

Městský úřad Uherské Hradiště  
Odbor stavebního úřadu a životního prostředí  
Oddělení územního plánování, stavebního řádu a památkové péče

# **OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY ÚZEMNÍ PLÁN NEDACHLEBICE**

## **TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

POSTUP POŘÍZENÍ, STANOVISKA A VYJÁDŘENÍ  
DOTČENÝCH ORGÁNŮ, OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ A  
OSTATNÍCH ORGANIZACÍ, NÁVRH VYHODNOCENÍ  
PŘIPOMÍNEK A NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH  
UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU

Příloha č. 3-2  
opatření obecné povahy Územního plánu Nedachlebice

Listopad 2024

**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Uherské Hradiště  
Odbor stavebního úřadu a životního prostředí  
Odd. územního plánování, stavebního řádu  
a památkové péče

**ZPRACOVATEL:** sw architekti s.r.o.  
ul. Šedesátá 7015, budova 64/1  
760 01, Zlín  
IČ: 07173971  
zastupuje:  
Ing. Lubor Sawicky – jednatel  
číslo autorizace: ČKA 3654

**OBEC:** Obec Nedachlebice  
Nedachlebice 250, 687 15 Nedachlebice

**URČENÝ ZASTUPITEL:** Bc. Martin Kaňovský, místostarosta

Příloha č. 3-2 návrhu opatření obecné povahy Územní plán Nedachlebice obsahuje ve smyslu ustanovení § 334a odst 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), náležitosti uvedené zejména v příloze 7 bodu (II) odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu územně plánovací činnosti, a následně s ust. § 172 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Příloha č. 3-2 je nedílnou součástí textové části Odůvodnění návrhu opatření obecné povahy Územní plán Nedachlebice.

## OBSAH

1.	Stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování .....	4
1.1	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v souladu s ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona .....	4
1.2	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v rámci veřejného projednání návrhu ÚP ....	7
1.3	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané k návrhu vyhodnocení připomínek .....	7
2.	Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací .....	8
2.1	Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací doručené v rámci společného jednání o územním plánu .....	8
2.2	Stanoviska, vyjádření a připomínky dotčených orgánů a dalších organizací doručené v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu .....	13
2.3	Stanoviska dotčených orgánů doručené v rámci projednání návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek .....	13
3.	Návrh řešení připomínek veřejnosti .....	14
3.1	Seznam doručených připomínek včetně návrhu jejich vyhodnocení .....	14
3.2	Připomínky veřejnosti doručené v rámci společného jednání o návrhu územního plánu .....	14

# 1. Stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování

## 1.1 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v souladu s ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydáno pod č.j. KUZL 68235/2024 dne 31.07.2024  
Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona, ve spojení s ust. § 323 odst. 8 nového stavebního zákona

### souhlasí

s návrhem ÚP Nedachlebice z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

### Odůvodnění

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil ÚP Nedachlebice z těchto hledisek;

#### a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Z hlediska širších vztahů a koordinace území nemáme k návrhu ÚP Nedachlebice zásadní připomínky,  
*Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

#### b) Soulad s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01.03.2024 (dále jen PÚR ČR) pro řešené území vyplývá:

- republikové priority územního plánování - jsou uplatněny a vyhodnoceny
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem - je vyhodnoceno

Krajský úřad po posouzení konstatuje, že v návrhu ÚP Nedachlebice jsou zohledněny a zapracovány záležitosti, které pro řešené území vyplývají z PÚR ČR, ve znění závazném od 01.03.2024. Návrh ÚP Nedachlebice není v rozporu s PÚR ČR, ve znění závazném od 01.03.2024.

*Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

#### c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území vyplývají ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4, s nabytím účinnosti dne 22.3.2022 (dále jen ZÚR ZK), požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývající z následujícího vymezení:

- priority územního plánování - jsou uplatněny a vyhodnoceny
- plochy a koridory skladebných prvků územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES):
  - nadregionální biokoridor (dále jen NRBK) 152-Kostelecké polesí - Hluboček, PU23 -je zapracováno a vyhodnoceno
  - regionální biocentrum (dále jen RBC) 1544-Prakšice, PU103 - je zapracováno a vyhodnoceno
  - RBC 1547-Bílovice, PU105-je zapracováno a vyhodnoceno
  - regionální biokoridor (dále jen RBK) 1595-Bílovice- K 141, PU173 -je zapracováno a vyhodnoceno
- koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území - je vyhodnoceno
- cílové kvality krajiny;

- krajinný celek Otrokovicko, krajinný prostor Březolupsko (krajina zemědělská harmonická) - je vyhodnoceno
- krajinný celek Uherskobrodsko, krajinný prostor VIčnovsko (krajina zemědělská intenzivní) - je vyhodnoceno.

Krajský úřad po posouzení konstatuje, že v návrhu ÚP Nedachlebice jsou zohledněny a zapracovány záležitosti, které pro řešení území vyplývají ze ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 4. Návrh ÚP Nedachlebice není v rozporu se ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 4.

*Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

**Dle ust. § 171 stavebního zákona**, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh ÚP znovu překontrolovaný a upravený:

- v textově části odůvodnění v kap. A/3 - Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování... je v odst. (1) vyhodnocený bod (6), týkající se nezastavitelných pozemků. Upozorňujeme, že v souladu s ust. § 2 odst. (1) písm. e) stavebního zákona je nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán...

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Termín „nezastavitelný pozemek“ byl upraven.*

- nadpisy kapitol uvádět dle aktuální legislativy (např. v souladu s ust. § 53 stavebního zákona „vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, nikoliv pouze „vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“)

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Názvy kapitol byly upraveny dle aktuální legislativy.*

- v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovovat pouze jedno hlavní využití, pokud je možné jej stanovit (např. plochy OX - OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ)

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.*

- v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití nekumulovat funkce (např. u plochy s rozdílným způsobem využití VD - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY je jako podmíněně přípustné využití uvedeno: „zastavěné plochy - bydlení o kapacitě max. 3 bytová jednotka“)

*Vyhodnocení: Podmíněně přípustné využití plochy VD – výroba drobná a služby: zastavěné plochy – bydlení o kapacitě max. 3 bytové jednotky, zůstává v textové části výroku zachován.*

- dát do souladu části dokumentace mezi sebou (např. viz níže). Nesoulad jednotlivých částí územního plánu může být důvodem ke zrušení územního plánu:

- opakováním údajů, pokynů, požadavků v jednotlivých kapitolách dochází k nesouladům, údaje nejsou mezi sebou ve shodě (např. v kap. A/I.6a- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... je u plochy ZZ -ZELEŇ -ZAHRADY A SADY, uvedena pro zastavěná území výšková hladina (5 m), zastavěnost (0,15) a koeficient zeleně (0,85), avšak v kap. A/I.3c- Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití... pro zastavěná území výšková hladina, koeficient zastavěnosti KZP a koeficient zeleně KZ uvedeny nejsou..., atd.)

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Kapitoly A/I.6a a A/I.3c byly dány do souladu.*

- v kap. A/I.3d - Vymezení zastavitelných ploch je u plochy veřejného prostranství všeobecného PU Z21 uvedeno; „místní komunikace s veřejným prostranstvím“, avšak v kap. A/I.4d – Koncepce veřejného prostranství je u této plochy uvedeno „účelová komunikace s veřejným prostranstvím“, atd.

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. V kap. A/I.3d u plochy veřejného prostranství všeobecného PU Z21 bylo doplněno slovo „účelová“.*

- v kap. A/I.3d- Vymezení zastavitelných ploch nejsou uvedeny plochy vodní a vodních toků WT Z43 a Z44, které jsou však jako zastavitelné zakresleny např. ve Výkrese základního členění území

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. V kap. A/I.3d- Vymezení zastavitelných ploch byly doplněny Plochy vodní a vodních toků WT Z43 a Z44.*

- v kap. A/I.3f- Systém sídelní zeleně, v odst. (2) je u plochy Z.57 uvedena výměra 1,08 ha. Např. v Hlavním výkrese je u této plochy však uvedena výměra 0,88 ha

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Výměra u plochy Z.57 byla upravena.*

- v kap. A/I.4a - *Koncepce dopravní infrastruktury*, v odst. (5) Cyklistická doprava je uvedeno; „Cyklistická doprava... a cyklotrasy Za Moravu je stabilizována v plochách dopravy DU, DX a v nezastavěném území...". Plocha dopravy DU se však v předloženém ÚP nenalézá

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Plocha dopravy DU byla opravena na plochu dopravy DS.*

- v kap. A/I.4c - *Koncepce občanského vybavení*, v odst. (2) je uvedeno; „Rozvoj občanské vybavenosti v obci v kombinaci s bydlením je přípustný v rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV) - viz kap. A/1.6". V uvedené kapitole v příslušném regulativu však „občanská vybavenost" uvedena není

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Do kap. A/I.6 bylo do podmíněně přípustného využití v rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV) doplněno občanské vybavení*

- v kap. A/I.5 - *Koncepce uspořádání krajiny...*, v odst. (1) V územním plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro jejich využití – viz kap. A//.6., je uvedený výčet těchto ploch s uvedením využití. U plochy lesní všeobecné a smíšené nezastavěného území všeobecné je uvedeno využití „pozemky související dopravní a technické infrastruktury". V kap. /VI.6a v příslušných regulativech toto využití uvedeno není, je zde „dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím", příp. „v odůvodněných případech veřejná dopravní a technická infrastruktura (vč. cyklistických a naučných stezek)"

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.*

- v kap. A/I.6a - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... je u plochy DX - DOPRAVA JINÁ uvedený výčet zastavitelných ploch, kde je uvedena i plocha Z. 17, která se však v předložené dokumentaci nenalézá

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu. Plochy Z.17 byla odstraněna.*

- v kap. /VI.6a - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... je u plochy ZX – ZELEŇ JINÁ v Přípustném využití uvedeno využití; „stavby pro malozemědělství", avšak vyloučeny jsou „stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství... Uvedené je v rozporu

*Vyhodnocení: Funkční plocha ZX (zeleň jiná) byla nahrazena plochou ZU (zeleň všeobecná).*

- v kap. A/I.6b – Základní podmínky ochrany krajinného rázu v Kartogramu č. 1 neodpovídá vyznačené zastavěné území, zastavitelné plochy, plochám např. v Hlavním výkrese (např. ulicová zástavba izolovanými domy u plochy E), obdobně také v Tab. č. 23-C- ULICOVÁ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY v „Umístění zástavby"). Zároveň je v Tab. č. 24 - D - ULICOVÁ SMÍŠENÁ ZÁSTAVBA uvedený výčet zastavitelných ploch. Současně je v této tabulce uvedena Podlažnost „výškově omezená na max 2 nadzemní podlaží a využitelné podkroví". Uvedené je zavádějící, některé v tabulce uvedené plochy jsou v kap. A/I.6a -

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... vymezeny jinou podlažností, např. Z.3, Z.4, Z.5 - „max. 1+1“

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

- v textové části odůvodnění v kap. A/1 - Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR je ve vyhodnocení priority čl. (21) uvedeno; „... tak v návrhu ploch biotechnické zeleně K.35-K.33, K.36-K.40, K.45-K.53...“. Uvedený údaj K.35-K.33 opravit

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

- v textové části odůvodnění v kap. A/2 - Vyhodnocení z hlediska požadavků územně plánovací dokumentace vydané krajem je ve vyhodnocení priority čl. (5), části týkající se eliminaci působení negativních účinků provozu dopravy, uvedeno: „... Intenzita dopravy nepředstavuje“. Uvedené doplnit, věta není dokončena

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

- v textové části odůvodnění v kap. A/2 - Vyhodnocení hlediska požadavků územně plánovací dokumentace vydané krajem je v odst. (6) cílové kvality krajiny, části týkající se krajinného celku Uherskobrodsko, krajinného prostoru VIčnovsko, uvedený neúplný výčet zásad pro využívání krajiny zemědělské intenzivní (schází „respektovat historicky cenné architektonické a urbanistické znaky sídel“)

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

- v textové části odůvodnění v kap. E. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území v odst. (1) uvádět správné názvy katastrálních území (např. Místřice I, nikoliv Místřice, Bílovice u Uherského Hradiště, nikoliv Bílovice)

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

- v Hlavním výkrese nejsou některé šrafy vymežující ÚSES v souladu s Přílohou č. 21 vyhl. č. 500/2006 Sb. (např. lokální biokoridor LBK 1 je označený vodorovnými šrafy, nikoliv správně šikmými). Obdobně také v Koordinačním výkrese

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

- v Koordinačním výkrese v obalové zóně (obec Prakšice) doplnit aktuální obalovou zónu (stavové plochy pro silniční dopravu DS).

Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku nadřízeného orgánu.

## **1.2 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané v rámci veřejného projednání návrhu ÚP**

*Bude doplněno...*

## **1.3 Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování vydané k návrhu vyhodnocení připomínek**

*Bude doplněno...*

## 2. Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací

### 2.1 Stanoviska, připomínky a vyjádření dotčených orgánů a ostatních organizací doručené v rámci společného jednání o územním plánu

#### 2.1.1 Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy IV, Mezírka 1, 602 00 Brno – vydáno pod č.j. MZP/2024/240/902 dne 07.05.2024

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (dále jen „MŽP OVSS IV“), jako věcně příslušný správní orgán pro ochranu horninového prostředí a nerostných zdrojů, pro geologické práce a ekologický dohled nad těžbou, ve smyslu § 19 odst. 2 zákona ČNR č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, v platném znění, přijalo dne 23.04.2024 Oznámení o konání společného jednání návrhu opatření obecné povahy, Územní plán Nedachlebice s prvky regulačního plánu, Městského úřadu Uherské Hradiště, Odbor stavebního úřadu a životního prostředí, Odloučené pracoviště Protzkarova 33, Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště, které je na MŽP OVSS IV evidováno pod č. j. MZP/2024/240/902; ev. č. ENV/2024/265051. Po prostudování dostupných podkladů vydává MŽP OVSS IV následující stanovisko:

Ministerstvo životního prostředí vede v souladu s ustanovením § 29 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, evidenci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území (dále jen „CHLÚ“). Na úseku ochrany a využití nerostného bohatství ve smyslu výše uvedeného ustanovení horního zákona MŽP OVSS IV konstatuje, že dle veřejně dostupných údajů v „Surovinovém informačním systému (SurIS)“, který je součástí Geologického informačního systému České geologické služby nezasahují do řešeného území CHLÚ nebo ložiska výhradního nerostu.

V řešeném území se nachází jedno aktivní sesouvání 6a, 25-33-15 a několik dočasně uklidněných sesuvů. Přesné umístění parcel, na nichž se sesouvání nachází, je možné dohledat ve veřejně dostupné aplikaci Údaje o území na stránkách České geologické služby, odkaz: [https://mapy.geology.cz/udaje\\_o\\_uzemi/](https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).

Jiné připomínky, dle výše uvedeného horního zákona, MŽP OVSS IV nemá.

*Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

#### 2.1.2 Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 – vydáno pod č.j. MPO 40353/2024 ze dne 15.05.2024

##### **Závazná část:**

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem ÚP Nedachlebice souhlasíme bez připomínek.

##### **Odůvodnění:**

Na území obce Nedachlebice se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Proto není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

*Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*



### 2.1.3 Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01 – vydáno pod č.j. MO 390489/2024-1322 ze dne 13.05.2024

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, **Ministerstvo obrany**, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, **vydává** ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona

#### souhlasné stanovisko

#### k předložené územně plánovací dokumentaci.

##### Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.

*Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

### 2.1.4 Krajský úřad Zlínského kraje, tř. Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín – koordinované stanovisko vydáno pod č.j. KUZL 45762/2024 ze dne 20.05.2024

Krajský úřad Zlínského kraje jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě „**Oznámení o konání společného jednání Územního plánu Nedachlebice**“, vydává podle ust. § 4 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, žadateli Městskému úřadu Uherské Hradiště, toto koordinované stanovisko k ochraně veřejných zájmů podle jednotlivých zvláštních právních předpisů:

**Žadatel: Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí**

#### **Charakteristika záměru v k.ú. Nedachlebice**

Plochy obytné smíšené venkovské SV - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13

Plochy pro veřejnou vybavenost OV - 12

Plochy pro dopravu jinou DX – 14, 15, 16, 18, 19,

Plochy pro veřejné prostranství PU – 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

Plochy pro drobnou výrobu VD – 27

Plochy pro technickou infrastrukturu TX – 41, 42

Plochy vodní a toky WT – 43, 44

Plochy pro zeleň – zahrady a sady ZZ – 35, 57

Plochy pro krajinou zeleň ZK – 28, 29, 30, 31, 32, 33, 46, 47, 48, 50, 52, 53,

Plochy pro zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP – 34

Plochy pro zeleň jinou ZX – 36,37, 38,

Plochy přírodní všeobecné NU – 39, 45, 49, 51

Plochy lesní LU - 40

**Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF podle ustanovení § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon na ochranu ZPF),**

posoudil předloženou dokumentaci pro společné jednání Územního plánu Nedachlebice a podle ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a uplatňuje k této předložené dokumentaci **nesouhlasné stanovisko.**

#### Odůvodnění:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 23.4.2024 oznámení o společném jednání Územního plánu Nedachlebice. Dle „Rozboru udržitelného rozvoje území“ je potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení na základě demografického vývoje obyvatel (817) vypočtena potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení (**6 ha**) – kalkulačka URBANKA, což současný návrh ÚP obce Nedachlebice převyšuje až o (**1,27 ha**), jelikož v rámci celého návrhu územního plánu je navržena výměra (**7,27 ha**). Vzhledem k počtu obyvatel, ale i k samotnému záboru zemědělské půdy je nutno navrhnout pouze takovou výměru, která je pro zajištění požadované funkce pro rozvoj obce v daném území nezbytná. **Není dodržena zásada ochrany ZPF ust. § 4 zákona prokázat nezbytnost zastavitelných ploch a ust. § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF zdůvodnit záměr.**

Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděné podle zvláštních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami této ochrany ust. § 4 zákona, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Dokumentace odůvodnění neobsahuje prokázání nezbytnosti ust. § 4 a zdůvodnění nejvýhodnějšího řešení ust. § 5 odst. 1 zákona u zastavitelných ploch pro bydlení SV 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11. **Navržené zastavitelné plochy pro bydlení SV 1, 7, 8, 9, 11 jsou řazeny dle kódu BPEJ do II. třídy ochrany ZPF. Zemědělská půda I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF.** Předložená dokumentace odůvodnění územního plánu Nedachlebice takové zdůvodnění neobsahuje. Vzhledem k tomu, že obec Nedachlebice má dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity pro svůj účel není důvod navrhovat nové plochy pro bydlení, dokud nedojde alespoň k částečnému využití již odsouhlasených ploch pro bydlení. **Požadujeme redukci zastavitelných ploch pro bydlení přednostně na půdě II. třídy ochrany ZPF.**

Dle metodického výkladu MŽP " Společný metodický výklad odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánů ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu“, ze str. č. 11 vyplývá: „**Přestože se v daném případě jedná o posouzení plochy, ke které se již orgán ochrany ZPF vyjadřoval ve svém stanovisku k předchozímu územnímu plánu, i taková plocha musí být opětovně posouzena orgánem ochrany ZPF, neboť se jedná o novou plochu v novém územním plánu.** V rámci vymezení navrhovaného záboru zemědělské půdy musí být vždy prokázána nezbytnost pro vymezení dané plochy a soulad se zásadami ochrany dle § 4 zákona (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 14. listopadu 2019, č.j. 43 A 201/2018“.

Předmětná dokumentace nevyhodnocuje důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, neprokazuje nezbytnost zastavitelných ploch dle ust. § 4 zákona a nezdůvodňuje toto řešení dle ust. § 5 odst. 1 zákona. **Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný k uplatnění stanoviska ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, uplatňuje z výše uvedených důvodů k návrhu Územního plánu Nedachlebice nesouhlasné stanovisko.**

Vyhodnocení: Dokumentace pro veřejné projednání (dat. 08/2024) byla upravena a návrhové zastavitelné plochy pro bydlení byly redukovány. Celkový zábor ZPF je nyní v rozsahu 4,93 ha, oproti původnímu rozsahu 7,27 ha došlo tedy k redukci o 2,34 ha.. S dotčeným orgánem bylo dohodnuto následující řešení:

- odůvodnění záborů ZPF bylo doplněno a uvedeno do souladu s platnou legislativou a metodickými postupy na úseku ochrany ZPF;
- navržená zastavitelná **plocha smíšená obytná venkovská (SV) Z.1** o celkovém rozsahu záboru ZPF 3,21 ha, byla rozčleněna na zastavitelné plochy pro bydlení Z.1 (plocha 1,54 ha) a související návrhovou **plochu zeleně zahradní a sadové (ZZ) Z.58** (plocha 1,67 ha).
- navržená zastavitelná **plocha smíšená obytná venkovská (SV) Z.9** o celkovém rozsahu záboru ZPF 0,30 ha, byla zrušena a nahrazena stávající **plochou zeleně zahradní a sadové (ZZ)**.
- navržená zastavitelná **plocha smíšená obytná venkovská (SV) Z.11** o celkovém rozsahu záboru ZPF 0,56 ha, byla zmenšena na rozsah 0,23 ha.
- navržená zastavitelná **plocha smíšená obytná venkovská (SV) Z.8** o celkovém rozsahu záboru ZPF 0,72 ha, byla zmenšena na rozsah 0,54 ha.

**Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění,**

k předložené dokumentaci pro společné jednání o návrhu Územního plánu Nedachlebice, podle ustanovení § 11 odst. 2 a) zákona o ochraně ovzduší vydává **souhlasné stanovisko.**

Odůvodnění:

Samotné navržené změny ploch nemohou negativně ovlivnit kvalitu ovzduší daného území. Případné umístění nových nebo rozšíření stávajících vyjmenovaných stacionárních zdrojů Krajský úřad Zlínského kraje posuzuje vždy individuálně s ohledem na lokalizaci ve vztahu k okolní obytné zástavbě. Přesto upozorňujeme, že pokud jsou navrhovaná plocha s drobnou výrobou přibližována k obytné zástavbě, rovněž plochy obytné zástavby přibližovány do blízkosti ploch s výrobou, může docházet ke snížení kvality bydlení. Proto je vhodné tyto plochy umísťovat co možná nejdále od sebe, příp. u nich využít takové regulativy, které zajistí kvalitu bydlení na stejné úrovni, jaká je dosahována v plochách pro bydlení, jež jsou od ploch s provozovanou výrobou vzdáleny dostatečně.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

**Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán na úseku ochrany přírody podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**

k předložené dokumentaci pro společné jednání o návrhu Územního plánu Nedachlebice vydává **souhlasné stanovisko.**

Odůvodnění:

Hodnocená koncepce se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000, kde je příslušný zdejší orgán ochrany přírody, a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany. U hodnocené koncepce lze proto vyloučit významný negativní vliv na prvky soustavy Natura 2000 ve smyslu § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Dále orgán ochrany přírody konstatuje, že mu nejsou známy žádné další zájmy ochrany přírody a krajiny, které by mohly být dotčeny touto koncepcí a k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad.

Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

**Krajský úřad Zlínského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství jako příslušný správní orgán na úseku dopravy podle ustanovení § 40 odst. 3 písmene f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,**

vydává **souhlasné stanovisko k Územnímu plánu Nedachlebice (SJ).**

Odůvodnění:

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě Ředitelství silnic Zlínského kraje, p. o., se sídlem K Majáku 5001, 761 01 Zlín, prochází řešeným územím silnice č. III/449714. Silnice je návrhem ÚP respektována. Nejsou navrhovány plochy, které by byly s uvedenou silnicí ve střetu.

Z hlediska dopravy, silnic II. a III. třídy, nemáme k návrhu ÚP Nedachlebice žádné připomínky.

Vyhodnocení: *Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k návrhu Územního plánu Nedachlebice (SJ) **nesouhlasné koordinované stanovisko.**

### **2.1.5 Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí, Protzkarova 33, 686 01 Uherské Hradiště – stanovisko č.j. MUUH-SŽP/39147/2024/HavH ze dne 28.06.2024**

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí obdržel dne 22. 4. 2024 Oznámení o společném jednání o návrhu Územního plánu Nedachlebice.

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný dotčený orgán státní správy vydává **k návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu** podle ustanovení § 43 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto vyjádření k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:

- **zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon OPK), § 77 odst. 2 písm. s)

K předloženému návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný orgán ochrany přírody vydává **souhlasné stanovisko** s následujícími podmínkami:

- Z předložené dokumentace nevyplývají parametry ÚSES a to výměry biocenter a délky biokoridorů aby bylo možné prověřit splnění minimálních parametrů.

Odůvodnění:

Orgán ochrany přírody přezkoumal předložený návrh územního plánu Nedachlebice a dospěl k závěru, že je v souladu se zájmy chráněnými zákonem OPK, proto vydal **souhlasné stanovisko.**

Vyhodnocení: *Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

- **zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)**, ve znění pozdějších předpisů, § 106 odst. 1

K předloženému návrhu Územního plánu Nedachlebice Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný vodoprávní úřad vydává **souhlasné stanovisko** a uplatňuje tento požadavek:

- V kapitole A/I.4. – Vyhodnocení koncepce veřejné infrastruktury je v části (2.1) chybně uvedeno, že: „jednotná kanalizace, do které jsou zaústěny dešťové a splaškové vody s předčištěním i bez předčištění, je vyústěna do Zlámaneckého a Lipenského potoka“. V obci je

zbudována kanalizace pro veřejnou potřebu svedená do kanalizačního sběrače vedeného podél potoka do kanalizační sítě Bílovice a dále na mechanicko-biologickou ČOV Bílovice. Zlámanecký a Lipenský potok je recipientem odlehčovacích komor.

Odůvodnění:

Vodoprávní úřad přezkoumal předložený návrh územního plánu Nedachlebice a dospěl k závěru, že je v souladu se zájmy chráněnými vodním zákonem, proto vodoprávní úřad vydal souhlasné stanovisko.

*Vyhodnocení: Dokumentace byla upravena ve smyslu požadavku dotčeného orgánu. Textová část odůvodnění kap. A/I.4 Vyhodnocení koncepce veřejné infrastruktury v části (2.1) byla upravena.*

• **zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů**, ve znění pozdějších předpisů, § 48 odst. 2 písm. b)

K předloženému návrhu zadání Územního plánu Nedachlebice Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný orgán státní správy lesů vydává toto stanovisko:

**K předloženému oznámení o společném jednání a vyhodnocení návrhu Územního plánu Nedachlebice**

**nemáme připomínky a neuplatňujeme žádné další požadavky.**

*Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

• **zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů**, ve znění pozdějších předpisů, § 146 odst. 1 písm. e)

K předloženému návrhu Územního plánu Nedachlebice Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení vodoprávního úřadu a životního prostředí jako příslušný orgán odpadového hospodářství vydává toto stanovisko:

**K předloženému oznámení o společném jednání a vyhodnocení návrhu Územního plánu Nedachlebice nemáme připomínky a neuplatňujeme žádné další požadavky.**

*Vyhodnocení: Na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace.*

## **2.2 Stanoviska, vyjádření a připomínky dotčených orgánů a dalších organizací doručené v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu**

*Bude doplněno.....*

## **2.3 Stanoviska dotčených orgánů doručené v rámci projednání návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek**

*Bude doplněno.....*

### 3. Návrh vyhodnocení připomínek

#### 3.1 Seznam doručených připomínek včetně návrhu jejich vyhodnocení

1. Připomínka č. 1: Anna Růžičková – *připomínce se nevyhovuje*
2. Připomínka č. 2: Dagmar Hanáčková – *připomínce se vyhovuje*
3. Připomínka č. 3: Dagmar Hanáčková – *připomínce se vyhovuje*
4. Připomínka č. 4: Pavel Knot – *připomínce se nevyhovuje*
5. Připomínka č. 5: Hana Michálková – *připomínce se vyhovuje*
6. Připomínka č. 6: Libor Běhůnek – *připomínce se nevyhovuje*
7. Připomínka č. 7: Robert Bartoš – *připomínce se nevyhovuje*
8. Připomínka č. 8: Miroslav Lapčík – *připomínce se vyhovuje*
9. Připomínka č. 9: Anna a Vladimír Dostálkovi – *připomínce se vyhovuje*
10. Připomínka č. 10: Hromadná připomínka: Bronislav Sládek, Blanka Sládková, Pavel Kont, Radek Koníček, Alena Nádeníčková – *připomínce se nevyhovuje*
11. Připomínka č. 11: BIO TOP s.r.o. – *připomínce se částečně vyhovuje*
12. Připomínka č. 12: Tomáš Nádeníček – *připomínce se částečně vyhovuje*
13. Připomínka č. 13: Vlastimil Koníček – *připomínce se nevyhovuje*
14. Připomínka č. 14: ZD Nedachlebice, družstvo – *připomínce se nevyhovuje*
15. Připomínka č. 15: Radovan Lukšík – *připomínce se nevyhovuje*
16. Připomínka č. 16: Radovan Lukšík – *připomínce se nevyhovuje*
17. Připomínka č. 17: Františka Kaňovská a Karel Kaňovský – *připomínce se vyhovuje*
18. Připomínka č. 18: Miroslav Lapčík a Ing. Eva Zemánková – *připomínce se nevyhovuje*
19. Připomínka č. 19: Alena Blahová – *připomínce se nevyhovuje*

#### 3.2 Připomínky veřejnosti doručené v rámci společného jednání o návrhu územního plánu

1. **Připomínka č. 1: Anna Růžičková, Tylova 1133, 765 02 Otrokovice přijato dne 03.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/52539/2024/KunI**

Já, Anna Růžičková, trvale bytem Tylova 1133, 765 02 Otrokovice, jakožto vlastník pozemku parc. č. 4247, v katastru obce Nedachlebice, KÚ Nedachlebice, viz příloha LV č. 676, mám zájem provést v této lokalitě v budoucnu výstavbu rodinného domu na výše uvedené parcele a z tohoto důvodu připomínkuji Návrh opatření obecné povahy Územní plán Nedachlebice s prvky regulačního plánu a požaduji zanést výše uvedenou parcelu do projednávaného územního plánu mezi plochy individuálního bydlení.

Vlastníci pozemků v této lokalitě vstoupili v jednání se zástupci obce, kde byla zmíněna možnost odkupu pozemku obcí, v navrhované šíři 3 m, pro vybudování místní komunikace. Jako příjezdové komunikace k pozemku na výše uvedené parcele (viz příloha snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro výstavbu příjezdové komunikace). Tím není nijak dotčeno veřejné prostranství 8 m. Šíře 8 m Je spíše k diskuzi mezi obcí a odb. územního plánování.

Přílohy:

- 1) LV č. 676
- 2) Snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro výstavbu příjezdové komunikace.

**Způsob řešení připomínky:**

***Připomínce se nevyhovuje.***

**Odůvodnění řešení připomínky:**

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 4247 vymezen jako stávající plocha AU – zemědělská všeobecná, mimo zastavěné území. Pozemek není v současné době přímo napojen na veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

Pozemek parc. č. 4247 spadá do II. Třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle zákona 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, v aktuálním znění, a dle §4 odst. (3), lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Obec Nedachlebice má dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity pro svůj účel, a není důvod navrhnout nové plochy pro bydlení, dokud nedojde alespoň k částečnému využití již odsouhlasených ploch pro bydlení.

Připomínkováná potenciální plocha nebyla navržena k bydlení ani v účinném územním plánu. Na její zařazení do ploch pro bydlení tudíž nemá majitel žádný zákonný nárok.

K tomuto vyjádření nás opravňuje i rozsudek Krajského soudu v Plzni č.j. 59A2/2014-102 z jehož znění citujeme : „neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“ Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

## **2. Připomínka č. 2: Dagmar Hanáčková, Nedachlebice 44, 687 12 Bílovice – přijato dne 27.05.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/50068/2024/KunI**

Jako vlastník pozemku parc. č. 1854/1 v k.ú. Nedachlebice (přiložen Výpis z katastru nemovitosti) podávám tímto připomínku k Návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu.

V aktuálním platném územním plánu je výše uvedený pozemek vedený jako BI (plocha individuálního bydlení), nově v Návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu je pozemek navržen jako ZZ (zeleň – zahrady a sady). Proti této změně způsobu využití výše uvedeného pozemku tímto podávám připomínku a požaduji zařazení parc. č. 1854/1 do SV – smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění připomínky:

Nesouhlasím se změnou z důvodu plánované výstavby rodinného domu na výše uvedeném pozemku

### **Způsob řešení připomínky:**

#### ***Připomínce se vyhovuje***

#### **Odůvodnění:**

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 1854/1 vymezen jako stávající plocha ZZ – zeleň – zahrady a sady, mimo zastavěné území. V účinném územním plánu je daný pozemek vymezen jako stávající plocha BI – plochy bydlení individuálního.

Připomínce se vyhovuje v plném rozsahu, pozemek parc. č. 1854/1 je vymezen jako stávající plocha SV – smíšená obytná venkovská.

## **3. Připomínka č. 3: Dagmar Hanáčková, Nedachlebice 44, 687 12 Bílovice – přijato dne 27.05.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/50071/2024/KunI**

Jako vlastník pozemku parc. č. 1853/1 v k.ú. Nedachlebice (přiložen Výpis z katastru nemovitosti) podávám tímto připomínku k Návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu. Jedná se o sousedící pozemek parc. č. 1852/2 LV 1203 vlastnické právo Lapčík Miroslav, Bedřicha

Buchlovana 882, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště ½, Zemánková Eva Ing. č. p. 598, 687 12 Bílovice ½.

V aktuálním platném územním plánu je výše uvedený pozemek vedený jako Z1 (plochy zemědělské specifické), nově v Návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu je pozemek navržený jako DX (doprava jiná, Z56účelová komunikace – pěší stezka). Proti této změně způsobu využití výše uvedeného pozemku tímto podávám připomínku.

Odůvodnění připomínky:

V nejbližším sousedství parc. č. 1853/1 má být na parc. č. 1852/2 dle Návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu realizována nová pozemní komunikace, která svým využitím může narušovat kvalitu prostředí vlivem provozu.

**Způsob řešení připomínky:**

***Připomínce se vyhovuje***

**Odůvodnění:**

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 1852/2 vymezen jako návrhová plocha DX – doprava jiná Z.56, v zastavitelné ploše. V účinném územním plánu je daný pozemek vymezen jako stávající plocha Z.1 – plochy zemědělské specifické.

Připomínce se vyhovuje v plném rozsahu, pozemek parc. č. 1852/2 je vymezen jako stávající plocha ZZ – zeleň zahradní a sadová, mimo zastavěné území.

**4. Připomínka č. 4: Pavel Knot, Nedachlebice 68, 687 12 Nedachlebice – přijato dne 03.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/52542/2024/KunI**

Já, Pavel Knot, trvale bytem Nedachlebice 68, 687 12 Nedachlebice, jakožto vlastník pozemku parc. č. 4245, v katastru obce Nedachlebice, KÚ Nedachlebice, viz příloha LV č. 122, mám zájem provést v této lokalitě v budoucnu výstavbu rodinného domu na výše uvedené parcele a z tohoto důvodu připomínkuji Návrh opatření obecné povahy Územní plán Nedachlebice s prvky regulačního plánu a požaduji zanést výše uvedenou parcelu do projednávaného územního plánu mezi plochy individuálního bydlení. Vlastníci pozemků v této lokalitě vstoupili v jednání se zástupci obce, kde byla zmíněna možnost odkupu pozemku obcí, v navrhované šíři 3 m, pro vybudování místní komunikace, jako příjezdové komunikace k pozemku na výše uvedené parcele (viz příloha snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro výstavbu příjezdové komunikace). Tím není nijak dotčeno veřejné prostranství 8 m. Šíře 8 m je spíše k diskusi mezi obcí a odb. územního plánování.

Přílohy:

- 1) LV č. 122
- 2) Snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro výstavbu příjezdové komunikace.

**Způsob řešení připomínky:**

***Připomínce se nevyhovuje***

**Odůvodnění:**

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 4245 vymezen jako stávající plocha AU – zemědělská všeobecná, mimo zastavěné území. Pozemek není v současné době přímo napojen na veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Vlastník pozemku jedná s obcí o odkupu části pozemku v šíři 3 m pro vybudování místní komunikace.

Pozemek parc. č. 4245 spadá do II. Třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle zákona 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, v aktuálním znění, a dle §4 odst. (3), lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Obec Nedachlebice má dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity pro svůj účel, a není důvod navrhovat nové plochy pro bydlení, dokud nedojde alespoň k částečnému využití již odsouhlasených ploch pro bydlení.



Připomínkováná potenciální plocha nebyla navržena k bydlení ani v účinném územním plánu. Na její zařazení do ploch pro bydlení tudíž nemá majitel žádný zákonný nárok.

K tomuto vyjádření nás opravňuje i rozsudek Krajského soudu v Plzni č.j. 59A2/2014-102 z jehož znění citujeme : „neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“ Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

#### **5. Připomínka č. 5: Hana Michálková, Částkov 29, 687 12 Částkov – přijato dne 03.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/52544/2024/KunI**

Já Hana Michálková, trvale bytem Částkov 29, 687 12 Částkov, jakožto vlastník pozemku parc. č. 664/25, 664/26, 664/27, v katastru obce Nedachlebice, KÚ Nedachlebice, viz příloha LV č. 280, mám zájem provést v této lokalitě v budoucnu výstavbu rodinného domu na výše uvedené parcele a z tohoto důvodu připomínkuji Návrh opatření obecné povahy Územní plán Nedachlebice s prvky regulačního plánu a požaduji zanést výše uvedenou parcelu do projednávaného územního plánu meziplochy individuálního bydlení.

Vlastníci pozemků v této lokalitě vstoupili v jednání se zástupci obce, kde byla zmíněna možnost odkupu pozemku obci, v navrhované šíři 3 m, pro vybudování místní komunikace, jako příjezdové komunikace k pozemku na výše uvedené parcele (viz příloha snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro výstavbu příjezdové komunikace). Tím není nijak dotčeno veřejné prostranství 8 m. Šíře 8 m je spíše k diskusi mezi obcí a odb. územního plánování.

Přílohy:

- 1) LV č. 280
- 2) Snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro výstavbu příjezdové komunikace.

#### **Způsob řešení připomínky:**

#### ***Připomínce se vyhovuje***

#### **Odůvodnění:**

V Dokumentaci pro společné jednání byly dotčené pozemky parc. č. 664/25, 664/26 a 664/27 vymezeny z části jako návrhová plocha SV – smíšené obytné venkovské Z.11, v zastavitelné ploše. V účinném územním plánu jsou dané pozemky vymezeny jako návrhová plocha BI - plochy individuálního bydlení 23, v zastavitelné ploše.

Připomínce se vyhovuje, pozemek parc. č. 664/25, 664/26 a 664/27 jsou vymezeny jako návrhová plocha SV – smíšené obytné venkovské Z.11, v zastavitelné ploše, zadní část daných pozemků je pak vymezena jako stávající plocha AU – zemědělská všeobecná. Návrhová plocha Z.11 byla oproti dokumentaci a společnému jednání zmenšena z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, kdy musel být redukován rozsah návrhových ploch.

Připustné využití plochy SV – smíšené obytné vesnické rovněž umožňuje vybudování související dopravní a technické infrastruktury a tedy i příjezdové komunikace k pozemku.

#### **6. Připomínka č. 6: Libor Běhůnek, Nedachlebice 150, 687 12 Nedachlebice – přijato dne 03.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/52546/2024/KunI**

Já, Libor Běhůnek, trvale bytem Nedachlebice 150, 687 12 Nedachlebice, jakožto vlastník pozemku parc. č. 4246, v katastru obce Nedachlebice, KÚ Nedachlebice, viz příloha LV č. 954, mám zájem

provést v této lokalitě v budoucnu výstavbu rodinného domu na výše uvedené parcele a z tohoto důvodu připomínkuji Návrh opatření obecné povahy Územní plán Nedachlebice s prvky regulačního plánu a požadují zanést výše uvedenou parcelu do projednávaného územního plánu meziplochy individuálního bydlení.

Vlastníci pozemků v této lokalitě vstoupili v jednání se zástupci obce, kde byla zmíněna možnost odkupu pozemku obci, v navrhované šíři 3 m, pro vybudování místní komunikace, jako příjezdové komunikace k pozemku na výše uvedené parcele (viz příloha snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro výstavbu příjezdové komunikace). Tím není nijak dotčeno veřejné prostranství 8 m. Šíře 8 m je spíše k diskusi mezi obcí a odb. územního plánování.

Přílohy:

- 1) LV č. 954
- 2) Snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro výstavbu příjezdové komunikace.

### **Způsob řešení připomínky:**

#### ***Připomínce se nevyhovuje***

#### **Odůvodnění:**

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 4246 vymezen jako stávající plocha AU – zemědělská všeobecná, mimo zastavěné území. Pozemek není v současné době přímo napojen na veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Vlastník pozemku jedná s obcí o odkupu části pozemku v šíři 3 m pro vybudování místní komunikace.

Pozemek parc. č. 4246 spadá do II. Třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle zákona 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, v aktuálním znění, a dle §4 odst. (3), lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Obec Nedachlebice má dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity pro svůj účel, a není důvod navrhnout nové plochy pro bydlení, dokud nedojde alespoň k částečnému využití již odsouhlasených ploch pro bydlení.

Připomínkovaná potenciální plocha nebyla navržena k bydlení ani v účinném územním plánu. Na její zařazení do ploch pro bydlení tudíž nemá majitel žádný zákonný nárok.

K tomuto vyjádření nás opravňuje i rozsudek Krajského soudu v Plzni č.j. 59A2/2014-102 z jehož znění citujeme : „neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“ Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

### **7. Připomínka č. 7: Robert Bartoš, Topolná 154, 687 11 Topolná – přijato dne 03.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/52548/2024/KunI**

Já, Robert Bartoš, bytem Topolná 154, 687 11 Topolná, jakožto vlastník pozemku parc. č. 664/1, v katastru obce Nedachlebice, KÚ Nedachlebice, viz příloha LV č. 1004, mám zájem provést v této lokalitě v budoucnu výstavbu rodinného domu na výše uvedené parcele a z tohoto důvodu připomínkuji Návrh opatření obecné povahy Územní plán Nedachlebice s prvky regulačního plánu a požadují zanést výše uvedenou parcelu do projednávaného územního plánu meziplochy individuálního bydlení.

Vlastníci pozemků v této lokalitě vstoupili v jednání se zástupci obce, kde byla zmíněna možnost odkupu pozemku obci, v navrhované šíři 3 m, pro vybudování místní komunikace, jako příjezdové komunikace k pozemku na výše uvedené parcele (viz příloha snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro

výstavbu příjezdové komunikace). Tím není nijak dotčeno veřejné prostranství 8 m. Šíře 8 m je spíše k diskuzi mezi obcí a odb. územního plánování.

Přílohy:

- 1) LV č. 1004
- 2) Snímek katastrální mapy s vyznačenou plochou pro výstavbu příjezdové komunikace.

### **Způsob řešení připomínky:**

#### ***Připomínce se nevyhovuje***

#### **Odůvodnění:**

V Dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 664/1 vymezen jako stávající plocha AU – zemědělská všeobecná, mimo zastavěné území. Pozemek není v současné době přímo napojen na veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Vlastník pozemku jedná s obcí o odkupu části pozemku v šíři 3 m pro vybudování místní komunikace.

Pozemek parc. č. 664/1 spadá do II. Třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Podle zákona 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, v aktuálním znění, a dle §4 odst. (3), lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Obec Nedachlebice má dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity pro svůj účel, a není důvod navrhovat nové plochy pro bydlení, dokud nedojde alespoň k částečnému využití již odsouhlasených ploch pro bydlení.

Připomínkováná potenciální plocha byla navržena k bydlení v účinném územním plánu v rozsahu cca 20 % k zastavení. K Využití plochy však nedošlo. Plocha byla řešena územní studií, registrovanou 10.12.2013, Pozemek byl dle studie určen k zastavení, přestože pro účelné využití území bylo nutno provést přeparcelaci lokality. K tomu však nedošlo, zástavba nebyla provedena ani jiným způsobem, pravděpodobně z důvodu, že pozemek není přímo přístupný z veřejně přístupné komunikace (nesousedí bezprostředně s pozemkem komunikace ani s jiným obecním pozemkem).

Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá: "Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS" (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Územní plánování představuje nepřímý zásah do vlastnického práva vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, a proto „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011). To se týká jak změny v území, které by se vlastník dožadoval, tak setrvání na statu quo. Územní plánování je dynamický proces.

K tomuto vyjádření nás opravňuje i rozsudek Krajského soudu v Plzni č.j. 59A2/2014-102 z jehož znění citujeme : „neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“ Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

## 8. Přípomínka č. 8: Miroslav Lapčik, Bedřicha Buchlovana 882, 686 05 Uherské Hradiště – přijato dne 04.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/53377/2024/KunI

Jako spoluvlastník pozemků parc. č. 1852/2 a č. 3488 v k. ú. Nedachlebice (příložen Výpis z katastru nemovitostí) podávám tímto připomínku k Návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu.

Jedná se o pozemky: parc. č. 1852/2 na LV 1203 vlastnické právo Lapčik Miroslav, Bedřicha Buchlovana 882, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště 1/2, Zemánkové Eva Ing., č. p. 598, 68712 Bílovice 1/2.

parc. č. 3488 na LV 762 vlastnické právo: Lapčik Miroslav, Bedřicha Buchlovana 882, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště 1/3, Lapčik Roman, č.p. 314, 687 12 Bílovice 1/3, Zemánkové Eva Ing., č. p. 598, 68712 Bílovice 1/3.

V aktuálním platném územním plánu jsou výše uvedené pozemky vedené jako Z1 (plochy zemědělské specifické), nově v Návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu je pozemek navržený jako DX (doprava jiná, Z56 účelová komunikace - pěší stezka). Proti této změně způsobu využití výše uvedeného pozemku tímto podávám připomínku.

Odůvodnění připomínky:

Na parc. č. 1852/2 dle Návrhu Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu je realizována nová pozemní komunikace, která svým využitím může narušovat kvalitu prostředí vlivem provozu.

Dále zásadně zasahuje do osobního vlastnictví a biodiverzity:

- Pěší stezku lze vézt jiným místem např. při potoku směrem ke hřišti
- pro pěší stezku je navržen pozemek o šířce lim, ale např. šířka cyklostezky je cca 2m, jedná se o velký nepoměr
- na pozemku se věnuji včelaření (3úly, plánuji rozšiřování) + získal jsem letos dotace Zlínského kraje
- z důvodu výskytu včel, není vhodná stezka ani v blízkém okolí
- využívám strategická polohy umístění úlů v blízkosti potoka = přírodní zdroj vody a stínu vzrostlých ořešáků
- výskyt vzrostlých stromů, jedná se o rodinný odkaz, sad zakládali prarodiče i rozšiřovali rodiče (z mého pohledu nevyčísitelná hodnota, stromy rostly několik desítek let);
  - 2x Ořešáky na konci pozemku u potoka
  - 1x třešeň
  - 3x jabloň (původní staré odrůdy, nyní vzácné)
  - 2x hrušeň
  - 1x mladý dub
- ptačí hnízda v kmenech starších stromů, kdy jsou minimálně rušeny
- mám v plánu v příštím roce oplocení a výsadba ovocných stromů (obnova sadu) + rozšíření osázené části (pole) + úprava pozemku pro zachytávání a udržení vody v krajině
- pozemek se nachází za vlastním domem, kde máme zázemí

### Způsob řešení připomínky:

#### **Připomínce se vyhovuje**

#### Odůvodnění:

V Dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 1852/2 vymezen jako návrhová plocha DX – doprava jiná Z.56, v zastavitelné ploše. V účinném územním plánu je daný pozemek vymezen jako stávající plocha Z.1 – plochy zemědělské specifické.

Připomínce se vyhovuje v plném rozsahu, pozemek parc. č. 1852/2 je vymezen jako stávající plocha ZZ – zeleň zahradní a sadová, mimo zastavěné území.

## **9. Přípomínka č. 9: Anna a Vladimír Dostálkovi, Nedachlebice 41, 687 15 Nedachlebice – přijato dne 05.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/53589/2024/KunI**

Vznášíme námítku na změnu parcely č. 3889 (orná půda) a č. 1916/1 (orná půda), které jsou v našem vlastnictví ve stávajícím územním plánu. V navrhovaném územním plánu by se jednalo v prvním případě o označení „zeleň - zahrady a sady“, v druhém případě o označení „doprava jiná“.

Žádáme tyto parcely ponechat za orné půdy.

Nebráníme se ani osobnímu jednání pro vyjasnění si důvodů, proč by výše uvedené parcely měly být změněny.

Děkujeme za kladné vyřízení připomínky a případné oznámení termínu projednávání.

### **Způsob řešení připomínky:**

#### ***Připomínce se vyhovuje***

#### **Odůvodnění:**

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 3889 vymezen jako návrhová plocha ZZ – zeleň – zahrady a sady K.35, v zastavitelné ploše. V účinném územním plánu je daný pozemek vymezen jako stávající plocha Z.1 – plochy zemědělské specifické. Funkční využití plochy zůstává prakticky zachováno, došlo pouze ke změně indexu funkční plochy ze Z.1 na ZZ a ke změně v grafické podobě ve výkresové části a to z důvodu převodu územního plánu do tzv. standardu územně plánovacích dokumentací. Zařazení druhu pozemku dle katastru nemovitostí, jako orná půda, se nemění a zůstává zachováno.

V Dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 1916/1 vymezen jako stávající plocha AU – zemědělské všeobecné, mimo zastavěné území. (Do plochy doprav jiné je zařazen sousední pozemek 1852/1 a ne zmíněný pozemek 1916/1). V účinném územním plánu je daný pozemek vymezen jako stávající plocha Z – plochy zemědělské. Funkční využití plochy zůstává prakticky zachováno, došlo pouze ke změně indexu funkční plochy ze Z na AU a ke změně v grafické podobě ve výkresové části a to z důvodu převodu územního plánu do tzv. standardu územně plánovacích dokumentací. Zařazení druhu pozemku dle katastru nemovitostí, jako orná půda, se nemění a zůstává zachováno.

## **10. Přípomínka č. 10: Hromadná připomínka: Bronislav Sládek, Blanka Sládková, Pavel Knot, Radek Koníček, Alena Nádeníčková – přijato dne 05.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/53735/2024/KunI**

Podáváme hromadnou připomínku k Návrhu územního plánu. Přípomínka se týká následujících parcel:

Parcela číslo 4823 – výměra 8861 m<sup>2</sup>

Vlastníci: Bronislav Sládek, Nedachlebice 202, tel. 777 971 831, kovosladek@seznam.cz  
Blanka Sládková, Nedachlebice 202, tel. 777 971 820, Sladkova-Blanka@seznam.cz

Parcela číslo 4819 – výměra 8583 m<sup>2</sup>

Vlastník: Pavel Knot, Nedachlebice 68, tel. 731 477 932

Parcela číslo 4818 – výměra 8832 m<sup>2</sup>

Vlastník: Radek Koníček, Nedachlebice 279, tel. 777 301 808

Parcela číslo 4816 – výměra 6349 m<sup>2</sup>

Vlastník: Alena Nádeníčková, Nedachlebice 153, tel. 608 610 890

Podle Výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření plánuje obec vybudovat na výše uvedených parcelách, které jsou ornou půdou, VPS pro protipovodňové opatření s možností vyvlastnění.

Majitelé těchto parcel s plánem obce v žádném případě nesouhlasí, a to jak se změnou užívání orné půdy, tak i s možností vyvlastnění. S žádným z těchto vlastníků nebylo vyvoláno osobní jednání před vytvořením záměru obce.

**Způsob řešení připomínky:*****Připomínce se nevyhovuje*****Odůvodnění:**

V Dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemky parc. č. 4823, 4819, 4818 a 4816 vymezeny jako návrhové plochy WT – plochy vodní a vodních toků WT 7.43 a Z.44 a dále jako návrhová plocha TX – technická infrastruktura jiná Z.41, v zastavitelných plochách. V účinném územním plánu jsou dané pozemky vymezeny jako stávající plochy Z – plochy zemědělské.

Návrhová plocha TX – technická infrastruktura jiná Z.41 představuje plochu technické infrastruktury pro zadržování vody v krajině a jako součást ochrany před povodněmi. Plocha Z.41 navíc zahrnuje cyklostezku ve směru Částkov. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu - protipovodňové hráze, pro kterou je možno uplatnit právo vyvlastnění. Požadavek na vytvoření podmínek v území pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území je jednou z priorit uvedených v PÚR ČR a ZÚR ZK - viz kap. A/1, 2. Realizace záměru výše zmíněných ploch přispívá k naplnění cílů ZÚR ZK.

Návrhové plochy WT - plochy vodní a vodních toků WT 7.43 a Z.44 jsou vymezeny pro zadržování vody v krajině a jako ochrana před povodněmi. Plocha Z.43 zahrnuje návrh poldru, plocha Z.44 malou vodní plochu pro realizaci významného krajinného prvku ve smyslu § 3 zák. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území je rovněž jednou z republikových priorit stanovených v PÚR ČR – viz kap. A/1. Rovněž vytváření podmínek pro ochranu krajiny a ochrana životního prostředí je požadavek plynoucí ze ZÚR ZK – viz kap. A/2. Návrhem přírodně blízkých opatření je podpořena ekostabilizační schopnost krajiny a ochrana krajinného rázu ve smyslu § 12, odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb.

Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

**11. Připomínka č. 11: BIO TOP s.r.o., Petra Caltová, Nemanická 440/14, 370 10 České Budějovice – přijato dne 05.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/53775/2024/KunI**

Podatel: BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, 370 10 české Budějovice  
 Korespondenční adresa: Petra Caltová, BIO TOP, s.r.o., Nemanická 440/14, 370 10 České Budějovice  
 Kontaktní údaje: Tel.: 734 266 656, Caltová Petra

Žádáme zpracovatele a pořizovatele pořizovaného Územního plánu Nedachlebice o navrácení pozemku parc. č. 1712/2 v k.ú. Nedachlebice do plochy smíšené výrobní - SP či jiné zastavitelné plochy tak, aby byla zachována jeho zastavitelnost a nebyla nám snížena jeho hodnota.

Dnes se v návrhu územního plánu pro společné jednání nachází celý pozemek v ploše zeleně - parky s ozn.ZP-Z34. Toto zařazení je pro nás zcela neakceptovatelné. „Udělat“ někomu ze zastavitelného pozemku veřejný prostor je do očí bijící, slušně vyjádřeno jako nepřijatelné. Takové plochy se zpravidla vymezují na obecní či městské pozemky.

Upozorňujeme, že jsme pozemek získali jako stavební pozemek až koncem roku 2023, je to krátká doba na to, abychom měli v současnosti připravený projekt a vydané nějaké stavební povolení. Nyní plánujeme pozemek vyčistit a následně podniknout další kroky vedoucí k možnosti jeho zastavění.

Příloha: 1 x ortofotomapa  
 1 x výpis z KN  
 2 x výřez z územního plánu

**Způsob řešení připomínky:*****Připomínce se částečně vyhovuje*****Odůvodnění:**

Nově bude pás pozemku podél potoka (zahrnují i vedení VN včetně ochranné pásma a manipulační prostor registrovaného vodního toku) vymezena jako plocha zeleně a zbylá část pozemku bude vymezena jako návrhová plocha drobné výroby - VD.

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 1712/2 vymezen jako návrhová plocha ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy Z.34, v zastavitelné ploše. V účinném územním plánu je daný pozemek vymezen jako stávající plocha SP – plochy smíšené výrobní.

Plocha zeleně Z.34 byla vymezena pro odstínění obytné zástavby v souvislosti s areálem výroby a chovem hospodářských zvířat v areálu zeměděl. farmy jako plocha ochranné zeleně s pobytovou funkcí. Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá: "Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS" (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Územní plánování představuje nepřímý zásah do vlastnického práva vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, a proto „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011). To se týká jak změny v území, které by se vlastník dožadoval, tak setrvání na statu quo. Územní plánování je dynamický proces.

Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

**12. Připomínka č. 12: Tomáš Nádeníček, Nedachlebice 153, 687 15 Nedachlebice – přijato dne 05.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/53788/2024/KunI**

Podávám námitku proti zařazení mých pozemků na zeleň sídelní v novém územním plánu obce Nedachlebice a to těchto: 3017/7, 3017/5, 1719/11, 1719/2.

Žádám Vás o projednání mé námitky.

**Způsob řešení připomínky:*****Připomínce se částečně vyhovuje*****Odůvodnění:**

Nově bude pás pozemku podél potoka (zahrnují i vedení VN včetně ochranné pásma a manipulační prostor registrovaného vodního toku) vymezena jako plocha zeleně a zbylá část pozemku bude vymezena jako návrhová plocha drobné výroby - VD.

V dokumentaci pro společné jednání byly dotčené pozemky parc. č. 3017/7, 3017/5, 1719/11, 1719/2 vymezeny jako stávající plocha ZS – zeleň sídelní ostatní, v zastavěném území. V účinném územním plánu je daný pozemek vymezen jako stávající plocha SP – plochy smíšené výrobní.

Plocha sídelní zeleně byla vymezena pro odstínění obytné zástavby v souvislosti s areálem výroby a chovem hospodářských zvířat v areálu zemědělské farmy jako plocha ochranné zeleně. Plocha smíšená výrobní na výše uvedených pozemcích vymezená v účinném územním plánu nebyla doposud využita.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá: "Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS" (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Územní plánování představuje nepřímý zásah do vlastnického práva vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, a proto „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011). To se týká jak změny v území, které by se vlastník dožadoval, tak setrvání na statu quo. Územní plánování je dynamický proces.

Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

### **13. Připomínka č. 13: Vlastimil Koniček, Popovice 155, 686 04 Popovice – přijato dne 05.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/53818/2024/KunI**

Podávám připomínku k Návrhu územního plánu. Připomínka se týká následující parcely:

Parcela číslo 4826 - výměra 5562 m<sup>2</sup>,

vlastníci: Vlastimil Koniček, Popovice 155, 686 04, vlastik.konicek@gmail.com

Podle Výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření plánuje obec vybudovat na výše uvedené parcele, která jsou ornou půdou, VPS pro protipovodňové opatření s možností vyvlastnění.

Majitel této parcely s plánem obce v žádném případě nesouhlasí, a to jak se změnou užívání orné půdy, tak i s možností vyvlastnění. Nebylo se mnou vyvoláno osobní jednání před vytvořením záměru obce.

#### **Způsob řešení připomínky:**

#### ***Připomínce se nevyhovuje***

#### **Odůvodnění:**

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemky parc. č. 4826 vymezen jako návrhová plocha WT – plochy vodní a vodních toků WT Z.44 a dále jako návrhová plocha TX – technická infrastruktura jiná Z.41, v zastavitelných plochách. V účinném územním plánu jsou dané pozemky vymezeny jako stávající plochy Z – plochy zemědělské.

Návrhová plocha TX – technická infrastruktura jiná Z.41 představuje plochu technické infrastruktury pro zadržování vody v krajině a jako součást ochrany před povodněmi. Plocha Z.41 navíc zahrnuje cyklostezku ve směru Částkov. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu - protipovodňové hráze, pro kterou je možno uplatnit právo vyvlastnění. Požadavek na vytvoření podmínek v území pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území je jednou z priorit uvedených v PÚR ČR a ZÚR ZK - viz kap. A/1, 2. Realizace záměru výše zmíněných ploch přispívá k naplnění cílů ZÚR ZK.

Návrhové plochy WT - plochy vodní a vodních toků WT 7.43 a Z.44 jsou vymezeny pro zadržování vody v krajině a jako ochrana před povodněmi. Plocha Z.43 zahrnuje návrh poldru, plocha Z.44 malou vodní plochu pro realizaci významného krajinného prvku ve smyslu § 3 zák. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území je rovněž jednou z republikových priorit stanovených v PÚR ČR – viz kap. A/1. Rovněž vytváření podmínek pro ochranu krajiny a ochrana životního prostředí je požadavek plynoucí ze ZÚR ZK – viz kap. A/2. Návrhem přírodně blízkých opatření je podpořena ekostabilizační schopnost krajiny a ochrana krajinného rázu ve smyslu § 12, odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb.



Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

#### **14. Připomínka č. 14: ZD Nedachlebice, družstvo, Částkov 62, 687 12 Částkov – přijato dne 06.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/54271/2024/KunI**

Společnost: ZD Nedachlebice, družstvo  
 Sídlo: Částkov 62,687 12 Částkov  
 IČO: 00140 988  
 Zastoupena: Petr Kocáb - předseda  
 nar. 20.4.1966, bytem Mistřice 235, 687 12

Pozemky dotčené připomínkou: p.č. 95/11 a p.č. 112/1 zapsané na LV 4 pro obec a katastrální území Nedachlebice  
 (dále jen pozemek)

Vymezení území dotčeného připomínkou; celý pozemek p.č. 95/11 a p.č. 112/1

Text připomínky:

Jako vlastníci pozemku p.č. 95/11 zapsaného na LV číslo 4 pro obec a katastrální území Nedachlebice podáváme tímto připomínku k návrhu opatření obecní povahy Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu

Odůvodnění:

Výše vymezené pozemky byly původně zamýšleny jako zastavitelné a takto byly i zakresleny rámci pozemkových úprav zhotovitelem v roce 2015. Nyní jsou spolu se sousedními pozemky jako zastavitelné vyjmuty, čímž se cítíme poškození na svých vlastnických právech. Samy o sobě by sice pozemky nepostačovaly na stavbu např. rodinného domu, nicméně spolu se sousedními pozemky již by mohl být jako stavební využit některým z vlastníků našeho nebo sousedního pozemku, popřípadě by tyto pozemky mohly být směněny či prodány tak, aby vytvořily jeden pozemek stavební. Případně by zde mohla být umístěna alespoň chata k rekreaci. V navrhovaném územním plánu jsou však naše i sousední pozemky (v případě spojení daných pozemku tvořící jeden vcelku prostorný pozemek stavební) vyjmuty. Správně by měl být součástí celku Z4. U všech dalších pozemků sousedních (blok Z4) vč. pozemků protilehlých (blok Z3) zůstává možnost stavebního využití nezměněna. Na základě toho máme za to, že vyjmutí našich pozemků i pozemků sousedních (p.č. 95/10, p.č. 95/9, p.č. 95/8 jako zastavitelných nijak zvláště neovlivní krajinný ráz, nicméně nás a vlastníky sousedních pozemků značně poškodí. Žádáme Vás tedy o opětovné začlenění našich pozemků jako pozemků zastavitelných. V opačném případě se cítíme být na svých právech poškozeni.

#### **Způsob řešení připomínky:**

***Připomínce se nevyhovuje***

Odůvodnění:

Nově budou pozemky zařazeny do územní rezervy plochy smíšené obytné venkovské – SV pro možnost prověření využití tohoto území. Změnit územní rezervu na plochu umožňující stanovené využití lze jen změnou územně plánovací dokumentace.

V dokumentaci pro společné jednání byly dotčené pozemky parc. č. 95/11 a parc. č. 112/1 vymezeny jako stávající plocha MU – smíšené krajinné všeobecné, mimo zastavěné území. V účinném územním plánu je pozemek parc. č. 95/11 vymezen ze 2/3 jako stávající plocha S\* – plochy smíšené nezastavěné

území a z 1/3 jako návrhová plocha BI – plochy individuálního bydlení BI 10, v zastavitelné ploše. Pozemek parc. č. 112/1 je pak v účinném územním plánu vymezen jako návrhová plocha BI – plochy individuálního bydlení BI 10, v zastavitelné ploše a jen malou částí zasahuje do plochy S\*.

Pro návrhovou plochu BI 10 byla účinným územním plánem stanovena podmínka pro rozhodování v území zpracování územní studie. Tato Územní studie plochy 10 Lokalita Malá Strana byla zpracována a 10.12.2013 byla schválena. Data o studii byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti, čímž se územní studie stává neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území.

Územní studie plochy 10 Lokalita Malá Strana na pozemku parc. č. 95/11 vymezila plochy zeleně (plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch) a na pozemku parc. č. 112/1 bylo vymezeno veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. V dokumentaci pro společné jednání (3/2024) je tedy pro výše uvedené parcely zpracován výsledek této územní studie a pozemky parc. č. 95/11 a 112/1 jsou zařazeny do stávající plochy MU - smíšené krajinné všeobecné, kde je jako přípustná funkce v odůvodněných případech veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Rovněž Komplexní pozemkové úpravy (ukončené 09.08.2016) vymezili na pozemku parc. č. 112/1 projektovanou polní cestu CP 10 v trase stávající cesty.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá: "Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS" (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Územní plánování představuje nepřímý zásah do vlastnického práva vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, a proto „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011). To se týká jak změny v území, které by se vlastník dožadoval, tak setrvání na statu quo. Územní plánování je dynamický proces.

Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

### **15. Připomínka č. 15: Radovan Lukšík, Nedachlebice 295, 687 12 Nedachlebice – přijato dne 06.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/54308/2024/KunI**

Jméno a příjmení:	Radovan Lukšík
Datum narození:	03.02.1970
Adresa trvalého pobytu:	Nedachlebice 295, 687 12 Nedachlebice
Kontaktní údaje:	tel: 777 150 246, mail: r.luksik@seznam.cz

Pozemek dotčený připomínkou: p.č. 95/8, p.č. 95/9 zapsaný na LV 1025 pro obec a katastrální území Nedachlebice (dále jen pozemky)

Vymezení území dotčeného připomínkou: celý pozemek p.č. 95/8 a 95/9

Text připomínky:

Jako vlastník pozemků p.č. 95/8 a p.č. 95/9 zapsaných na LV číslo 1025 pro obec a katastrální území Nedachlebice podávám tímto připomínku k návrhu opatření obecní povahy Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu

Odůvodnění:

Výše vymezené pozemky byly původně zamýšleny jako zastavitelné a takto byly i zakresleny v rámci pozemkových úprav zhotovitelem v roce 2015. Rovněž ve stále ještě platném územním plánu z roku 2010 jsou tyto mé pozemky zakresleny jako zastavitelné. Nyní jsou spolu se sousedními pozemky jako zastavitelné vyjmuty, čímž se cítím poškozen na svých vlastnických právech. Sám o sobě by sice pozemky nepostačovaly na stavbu např. rodinného domu, nicméně spolu se sousedními pozemky již by mohl být jako stavební využit některým z vlastníků mého nebo sousedního pozemku, popřípadě by tyto pozemky mohly být směněny či prodány tak, aby vytvořily jeden pozemek stavební. Případně by zde mohla být umístěna alespoň chata k rekreaci. V navrhovaném územním plánu jsou však mé a sousední pozemky (v případě spojení daných pozemku tvořící jeden vcelku prostorný pozemek stavební) vyjmuty. Správně by měl být součástí celku Z4. U všech dalších pozemků sousedních (blok Z4) vč. pozemků protilehlých (blok Z3) zůstává možnost stavebního využití zachována. Na základě toho mám za to, že vyjmutí mých pozemků i pozemků sousedních (p.č. 95/10, p.č. 95/11, p.č. 112/11 jako pozemků zastavitelných nijak zvláště neovlivní krajinný ráz, nicméně mne a vlastníky jmenovaných pozemků značně poškodí. Žádám Vás tedy o opětovné začlenění mých pozemků jako pozemků zastavitelných. V opačném případě se cítím být na svých právech poškozen. Dále bych rád zmínil, že to nejsou jediné pozemky, kterých se zamýšlená změna územního plánu dotkne, a to opět v tom negativním slova smyslu, kdy by mohlo dojít ke znehodnocení mého pozemku z pohledu vlastníka - konkrétně na pozemku p.č. 4591 má být dle nového územního plánu biocentrum (K.39). Toto ostatně připomínkuji v dalším mém podání. Sám jsem několikrát vyšel vstříc změně, která byla pro prospěch zamýšlené realizace, ale nemohu ustupovat donekonečna.

### **Způsob řešení připomínky:**

#### ***Připomínce se nevyhovuje***

#### **Odůvodnění:**

Nově budou pozemky zařazeny do územní rezervy plochy smíšené obytné venkovské – SV pro možnost prověření využití tohoto území. Změnit územní rezervu na plochu umožňující stanovené využití lze jen změnou územně plánovací dokumentace.

V dokumentaci pro společné jednání byly dotčeny pozemky parc. č. 95/8 a parc. č. 95/9 vymezeny jako stávající plocha MU – smíšené krajinné všeobecné, mimo zastavěné území. V účinném územním plánu je výše uvedené pozemky vymezeny jako návrhová plocha BI – plochy individuálního bydlení BI 10, v zastavitelné ploše a jen malou částí zasahují do stávající plochy S\* – plochy smíšené nezastavěné území. Pro návrhovou plochu BI 10 byla účinným územním plánem stanovena podmínka pro rozhodování v území zpracování územní studie. Tato Územní studie plochy 10 Lokalita Malá Strana byla zpracována a 10.12.2013 byla schválena. Data o studii byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti, čímž se územní studie stává neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území.

Rovněž Komplexní pozemkové úpravy (ukončené 09.08.2016) vymezili na sousedním pozemku parc. č. 112/1 projektovanou polní cestu CP 10 v trase stávající cesty.

Územní studie plochy 10 Lokalita Malá Strana na pozemcích parc. č. 95/8 a parc. č. 95/9 vymezila plochy zeleně (plochy veřejných prostranství s převahou nezápevněných ploch). V dokumentaci pro společné jednání (3/2024) je tedy pro výše uvedené parcely zpracován výsledek této územní studie a pozemky parc. č. 95/11 a 112/1 jsou zařazeny do stávající plochy MU - smíšené krajinné všeobecné.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá: "Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS" (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Územní plánování představuje nepřímý zásah do vlastnického práva vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, a proto „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011). To se týká jak změny v území, které by se vlastníkem dožadoval, tak setrvání na statu quo. Územní plánování je dynamický proces.

Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně

urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území. Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

**16. Přípomínka č. 16: Radovan Lukšík, Nedachlebice 295, 687 12 Nedachlebice – přijato dne 06.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/54311/2024/KunI**

Jméno a příjmení: Radovan Lukšík  
 Datum narození: 03.02.1970  
 Adresa trvalého pobytu: Nedachlebice 295, 687 12 Nedachlebice  
 Kontaktní údaje: tel: 777 150 246, mail: r.luksik@seznam.cz

Pozemek dotčený připomínkou: p.č. 4591 zapsaný na LV 1025 pro obec a katastrální území Nedachlebice (dále jen pozemek)

Vymezení území dotčeného připomínkou: celý pozemek p.č. 4591

Text připomínky:

Jako vlastník pozemku p.č. 4591 zapsaného na LV číslo 1025 pro obec a katastrální území Nedachlebice podávám tímto připomínku k návrhu opatření obecní povahy Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu

Odůvodnění:

v rámci komplexních pozemkových úprav realizovaných v katastru obce Nedachlebice v roce 2015 jsem jako projev mé dobré vůle přistoupil na výměnu svých některých tehdejších pozemků za pozemek 4591. Nechtěl jsem být překážkou pro řádné dokončení tohoto nelehkého projektu (pozemkových úprav), vzdal jsem se tehdy jiných pozemků, které se v naší rodině dědily několik generací. Patřím k lidem, kteří mají k zemědělským i lesním pozemkům vztah a případné změny nesou těžce.

Navíc uvažuji i ekonomicky, a přestože je dotčený pozemek zapsán jako ostatní plocha - neplodná půda, po celou dobu je řádně využíván a obděláván. Rovněž jeho tvar a dostupnost ze 3 stran obvodu a příjezd po zpevněné komunikaci považuji za velkou výhodu. V předmětném územním plánu je tento pozemek navržen jako součást plánovaného biocentra K.39. V případě realizace tohoto projektu by došlo k významnému nebo spíše úplnému omezení mých vlastnických práv, s čímž nemůžu souhlasit. Nesouhlas se změnou územního plánu týkajícího se předmětného pozemku vyjadřuji podáním této připomínky.

**Způsob řešení připomínky:**

***Připomínce se nevyhovuje***

**Odůvodnění:**

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 4591 vymezen jako návrhová plocha NU – přírodní všeobecné K.39, v ploše změny v krajině, navržené pro lokální biocentrum LBC.1\_Lipiny. V účinném územním plánu (2009) je daný pozemek rovněž vymezen jako návrhová plocha P – plochy přírodní P 64, jako návrhová plocha pro lokální biocentrum LBC Lipiny. LBC Lipiny je součástí trasy nadregionálního ÚSES.

Veřejná prospěšnost nadregionálního a regionálního ÚSES je dána Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, tudíž nepřísluší jednotliví zastupitelstvům obce přechvalovat již jednou schválené. Územní plán pouze konstatuje veřejnou prospěšnost určenou ZÚR ZK.

Návrh nového územního plánu tedy pouze přebírá řešení z účinného územního plánu a komplexní pozemkové úpravy, funkční využití plochy se nemění. V rámci převodu územního plánu do tzv.

standardu došlo ke změně vzhledu grafické části územního plánu a ke změně názvů a indexů funkčních ploch.

Plochy jsou navrženy v souladu s koncepcí řešení ÚSES za účelem zachování migrační průchodnosti krajiny pro organismy. Lokální ÚSES byl vymezen na základě dat lokálního ÚSES v Územně analytických podkladech s přihlédnutím k řešení ÚSES na sousedních územích. Koncepční řešení prvků ÚSES bylo upřesněno dle katastrální mapy a doplněno s ohledem na prostorové parametry. Lokální ÚSES je v rámci řešeného území reprezentován kontaktními větvemi LBK 1, LBK 2 a LBK 3 propojující hlavní pátevní větve NRBK a RBK ve směru východ – západ.

Pozemek může být užíván jako orná půda do doby, dokud nedojde k realizaci prvků ÚSES. Jednou z podmínek realizace ÚSES je ovšem majetkové vypořádání pozemků do veřejného vlastnictví (zpravidla obec). Dokud tedy nedojde k dohodě majitele s orgánem, který bude mít zájem pozemek získat (vykoupit, směnit), není možno ÚSES realizovat bez souhlasu majitele pozemku, a současně nelze bránit v jeho užívání dosavadním způsobem.

### **17. Přípomínka č. 17: Františka Kaňovská a Karel Kaňovský, Nedachlebice 103, 687 12 Nedachlebice – přijato dne 06.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/54320/2024/KunI**

Jméno a příjmení: Františka Kaňovská a Karel Kaňovský  
Datum narození: 08.03.1963, 30.03.1962  
Adresa trvalého pobytu: Nedachlebice 103, 687 12 Nedachlebice

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze):  
kú Nedachlebice 702137: p.č.1833/12 a p.č. 1833/17

Text připomínky (lze pokračovat samostatnou přílohou):

Žádáme o zdůvodnění a přezkum, proč nebylo vyhověno Naší žádosti o změnu územního plánu podané obci Nedachlebice v plném rozsahu na zmiňovaných parcelách. U pozemku jsou dostupné veškeré sítě: elektřina, kanalizace, voda, plyn, příjezdová cesta v dostatečné šíři. Pro příjezdovou cestu (na p.č. 1833/31) jsme obci Nedachlebice prodali část z pozemku p.č.1833/12. Nerozumíme tomuto rozhodnutí s ohledem na vyhovění ostatním žádostem v této lokalitě např. na p.č. 1833/14, 1833/13 (zastavitelné plochy Z.6). Tento postoj považujeme za diskriminační. Žádáme o sjednání nápravy. Jinak budeme nuceni tuto situaci řešit právní cestou.

#### **Způsob řešení připomínky:**

##### ***Přípomínce se vyhovuje***

##### **Odůvodnění:**

Nově budou oba pozemky p.č.1833/12 a p.č. 1833/17 vhodné k zastavění. Pozemek 1833/17 bude vymezen z části jako stávající plocha ZZ – zeleň - zahrady sady v zastavěném území, z části jako plocha SV – smíšené obytné venkovské Z.6 v zastavitelné ploše a část pozemku bude vymezena jako plocha PU – veřejná prostranství všeobecná Z.23.

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 1833/17 vymezen jako stávající plocha ZZ – zeleň - zahrady sady v zastavěném území a pozemek parc. č. 1833/12 je z 1/3 vymezen jako návrhová plocha SV – smíšené obytné venkovské Z.6 v zastavitelné ploše a ze 2/3 jako stávající plocha ZZ .

V účinném územním plánu (2009) jsou dané pozemky vymezeny jako stávající plocha Z.1 – plochy zemědělské – specifické mimo zastavěné území.

**18. Přípomínka č. 18: Miroslav Lapčík, B. Buchlovana 882, 686 05 Uh. Hradiště, Ing. Eva Zemánková, Bílovice 598, 687 12 Bílovice – přijato dne 06.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/54324/2024/KunI**

Jméno a příjmení: Miroslav Lapčík  
 Datum narození: 16.10.1979  
 Adresa trvalého pobytu: B. Buchlovana 882,686 05 Uh. Hradiště  
 Kontaktní údaje: tel.: 605 777 832, mail: lapcik.m@centrum.cz

Jméno a příjmení: Ing. Eva Zemánkové  
 Datum narození: 6.10.1985  
 Adresa trvalého pobytu: Bílovice 598, 687 12 Bílovice  
 Kontaktní údaje: tel.: 776 395 136 , mail: evalapcikova@gmail.com

Pozemek dotčený připomínkou; p.č. 95/10 zapsaný na LV 762 pro obec a katastrální území Nedachlebice (dále jen pozemek)  
 Vymezení území dotčeného připomínkou: celý pozemek p.č. 95/10

**Text připomínky:**

Jako spoluvlastníci pozemku p.č. 95/10 zapsaných na LV číslo 762 pro obec a katastrální území Nedachlebice podáváme tímto připomínku k návrhu opatření obecní povahy Územního plánu Nedachlebice s prvky regulačního plánu.

**Odůvodnění:**

Výše vymezený pozemek byl původně zamýšlen jako zastavitelný a takto byly i zakreslen v rámci pozemkových úprav zhotovitelem v roce 2015. Rovněž ve stále ještě platném územním plánu z roku 2010 je tento pozemek zakreslen jako zastavitelný. Nyní je spolu se sousedními pozemky jako zastavitelný vyjmut, čímž se cítíme poškození na svých vlastnických právech. Sám o sobě by sice pozemek nepostačoval na stavbu např. rodinného domu, nicméně spolu se sousedními pozemky již by mohl být jako stavební využit některým z vlastníků našeho nebo sousedního pozemku, popřípadě by tyto pozemky mohly být směněny či prodány tak, aby vytvořily jeden pozemek stavební. Případně by zde mohla být umístěna alespoň chata k rekreaci.

V navrhovaném územním plánu jsou však náš i sousední pozemky (v případě spojení daných pozemku tvořící jeden vcelku prostorný pozemek stavební) vyjmuty. Správně by měl být součástí celku Z4 (tady ovšem připouštíme, že pozemek spojovací 112/1 by mohl být využíván jako cesta), případně mohl vzniknout blok pod jiným označením.

U všech dalších pozemků sousedních (blok Z4) vč. pozemků protilehlých (blok Z3)zůstává možnost stavebního využití nezměněna. Na základě toho máme za to, že vyjmutí našeho pozemku i pozemků sousedních (p.č. 95/9, 95/8, p.č. 95/11 případně p.č. 112/11) jako zastavitelných nijak zvláště neovlivní krajinný ráz, nicméně mne a vlastníky sousedního pozemku značně poškodí.

Žádáme Vás tedy o opětovné začlenění našeho pozemku jako pozemku zastavitelného.

V opačném případě se cítíme být na svých právech poškozeni.

**Způsob řešení připomínky:**

***Přípomínce se nevyhovuje***

**Odůvodnění:**

Nově budou pozemky zařazeny do územní rezervy plochy smíšené obytné venkovské – SV pro možnost prověření využití tohoto území. Změnit územní rezervu na plochu umožňující stanovené využití lze jen změnou územně plánovací dokumentace.

V dokumentaci pro společné jednání byl dotčený pozemek parc. č. 95/10 vymezen jako stávající plocha MU – smíšené krajinné všeobecné, mimo zastavěné území. V účinném územním plánu je pozemek parc. č. 95/10 vymezen ze 70 % jako návrhová plocha BI – plochy individuálního bydlení BI 10, v zastavitelné ploše a ze 30 % jako stávající plocha S\* – plochy smíšené nezastavěného území.

Pro návrhovou plochu BI 10 byla účinným územním plánem stanovena podmínka pro rozhodování v území zpracování územní studie. Tato Územní studie plochy 10 Lokalita Malá Strana byla zpracována a 10.12.2013 byla schválena. Data o studii byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti, čímž se územní studie stává neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území.

Územní studie plochy 10 Lokalita Malá Strana na pozemku parc. č. 95/10 vymezila plochy zeleně (plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch). Do dokumentace pro společné jednání (3/2024) je pro výše uvedenou parcelu zpracován výsledek této územní studie a pozemek parc. č. 95/10 je zařazen do stávající plochy MU - smíšené krajinné všeobecné.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá: "Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS" (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Územní plánování představuje nepřímý zásah do vlastnického práva vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, a proto „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011). To se týká jak změny v území, které by se vlastník dožadoval, tak setrvání na statu quo. Územní plánování je dynamický proces.

Rozhodnutí nevyhovět připomínce je též v souladu s ust. § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), kdy: „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Tyto závěry jsou podpořeny též stanoviskem dotčeného orgánu KÚ ZK (ZPF).

### **19. Připomínka č. 19: Alena Blahová, Bílovice 442, 687 12 Bílovice – přijato dne 06.06.2024 pod č.j. MUUH-SŽP/54401/2024/KunI**

Věc: Námitka vůči Územnímu plánu pro obec Nedachlebice

Jsem vlastníkem nemovitostí v obci Nedachlebice, k. ú. Nedachlebice, a to pozemků parc. čísla 3108, 3109, 3110 a 3148. Tyto pozemky je vedeny jako ostatní plocha, příp. orná půda.

Návrh nového územního plánu počítá se změnou využití a to na krajinnou zeleň a zřízení lokálního biocentra.

S tímto zásadně nesouhlasím a podávám námitku.

Pozemky jsou využívány pro zájmový chov, pastvu a zemědělskou činnost. Na pozemku 3148 byla v minulosti vybudována studna (zdroj vody pro pastvu), v roce 2021 také přípojka el. energie. V roce 2021 jsem podávala podnět pro nový Územní plán, ale tento nebyl do tohoto návrhu zakomponován. Změnami, které jsou navrženy v novém Územním plánu, dojde k omezení mých vlastnických práv a k razantnímu znehodnocení těchto pozemků.

#### **Způsob řešení připomínky:**

#### **Připomínce se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

V dokumentaci pro společné jednání byly dotčené pozemky parc. č. 3108, 3109 a 3110 vymezeny jako návrhová plocha ZK – zeleň krajinná K.52, v ploše změny v krajině pro regionální biokoridor RBK.1595 Bílovice – K 141 a pozemek parc. č. 3148 byl vymezen jako stávající plocha NU – přírodní všeobecná, jako lokální biocentrum LBC.4\_U jezera. V účinném územním plánu (2009) jsou rovněž pozemky parc.

č. 3108, 3109 a 3110 vymezeny jako návrhová plocha K – plochy krajinné zeleně K 36, jako návrhová plocha pro regionální biokoridor RBK.1595 Bílovice – K 141 a pozemek parc. č. 3148 je vymezen jako stávající plocha P – plochy přírodní, jako lokální biocentrum LBC.4\_U jezera.

Veřejná prospěšnost nadregionálního a regionálního ÚSES je dána Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, tudíž nepřísluší jednotliví zastupitelstvům obce přechvalovat již jednou schválené. Územní plán pouze konstatuje veřejnou prospěšnost určenou ZÚR ZK.

Návrh nového územního plánu tedy pouze přebírá řešení z účinného územního plánu a komplexní pozemkové úpravy, funkční využití plochy se nemění. V rámci převodu územního plánu do tzv. standardu došlo pouze ke změně vzhledu grafické části územního plánu a ke změně názvů a indexů funkčních ploch.

Plochy jsou navrženy v souladu s koncepcí řešení ÚSES za účelem zachování migrační průchodnosti krajinou pro organismy. Návrh řešení ÚSES vychází z koncepce nadregionálních a regionálních prvků ÚSES vyznačených v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje a Generelu regionálního a nadregionálního ÚSES na území Zlínského kraje. Lokální ÚSES byl vymezen na základě dat lokálního ÚSES v Územně analytických podkladech s přihlédnutím k řešení ÚSES na sousedních územích. Koncepční řešení prvků ÚSES bylo upřesněno dle katastrální mapy a doplněno s ohledem na prostorové parametry. Lokální ÚSES je v rámci řešeného území reprezentován kontaktními větvemi LBK 1, LBK 2 a LBK 3 propojující hlavní páteřní větve NRBK a RBK ve směru východ – západ.

Pozemek může být užíván jako orná půda do doby, dokud nedojde k realizaci prvků ÚSES. Jednou z podmínek realizace ÚSES je ovšem majetkové vypořádání pozemků do veřejného vlastnictví (zpravidla obec). Dokud tedy nedojde k dohodě majitele s orgánem, který bude mít zájem pozemek získat (vykoupit, směnit), není možno ÚSES realizovat bez souhlasu majitele pozemku, a současně nelze bránit v jeho užívání dosavadním způsobem.