matula a Ing. Zdeněk Matula, PK p.č. 2114/3 k.ú. Šlapanice

Alena Suchánková, PK p.č. 2127 k.ú. Šlapanice

Milada Kessnerová a Mgr. Julius Kessner, PK p.č. 2115, 2116, 2117, 2118 k.ú. Šlapanice

Vlastníci dotčených pozemků podávají ve smyslu ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) námitky proti návrhu změny územního plánu Města Šlapanice – změny č. 8.10.

Námitku směřuje vlastník dotčených pozemků a předseda SPZŠ do té části návrhu změny územního plánu, kterým by byly pozemky vyřazeny z původního určení plochy smíšené výroby – SV a zařazeny do plochy veřejné zeleně.

Odůvodnění:

Vlastník a současně předseda SPZŠ jako zástupce vlastníků v lokalitě s dotčenými pozemky namítá, že změnou územního plánu, již budou předmětné pozemky z ploch smíšené výroby – SV zařazeny do ploch veřejné zeleně, bude dotčeno jejich vlastnické právo k pozemkům.

Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. Změna územního plánu představuje významný zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti této změně podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných územním plánem. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, navíc jsou omezeni přípustnými variantami využití jejich nemovitostí, jež vyplývají ze změny územního plánu.

Předmětné pozemky jsou v současné době zahrnuty do ploch smíšené výroby primárně určených pro výstavbu nízkopodlažních obytných objektů s menší řemeslnou výrobou bez dopadu na kvalitu obytného prostředí. Navrhovaná změna předpokládá zařazení těchto pozemků do ploch veřejné zeleně, tedy do ploch bez možnosti výstavby. Změnou územního plánu spočívající v znemožnění výstavby v lokalitě původně určené k účelu výstavby tak může dojít k významnému zásahu do vlastnického práva jeho omezením, zejména omezením možností s věcí disponovat a věc užívat. Navrhovaná změna územního plánu by vlastníkům pozemků dotčených změnou znemožnila využít pozemek k dnes možnému a zamýšlenému záměru – prodeji vybranému investoru podnikatelské zóny. Záměr prodeje není pouhou spekulací, jak dokládá založení SPZŠ, jež v roce 2006 zadalo výběrové řízení na investora dotčené lokality. Navíc vlastníci dotčených pozemků uzavřeli s vybraným investorem smlouvu o zřízení předkupního práva. To bylo následně vloženo do katastru nemovitostí a vzájemný závazek obchodního vztahu s budoucím investorem je platný dodnes. Vlastníci nemohli v době nabytí ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti předvidat nyní navrhovanou změnu územního plánu, tedy svědčí jim legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo doposud. Změnou územního plánu tak může dojít jednostranně k upřednostnění „veřejného zájmu“, respektive zájmu vlastníků obytné zóny na kvalitní pobytové prostředí nad zájmem soukromým, a to z hlediska ochrany vlastnického práva.

Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí vypraveném pod č. j. 2 Ao 4/2008 – 88 NSS judikoval: „Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat

rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé." NSS dále konstatoval, že zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a pouze v nezbytné míře, co nejšetrnějším způsobem v souladu se zákonem. Předně je tedy nezbytné zkoumat intenzitu zájmu na využití konkrétní plochy takovým způsobem, který stanoví územní plán. Dále je třeba posoudit, zda zvolené využití plochy je schopno naplnit sledovaný zájem (účel). V neposlední řadě je nutné posoudit, zda intenzita omezení práva prostřednictvím územního plánu odpovídá intenzitě sledovaného zájmu. V opačném případě se jedná o exces. Nelze totiž zatížit právo jedince omezením, jehož intenzita by přesahovala intenzitu zájmu, který se v území takto projevuje.

Dílčí změna územního plánu č. 8.10, tedy změna využití plochy ze stávající smíšené výroby na plochu veřejné zeleně, byla navržena „jako systémový krok pro všeobecné vymezení ochrany residenčního území vůči obchvatu, za účelem zabezpečení co nejvyšší kvality pobytového prostředí v kontaktu s obchvatem.“

Na straně jedné je tedy nutné zvažovat intenzitu zásahu do vlastnického práva vlastníků pozemků v dotčeném území a tuto poměřit s právem vlastníků obytné zóny na kvalitní pobytové prostředí, jež bylo ošetřeno již zaopatřenou změnou územního plánu č. 1.05 z roku 2001 a to tím, že se v dotčeném území regulovala možnost výstavby na nízkopodlažní objekty s menší řemeslnou výrobou bez dopadu na kvalitu obytného prostředí a vlastníků pozemků v dotčeném území byla odňata možnost výstavby objektů pro průmyslovou výrobu. Výše uvedené bylo realizováno formou změny dotčeného území z plochy pro průmyslovou výrobu na plochu smíšené výroby a služeb, která byla řešena tak, aby tvořila přechod území obytného do území s předpokladem rozvoje průmyslové výroby, přičemž touto změnou již jednou byla v jistém smyslu omezena vlastnická práva vlastníků pozemků v dotčeném území. Další omezení vlastnického práva, tedy znemožnění výstavby v dané lokalitě, by tak bylo v zjevném nepoměru k právu vlastníků obytné zóny na kvalitní pobytové prostředí, jež bylo v tomto ohledu na úkor vlastníků dotčeného území již zaopatřeno, a to znemožněním výstavby objektů pro průmyslovou výrobu a znemožněním výstavby objektů s dopadem na kvalitu obytného prostředí.

S ohledem na výše uvedené jménem svým i jménem vlastníků pozemků sdružených ve SPZŠ v dotčeném území namítám, že další navrhovanou změnou územního plánu dojde k omezení našich vlastnických práv ve větší než nezbytné míře, což není v souladu s rozsahem omezení, který připouští zákon.

Závěrem, jménem svým i jménem vlastníků pozemků sdružených ve SPZŠ, kteří mají pozemky v dotčeném území, konstatuji, že nás změna územního plánu ve využití našich pozemků nepřiměřeně omezí. V případě schválené změny územního plánu tak dojde k nucenému omezení vlastnického práva bez poskytnutí náhrady, což považujeme za odporující čl. 11 odst. 4 LZPS. Vzhledem k tomu, že platný a účinný právní řád zatím neobsahuje mechanismus poskytování náhrady, nezbyvá, než v případě dokončení změny územního plánu č. 8.10 přímo aplikovat ust. čl. 11 odst. 4 LZPS, tedy toto opomenutí řešit formou dohody pořizovatele územního plánu s vlastníky dotčených pozemků na příslušné kompenzaci anebo soudní cestou.

Rozhodnutí o námitce č. 1:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Změna č. 8.10 - plocha sídelní zeleně bude vypuštěna ze změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice. Pro stávající návrhovou plochu výroby a služeb (SV) je nutno řešit podrobnější dokumentaci – územní studii.

2. CTP Invest, spol. s r.o., Central Trade Park D1 1571, Humpolec, PK p.č. 2119 k.ú. Šlapanice

Jiří Matula, Kosmákova 548/4, Šlapanice a Ing. Zdeněk Matula, Pulkrábkova 250/2, Brno-Jehnice, PK p.č. 2114/3 k.ú. Šlapanice

Milada a Mgr. Julius Kessnerovi, Sušilova 416/8, Šlapanice, PK p.č. 2115, 2116, 2117, 2118 k.ú. Šlapanice

Marie a Arnošt Štěpánkovi, Brněnská 251/27, Šlapanice, PK p.č. 2120/1, 2120/2, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126 k.ú. Šlapanice

Květoslava Pavlíková, Těsnohlídkova 1566/10, Šlapanice, PK p.č. 2124, 2125, 2126 k.ú. Šlapanice

František Příkrý, Nerudova 1456/23, Šlapanice, PK p.č. 2124, 2125, 2126 k.ú. Šlapanice

Alena Suchánková, Na Zahrádkách 1583/14, Šlapanice, PK p.č. 2127 k.ú. Šlapanice

Terezie Přerovská, Brněnská 1419/90, Šlapanice, PK p.č. 2130/2 k.ú. Šlapanice

Vlastníci dotčených pozemků podávají ve smyslu ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) námítky proti návrhu změny územního plánu Města Šlapanice – změny č. 8.10.

Námítku směřují vlastníci dotčených pozemků do té části návrhu změny územního plánu, kterým jsou pozemky vyřazeny z původního určení plochy smíšené výroby – SV a zařazeny do plochy veřejné zeleně.

Odůvodnění:

Vlastníci výše uvedených pozemků namítají, že změnou územního plánu, již budou předmětné pozemky z ploch smíšené výroby – SV zařazeny do ploch veřejné zeleně, bude dotčeno jejich vlastnické právo k pozemkům.

Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. Změna územního plánu představuje významný zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti této změně podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných územním plánem. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, navíc jsou omezeni přípustnými variantami využití jejich nemovitostí, jež vyplývají ze změny územního plánu.

Předmětné pozemky jsou v současné době zahrnuty do ploch smíšené výroby primárně určených pro výstavbu nízkopodlažních obytných objektů s menší řemeslnou výrobou bez dopadu na kvalitu obytného prostředí. Navrhovaná změna předpokládá zařazení těchto pozemků do ploch veřejné zeleně, tedy do ploch bez možnosti výstavby. Změnou územního plánu spočívající v znemožnění výstavby v lokalitě původně určené k účelu výstavby tak může dojít k významnému zásahu do vlastnického práva jeho omezením, zejména omezením možností s věcí disponovat a věc užívat. Navrhovaná změna územního plánu by vlastníkům pozemků dotčených změnou znemožnila využít pozemek k zamýšlenému záměru – prodeji vybranému investoru podnikatelské zóny. Záměr prodeje není pouhou spekulací, jak dokládá založení SPZŠ, jež v roce 2006 zadalo

výběrové řízení na investora dotčené lokality. Navíc vlastníci dotčených pozemků uzavřeli s vybraným investorem smlouvu o zřízení předkupního práva, jež bylo následně vloženo do katastru nemovitostí. Vlastníci nemohli v době nabytí ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti předvídat změnu územního plánu, tedy svědčí jim legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžik jeho nabytí. Změnou územního plánu tak může dojít jednostranně k upřednostnění „veřejného zájmu“, respektive zájmu vlastníků obytné zóny na kvalitní pobytové prostředí nad zájmem soukromým, a to z hlediska ochrany vlastnického práva. S ohledem na výše uvedené vlastníci pozemků v dotčeném území namítají, že změnou územního plánu dojde k omezení jejich vlastnických práv ve větší než nezbytné míře.

Závěrem vlastníci pozemků v dotčeném území konstatují, že je změna územního plánu ve využití jejich pozemků nepřiměřeně omezí. V případě schválené změny územního plánu tak dojde k nucenému omezení vlastnického práva bez poskytnutí náhrady, což považujeme za odporující čl. 11 odst. 4 LZPS. Vzhledem k tomu, že platný a účinný právní řád neobsahuje mechanismus poskytování náhrady, nezbyvá, než v případě změny územního plánu přímo aplikovat ust. čl. 11 odst. 4 LZPS, tedy nezbyvá, než toto opomenutí zákonodárce řešit formou dohody pořizovatele územního plánu s vlastníky dotčených pozemků.

Rozhodnutí o námitce č. 2:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Změna č. 8.10 - plocha sídelní zeleně bude vypuštěna ze změny č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice. Pro stávající návrhovou plochu výroby a služeb (SV) je nutno řešit podrobnější dokumentaci – územní studii.

3. 3. Brněnská pole, a.s. Ing. Jiří Andrés, Lidická 28, Šlapanice, p.č. 1200/2, 1199/1, 1192/2, 1191/1, 1184/2, 1183/2, 1176/1, 1175, 1168, 1167, 1160 k.ú. Šlapanice

Území dotčené námitkou – Bytové domy při ul. Tuřanka, dílčí změna 8.9

Plochy bydlení čistého ve 4-podlažních bytových domech s možností využití podkroví ve sklonité střeše – BBC.

Odůvodnění:

Z důvodu architektonického řešení dosavadní nově navazující zástavby, kde není využíváno podkroví domu podáváme námitku ke znění textu o 4-podlažních bytových domech s možností využití podkroví. K této větě požadujeme doplnit větu o 5-podlažní zástavbě bez využití podkroví pro bytové domy při ul. Tuřanka. Dosavadní střechy obytného souboru Brněnská pole mají mírný sklon, kde se nepočítá s využitím podkroví. Výškově se jedná o obdobné řešení.

Závěr:

Úprava textu navrhuje následující: Plochy bydlení čistého ve 4-podlažních bytových domech s možným využitím podkroví ve sklonité střeše – BBC, přípustných 5. nadzemních podlaží bez možnosti využití podkroví.

Rozhodnutí o námitce č. 3:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V čístopise bude pro změnu č. 8.9 stanoven samostatný nový regulativ BBC5 – plochy čistého bydlení v 5-ti podlažních bytových domech, vztahující se pouze na danou změnu, bez dopadu na celé území ÚPN SÚ Šlapanice. Regulativ bude vycházet ze stávajícího regulativu pro plochy BBC se změnou u výškové regulace zástavby – přípustných 5 nadzemních podlaží bez možnosti využití podkroví. Bude stanoven s podmínkou zachování celkového počtu bytů a výškové nivelety objektů jednotlivých bytových domů.

11. Vyhodnocení připomínek

Ve stanovené lhůtě nebyly doručeny žádné připomínky.

B. Grafická část

Grafickou část tvoří výkres Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu 1: 5 000, který je nedílnou součástí odůvodnění změny č. 8.

Poučení:

Proti změně č. 8 ÚPN SÚ Šlapanice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

podpis

.....
Ing. Miroslav Mrkvica
1. místostarosta obce
Otisk razítka

podpis

.....
Ing. arch. Jaroslav Kláška
starosta obce
Otisk razítka

Vyvěšeno na úřední desce: 26.1.2010

Sejmuto: 10.2.2010

Nabytí účinnosti: 10.2.2010

Zpracovatelský kolektiv

Zpracovatel dokumentace

Urbanismus Architektura Design – Studio, spol.s r.o.
(UAD STUDIO, s.r.o.)

Ing.arch. Antonín Hladík
Hlavní projektant



Projektanti:

urbanismus:

dopravní řešení:

UAD - STUDIO, s. r.o. Ing.arch. Eva Brunnerová

UAD - STUDIO, s.r.o. Ing. Jan Říha

Technická infrastruktura:

ochrana ZPF:

UAD - STUDIO, s.r.o., Ing.arch. Antonín Hladík

AGERIS, s.r.o., Ing. Draga Kolářová

Svatava Poláková