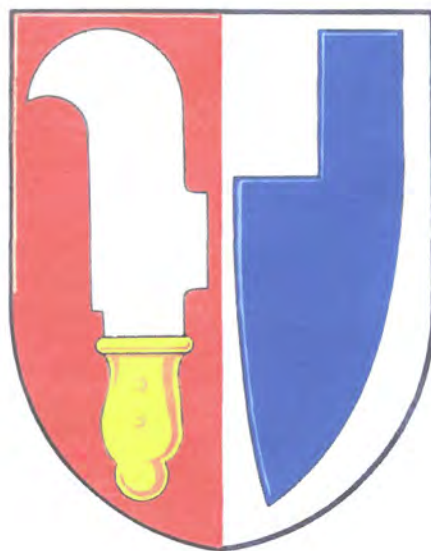


ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBOVIDY



Prosinec 2024



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Nebovidy Datum nabytí účinnosti změny č.2 územního plánu Nebovidy: <i>18.12.2014</i>	
Požizovatel: Obecní úřad Nebovidy, se zajištěním kvalifikačních požadavků Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Blahoslav Dobeš Starosta obce	Otisk úředního razítka OBEČNÍ ÚŘAD NEBOVIDY Nebovidy 78 664 48 Moravany podpis oprávněné úřední osoby: <i>[Signature]</i>



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna č. 2 územního plánu Nebovidy byla
spolufinancována z prostředků státní rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Obec Nebovídy

číslo jednací : *NEB 361/2008*

V Nebovídech dne:.....

Zastupitelstvo obce Nebovídy příslušné podle § 6 odst. 5 písmena c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) za použití § ustanovení 43 odst. 4 a § 55 odst. 2) a 6) stavebního zákona, § 171, 173 a 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

vydává změnu č. 2 územního plánu Nebovídy

vydaného zastupitelstvem obce Nebovídy dne 7.7.2008, č. usnesení 3.1., pod č. j. NEB 361/2008. Opatření obecné povahy, jímž byl územní plán vydán, nabylo účinnosti dne 23.7.2008.

I. TEXTOVÁ ČÁST

Vysvětlivky:

To, co se změnou doplňuje, je uvedeno *kurzívou, tučně*.

To, co se změnou ruší, je uvedeno ~~přeškrtnutým písmem~~.

Platný původní text je uveden „v uvozovkách“.

1)

V kapitole 1., se první větě v závěru ruší text ~~30.9.2021~~, a doplňuje se text:
26.2.2024.

2)

V kapitole 3, podkapitole 3.2. se ruší text:

Přehled typů ploch s rozdílným způsobem využití

BI — bydlení individuální

RZ — rekreace v zahradkových osadách

OV — občanské vybavení — veřejná infrastruktura

OS — občanské vybavení — tělovýchovná a sportovní zařízení

OH — občanské vybavení — hřbitov

OM — občanské vybavení — komerční zařízení malá a střední

PV — veřejná prostranství

DS — dopravní infrastruktura — silniční

TI — plochy technické infrastruktury

VL — výroba a skladování — lehký průmysl

W — plochy vodní a vodohospodářské

NZO — plochy zemědělské — orná půda

NZT — plochy zemědělské — louky a pastviny

NZS — plochy zemědělské — sady a zahrady

NL — plochy lesní
NP — plochy přírodní — lokální biocentra

a nahrazuje se textem:

BI *bydlení individuální*
RI *rekreace individuální*
OV *občanské vybavení – veřejné*
OS *občanské vybavení – sport*
OH *občanské vybavení – hřbitovy*
OK *občanské vybavení komerční*
PU *veřejná prostranství všeobecná*
DS *doprava silniční*
TU *technická infrastruktura všeobecná*
VL *výroba lehká*
WU *vodní a vodohospodářské všeobecné*
AU *zemědělské všeobecné*
MU *smíšené nezastavěného území*
ZZ *zeleň – zahrady a sady*
ZS *zeleň sídelní všeobecná*
LU *lesní všeobecné*
NU *přírodní všeobecné*

3)

V kapitole 3, podkapitole 3.3, se ruší označení plochy **Z1** a nahrazuje se označením: **Z.1**

a v témže odstavci se ruší text: ~~v rodinných domech, příměstské~~, a doplňuje se text: **PU – veřejná prostranství všeobecná**

a v dalším odstavci se ruší označení plochy **Z2** a nahrazuje se označením: **Z.2**

a v témže odstavci se ruší text: ~~v rodinných domech, příměstské~~, a doplňuje se text: **PU – veřejná prostranství všeobecná**

a v témže odstavci se ruší text: „prověření změn využití územní studií:“ ~~není~~ a je nahrazeno textem: **je**

a v dalším odstavci se ruší označení plochy **Z3** a nahrazuje se označením: **Z.3**

a v témže odstavci se ruší text: ~~v rodinných domech, příměstské~~, a doplňuje se text: **PU – veřejná prostranství všeobecná**

a ruší se text dalšího odstavce:

označení plochy: **Z4** — zastavitelná plocha na jižním okraji obce

druh plochy s rozdílným způsobem využití: **BI** — bydlení individuální v rodinných domech, příměstské

specifické podmínky pro využití plochy: nejsou prověření změn využití územní studií: prověřit

územní studií je podmínkou rozhodování regulační plán: ~~není~~

stanovení zásad etapizace: ~~není účelné~~

a v dalším odstavci se ruší označení plochy **Z5** a nahrazuje se označením: **Z.5**

a v témže odstavci se ruší text: ~~a skladování, lehký průmysl~~, a doplňuje se text: **lehká**

a v dalším odstavci se ruší označení plochy **Z7** a nahrazuje se označením: **Z.7**

a v témže odstavci se ruší text: **TI** — technická infrastruktura, a doplňuje se text: **TU - technická infrastruktura všeobecná**

a doplňuje se odstavec s textem:

označení plochy: Z.7a - zastavitelná plocha na severním okraji katastrálního území
druh plochy s rozdílným způsobem využití: TU technická infrastruktura všeobecná,
specifické podmínky pro využití plochy: nejsou
prověření změn využití územní studií: není požadováno
je podmínkou rozhodování regulační plán: není
stanovení zásad etapizace: není účelné

a v dalším odstavci se ruší označení plochy ~~Z.8~~ a nahrazuje se označením: **Z.8**

a v témže odstavci se ruší text: ~~DS - dopravní infrastruktura silniční~~ a doplňuje se text: **DS - doprava silniční**

a v dalším odstavci se ruší označení plochy ~~Z.9~~ a nahrazuje se označením: **Z.9**

a v témže odstavci se ruší text: ~~RZ - rekreace v zahrádkových osadách~~ a doplňuje se text: **RI rekreace individuální,**

a v dalším odstavci se ruší označení plochy ~~Z.10~~ a nahrazuje se označením: **Z.10**

a v témže odstavci se ruší text: ~~RZ - rekreace v zahrádkových osadách~~ a doplňuje se text: **RI rekreace individuální,**

a doplňuje se odstavec s textem:

označení plochy: Z.11 - zastavitelná plocha na západním okraji obce
druh plochy s rozdílným způsobem využití: RI rekreace individuální,
specifické podmínky pro využití plochy: nejsou
prověření změn využití územní studií: není požadováno
je podmínkou rozhodování regulační plán: není
stanovení zásad etapizace: není účelné

a ruší se odstavec s textem:

~~označení plochy: P1 - plocha přestavby na jižním okraji obce~~
~~druh plochy s rozdílným způsobem využití: B1 - bydlení individuální v rodinných domech,~~
~~příměstské~~
~~podmínky pro využití plochy: nejsou~~
~~prověření změn využití územní studií: prověřit územní studií~~
~~je podmínkou rozhodování regulační plán: není~~
~~stanovení zásad etapizace: není účelné~~

4)

V kapitole 4. se za oddíl „Hromadná osobní doprava“ doplňuje nový oddíl s textem:

Koridory veřejné dopravní infrastruktury

Jsou vymezeny koridory pro pěší a cyklistickou dopravu:

CPU.D1

Šíře koridoru CPU.D1 je proměnlivá, vyznačena v grafické části, minimálně však 5m.

Další stavby v tomto koridoru přípustné:

- jiné druhy dopravní infrastruktury, stavby technické infrastruktury, které neztíží či neznemožní vybudování stavby a staveb souvisejících

Využití zbývajících částí koridoru po vybudování stavby, pro niž je vymezen:

- plochy zemědělské, plochy veřejných prostranství a další využití dle navazujících ploch, které napojí zbylé území do územní struktury.

CPU.D2

Šíře koridoru CPU.D2 je minimálně 3,5m.

Další stavby v tomto koridoru přípustné:

- stavby technické infrastruktury, které neztíží či neznemožní vybudování stavby a staveb souvisejících

Využití zbývajících částí koridoru po vybudování stavby, pro niž je vymezen:

- plochy zemědělské, plochy veřejných prostranství a další využití dle navazujících ploch, které napojí zbylé území do územní struktury.

5)

V kapitole 4. se v oddílu „Odkanalizování“ ruší text: ~~Splaškové vody z převážné většiny zastavby jsou likvidovány v jímkách na vyvážení, septičích, resp. přepadají do dešťové kanalizace a do potoka.~~

a dále v témže oddílu se ruší text: ~~v severní části obce~~

a v závěru oddílu se doplňuje nový oddíl s textem:

Čišťování splaškových vod bude zajištěno napojením splaškové kanalizace na ČOV Střelice.

6)

V kapitole 4. se v oddílu „Nakládání s odpady“ doplňuje poslední věta:

Je vymezena plocha Z.7a umožňující umístění sběrného místa odpadu.

7)

V kapitole 5. se v oddílu „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití“ ruší text:

NZO — plochy zemědělské — orná půda

NZT — plochy zemědělské — louky a pastviny

NZS — plochy zemědělské — sady a zahrady

NL — plochy lesní

NP — plochy přírodní — lokální biocentra

~~a plochy, které se nacházejí v zastavěném i nezastavěném území:~~

PV — veřejná prostranství

DS — dopravní infrastruktura — silniční

TI — plochy technické infrastruktury

VL — výroba a skladování — lehký průmysl

W — plochy vodní a vodohospodářské

a nahrazuje se textem:

AU zemědělské všeobecné

MU smíšené nezastavěného území všeobecné

ZZ zeleň — zahrady a sady

ZS Zeleň sídelní všeobecná

LU lesní všeobecné

NU přírodní všeobecné

a plochy, které se nacházejí v zastavěném i nezastavěném území:

PU veřejná prostranství všeobecná

DS doprava silniční

TU technická infrastruktura všeobecná

WU vodní a vodohospodářské všeobecné

8)

V kapitole 5. se v odstavci „Plochy změn v krajině“ ruší text: NZT — plochy zemědělské — louky a pastviny

9)

V kapitole 5. se v oddílu „Koncepce rekreačního využívání krajiny“ ruší text: ~~v zahrádkových osadách~~

10)

V kapitole 6. se ruší název oddílu ~~RZ rekreace v zahrádkových osadách~~

a nahrazuje se názvem: **RI rekreace individuální**

a v témže oddílu v odstavci „Podmínky prostorového uspořádání:“ se první odrážka doplňuje textem: *kde stavebně využitá plocha zahrnuje i zpevněné a manipulační plochy*

a za ni se dále doplňuje text:

- *koeficient zeleně min. 0,8 (80% výměry pozemku)*

- *v případě oddělení nového pozemku je požadována minimální plocha 1000 m²*

- *na 1 pozemku je přípustná 1 stavba pro rekreaci*

a v odrážce „- stavby pro rekreaci max. velikosti“ se ruší text ~~100 m²~~ a nahrazuje se textem: **55 m²**

a doplňuje se poslední odrážka s textem:

- *mobilní domy (zde montované objekty „mobilheimy“, obytné kontejnery a jim podobné objekty využívané jako stavby apod.) za podmínky umístění v pozemku jako stavby splňující všechny uvedené podmínky prostorového uspořádání.*

11)

V kapitole 6. se ruší název oddílu ~~VL výroba a skladování~~

a nahrazuje se názvem: **VL výroba lehká**

12)

V kapitole 6. se ruší název oddílu ~~PV veřejná prostranství~~

a nahrazuje se názvem: **PU veřejná prostranství všeobecná**

13)

V kapitole 6. se doplňuje název oddílu „OV občanské vybavení“ - **veřejné**

a v odstavci „Přípustné využití“ se doplňuje odrážka:

- **technická infrastruktura včetně trafostanic**

14)

V kapitole 6. se ruší název oddílu ~~OM občanské vybavení~~

a nahrazuje se názvem: **OK občanské vybavení komerční**

15)

V kapitole 6. se doplňuje název oddílu „OH občanské vybavení“ - **hřbitovy**

16)

V kapitole 6. se doplňuje název oddílu „OS občanské vybavení“ – **sport**

17)

V kapitole 6. se ruší název oddílu ~~TI plochy technické infrastruktury~~

a nahrazuje se názvem: **TU technická infrastruktura všeobecná**

a v odstavci „Hlavní využití“ se doplňuje odrážka:

- **sběrný dvůr**

18)

V kapitole 6. se ruší název oddílu **NZS plochy zemědělské** a nahrazuje se názvem: **ZZ zeleň – zahrady a sady**

19)

V kapitole 6. se za oddíl „: ZZ zeleň – zahrady a sady“ doplňuje nový oddíl s textem:
ZS zeleň sídelní všeobecná

Hlavní využití

- zeleň

Přípustné využití:

- zeleň zahrad i přírodního charakteru
- komunikace pro pěší
- související dopravní infrastruktura
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

Nepřípustné využití:

- jakákoliv další výstavba

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování krajinného rázu

20)

V kapitole 6. se ruší název oddílu **NZT plochy zemědělské – louky a pastviny** a nahrazuje se názvem: **MU smíšené nezastavěného území**

21)

V kapitole 6. se ruší název oddílu **NL plochy lesní** a nahrazuje se názvem: **LU lesní všeobecné**

a v odstavci „Přípustné využití“ se doplňují odrážky:

- veřejná dopravní a technická infrastruktura
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, cyklistické stezky

a v odstavci „Podmíněně přípustné využití“ se ruší text:

— stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
a nahrazuje se textem:

- *stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro rekreaci a cestovní ruch, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra*
za podmínky nerozšiřování stavebních objektů rekreace a rekreačních lokalit o výše uvedené stavby a neumisťování těchto staveb v pozemcích v okolí pozemků pro rekreaci.

22)

V kapitole 6. se ruší název oddílu ~~NP plochy přírodní – lokální biocentra~~
a nahrazuje se názvem: *NU přírodní všeobecné*

23)

V kapitole 6. se ruší název oddílu ~~NZO plochy zemědělské – orná půda~~
a nahrazuje se názvem: *AU zemědělské všeobecné*

24)

V kapitole 6. se ruší název oddílu ~~DS dopravní infrastruktura – silniční~~
a nahrazuje se názvem: *DS doprava silniční*

25)

V kapitole 6. se ruší název oddílu ~~W plochy vodní a vodohospodářské~~
a nahrazuje se názvem: *WU vodní a vodohospodářské všeobecné*

26)

V kapitole 7. se ruší text:

- ~~WT01 – stavba technické infrastruktury~~
- ~~WT03 – Stavba kanalizačního řádu~~
- ~~WT04 – Stavba kanalizačního řádu~~
- ~~WT05 – Stavba souběhu kanalizace dešťové a splaškové~~
- ~~WT06 – Stavba kanalizačního řádu~~
- ~~WT07 – Stavba kanalizačního řádu~~
- ~~WT08 – Stavba kanalizačního řádu~~
- ~~WT09 – Stavba kanalizačního řádu~~
- ~~WT10 – Stavba souběhu kanalizace dešťové a splaškové~~
- ~~WT11 – Stavba kanalizačního řádu~~
- ~~WT12 – Stavba vodovodu~~
- ~~WT13 – Stavba vodovodu~~
- ~~WT14 – Stavba vodovodu~~
- ~~WT15 – Stavba vodovodu~~
- ~~WT21 – Stavba STL plynovodu~~
- ~~WT22 – Stavba STL plynovodu~~
- ~~WT23 – Stavba STL plynovodu~~
- ~~WT24 – Stavba STL plynovodu~~
- ~~WT25 – Stavba přípojky VN~~
- ~~WT26 – Stavba přípojky VN~~
- ~~WT27 – Stavba přípojky VN~~
- ~~WT28 – Stavba přípojky VN~~
- ~~WT29 – Stavba trafostanice VN/NN č. TS 9~~
- ~~WT30 – Stavba trafostanice VN/NN č. TS 10~~
- ~~WT31 – Stavba trafostanice VN/NN č. TS 1~~
- ~~WT32 – Stavba vsakovacího příkopu pro dešťovou vodu~~
- ~~WT33 – Stavba vsakovacího příkopu pro dešťovou vodu~~

WU1 — Založení biokoridoru
WU2 — Založení biokoridoru

a nahrazuje se textem:

VD.1 Stavba komunikace v zastavitelné ploše Z.1
VD.2 Stavba komunikace v zastavitelné ploše Z.1
VD.3 Stavba komunikace v zastavitelné ploše Z.2
VD.4 Stavba komunikace v zastavitelné ploše Z.2
VD.5 Stavba komunikace v zastavitelné ploše Z.3
VD.6 Stavba komunikace v zastavitelné ploše Z.3
VD.7 Stavba komunikace v zastavitelné ploše Z.2
VT.01 stavba technické infrastruktury
VT.03 Stavba kanalizačního řadu
VT.04 Stavba kanalizačního řadu
VT.05 Stavba souběhu kanalizace dešťové a splaškové
VT.06 Stavba kanalizačního řadu
VT.07 Stavba kanalizačního řadu
VT.08 Stavba kanalizačního řadu
VT.09 Stavba kanalizačního řadu a vodovodu
VT.10 Stavba souběhu kanalizace dešťové a splaškové
VT.11 Stavba kanalizačního řadu a vodovodu
VT.12 Stavba vodovodu
VT.21 Stavba STL plynovodu
VT.23 Stavba STL plynovodu
VT.24 Stavba STL plynovodu
VT.25 Stavba přípojky VN
VT.26 Stavba přípojky VN
VT.28 Stavba přípojky VN
VT.29 Stavba trafostanice VN/NN č. TS 9
VT.30 Stavba trafostanice VN/NN č. TS 10
VT.31 Stavba trafostanice VN/NN č. TS 1
VT.32 Stavba vsakovacího příkopu pro dešťovou vodu
VT.33 Stavba vsakovacího příkopu pro dešťovou vodu
VU.1 Založení biokoridoru
VU.2 Založení biokoridoru

27)

V kapitole 8. se ruší text:

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou zakresleny na výkrese č.7 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1:2000

WT01 stavba technické infrastruktury k.ú. Nebovídy u Brna, p.č.: 1312/1, 1312/2, 1313, 1314, 1315/1, 1315/2, 499

WT03 Stavba kanalizačního řadu k.ú. Nebovídy u Brna, p.č.: 1318.

WT04 Stavba kanalizačního řadu k.ú. Nebovídy u Brna, p.č.: 212, 213.

WT05 Stavba souběhu kanalizace dešťové a splaškové k.ú. Nebovídy u Brna, p.č.: 332, 1318.

WT06 Stavba kanalizačního řadu

k.ú. Nebovídy u Brna, p.č.: 387/111, 387/1, 387/7, 387/6, 387/8, 387/9, 387/6, 387/10, 387/11.

WT07 Stavba kanalizačního řadu

k.ú. Nebovídy u Brna, p.č.: 387/111, 387/1, 387/7, 387/6, 387/8, 387/9, 387/6, 387/10, 387/11.

WT08 — Stavba kanalizačního řadu

- k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 1870/1.
WT09—Stavba kanalizačního řadu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 1286/1.
WT10—Stavba souběhu kanalizace dešťové a splaškové
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 141/5, 141/6, 142/1, 148/1, 148/2, 152, 154, 156, 159, 162, 165, 166, 169, 173, 174, 175, 176/1, 176/2, 178, 180/1, 180/2, 184/2, 186, 189/1, 500/1, 500/4, 1318.
WT11—Stavba kanalizačního řadu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 813.
WT12—Stavba vodovodu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 332, 387/111, 387/1, 387/7, 387/6, 387/8, 387/9, 387/6, 387/10, 387/11, 1319.
WT 13—Stavba vodovodu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 1286/1, 16, 1317.
WT14—Stavba vodovodu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 141/5, 141/6, 142/1, 148/1, 148/2, 152, 154, 156, 159, 162, 165, 166, 169, 173, 174, 175, 176/1, 176/2, 178.
WT 15—Stavba vodovodu k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 813.
WT21—Stavba STL plynovodu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 332, 387/111, 387/1, 387/7, 387/6, 387/8, 387/9, 387/6, 387/10, 387/11, 1319.
WT22—Stavba STL plynovodu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 141/5, 141/6, 142/1, 148/1, 148/2, 152, 154, 156, 159, 162, 165, 166, 169, 173, 174, 175, 176/1, 176/2, 178.
WT23—Stavba STL plynovodu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 186, 189/1, 500/1, 500/4, 1318.
WT24—Stavba STL plynovodu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 1286/1.
WT25—Stavba přípojky VN
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 387/1.
WT26—Stavba přípojky VN
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 384/1, 384/2, 384/3.
WT27—Stavba přípojky VN
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 332, 387/6.
WT28—Stavba přípojky VN
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 387/6.
WT29—Stavba trafostanice VN/NN—č.TS—9
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 387/1.
WT30—Stavba trafostanice VN/NN—č.TS—10
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 384/2.
WT31—Stavba trafostanice VN/NN—č.—TS 1
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 387/6.
WT32—Stavba vsakovacího příkopu pro—dešťovou vodu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 387/111, 387/1, 387/7, 387/6, 387/8, 387/9, 387/6, 387/10, 387/11, 387/23.
WT33—Stavba vsakovacího příkopu pro—dešťovou vodu
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 211, 212, 500/1.
WU1—Založení biokoridoru
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 384/1.
WU2—Založení biokoridoru
k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 1284, 1285/1, 1287/1.

PV 1 Stavba veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z1

k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 387/111, 387/1, 387/7, 387/6, 387/8, 387/9, 387/6, 387/10, 387/11, 240, 332/51, 332/52, 332/53, 387/122, 332/54, 332/55, 332/56, 332/57, 332/58, 387/123, 332/59, 332/60, 332/61, 332/62, 332/63, 332/64, 332/65, 387/124, 332/66, 332/67, 332/68, 387/125, 332/69, 332/70, 387/127, 332/71, 387/128, 332/72, 332/73, 332/74, 332/75, 288/4, 387/130, 332/76, 332/77, 387/134, 332/78, 387/135, 332/79, 332/80, 387/131, 332/81, 332/82, 332/83, 332/84, 332/85, 332/86, 332/87, 332/88, 332/89, 332/90, 332/91, 332/92, 332/93, 387/132, 387/133, 332/94.

PV 2 Stavba veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z1

k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 387/111, 387/1, 387/7, 387/6, 387/8, 387/9, 387/6, 387/10, 387/11, 387/23.

PV 3 Stavba veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z2 k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 1286/1.

PV 4 Stavba veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z2 k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 1286/1.

PV 5 Stavba veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z3

k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 141/5, 141/6, 142/1, 148/1, 148/2, 152, 154, 156, 159, 162, 165, 166, 169, 173, 174, 175, 176/1, 176/2, 178.

PV 6 Stavba veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z3

k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 500/1, 189/1, 186/6, 186/5, 186/4, 186/3, 186/2, 186/1.

PV 7 Stavba veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z2 k.ú.Nebovídy u Brna, p.č: 1286/1.

PV 8 Stavba zastávek veřejné linkové dopravy uvnitř zastavitelného území

k.ú. Nebovídy u Brna, p.č: 1317, 1318, 83, 84, 186/1, 186/2, 186/3, 186/6, 185, 275/3, 276, 273.

Předkupní právo u všech shora uvedených veřejné prospěšných staveb a opatření má být vloženo ve prospěch obce Nebovídy.

a nahrazuje se textem:

Nejsou vymezeny.

28)

V kapitole 10. se ruší text:

R1

možné budoucí využití: DS – dopravní infrastruktura silniční

podmínky pro prověření budoucího využití: Využití je podmíněno zajištěním

předpokladu nepřekročení hygienických limitů hluku v případě realizace dopravních staveb v navržených trasách u nejbližších stávajících i navržených chráněných venkovních prostor staveb.

a nahrazuje se textem: *Nejsou vymezeny*

29)

V kapitole 11. se doplňuje podnadpis:

Územní studie US.1

a pod ním se ruší text: **Z1** a nahrazuje se textem: **Z.1**

a v třetí odrážce se doplňuje text: „- umístění ploch veřejných prostranství a řešení dopravní obsluhy pozemků“, **organizace dopravy uvnitř plochy**

Pod odstavce „Územní studie US.1“ se doplňuje odstavce:

Územní studie US.2

Z.2 plocha v jihovýchodní části obce, o výměře plochy 1,03 ha
územní studií je třeba prověřit:

- prověření dopravní obsluhy plochy, organizace dopravy a vedení cyklostezky přes řešenou plochu

- parcelaci území

- podrobné podmínky prostorového uspořádání území

Při zpracování územní studie budou respektována vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

Stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let ode dne účinnosti tohoto opatření obecné povahy. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložním dat do evidence.

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

K dalšímu odstavci se doplňuje nadpis:

Územní studie US.3

a pod ním se ruší text: **~~Z.3~~** a nahrazuje se textem: **Z.3**

Grafická část změny č. 2:

Součástí změny č. 2 ÚP Nebovídy jsou tyto výkresy :

- | | | |
|----|---|--------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1:5000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1:5000 |
| 7. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5000 |

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu Nebovidy

Pořízení změny č. 2 územního plánu (dále jen Z2 ÚP) schválilo Zastupitelstvo obce Nebovidy na svém zasedání dne 6.9.2023 usnesením č.8.1 a 8.2. Pořizovatelem změny č.2 ÚP je Obecní úřad Nebovidy dle § 6 odst 2 stavebního zákona č. 183/06 Sb. v platném znění, prostřednictvím kvalifikované osoby. Určeným zastupitelem pro pořizování ÚP byl jmenován Mgr. Milan Mojžíš (usnesením Zastupitelstva obce č. 8.3. ze dne 6.9.2023).

Obsah změny č. 2

Stanovisko KU JMK odboru životního prostředí (§55a odst. 2 písm. d) a e) bylo vydáno dne 23.6.2023 č.j.: JMK 100032/2023 a dne 29.8.2023 s č.j.: JMK 130928/2023 po doplnění žádosti o další podněty.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako orgán ochrany přírody posoudil koncepci - návrh obsahu změny č. 2 územního plánu Nebovidy, a v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny vydal stanovisko, že koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP.

Změna č. 2 je pořizována zkráceným postupem dle §§55 – 55c stavebního zákona č. 183/06 Sb.), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Obsah zadání změny č. 2 byl schválen Zastupitelstvem obce Nebovidy usnesením č. 8.4 dne 6.9.2023.

Návrh změny č. 2 Územního plánu Nebovidy zpracoval atelier monoblok, Durdáková 49, Brno, Ing.arch. Barbora Jenčková.

Veřejné projednání

Pořizovatel v souladu s § 55b) a s použitím § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a § 172 správního řádu oznámil konání veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Nebovidy.

Oznámení o zahájení veřejného projednání Z2 ÚP bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou č.j. NEB 713/2024 dne 27.5.2024 na úřední desce a webových stránkách obce a rozesláno dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům. Termín konání veřejného projednání návrhu ÚP byl stanoven na 27.6.2024. Do 7 dnů po veřejném projednání tj. 4.7.2024 mohl každý uplatnit své námítky a připomínky. Dotčené orgány uplatnily svá stanoviska.

Pořizovatel v souladu s § 55b odst. 4, ve spojení s ust. § 323 NSZ stavebního zákona, a § 12 vyhlášky č. 500/2006, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění, předložil dne 8.7.2024 krajskému úřadu návrh změny č. 2 ÚP Nebovidy, s příslušnými doklady o projednání, k posouzení před vydáním Z2 ÚP Nebovidy.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor ÚP a SŘ dne 8.7.2024 s čj.: JMK 113912/2024 vydal kladné stanovisko k předloženému návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy, ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona, s tím že drobné chyby v názvech cyklokoridorů budou opraveny a bude do textové části odůvodnění doplněna informace o vydané Aktualizaci č. 3a ZUR JMK.

K veřejnému projednání návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy byly doručeny četné námitky a připomínky, které byly pořizovatelem a určeným zastupitelem pečlivě hodnoceny. Nad rámec zákona bylo s jednotlivými vlastníky nemovitostí jednáno. Byl jim vysvětlován princip návrhu a urbanistické kompozice v obci s cílem dosáhnout konsenzu s majiteli nemovitostí. Problematika námitek se vztahovala k lokalitě rekreace RI, lokalitě pro bydlení Z1, Z2 a Z3.

Určený zastupitel a pořizovatel pečlivě zdůvodňovali zejména, proč se přistoupilo k omezení velikosti staveb v lokalitě rekreace RI. Bylo vysvětleno, že pro lokality Z1, Z2 a Z3 je navržena územní studie a majitelé pozemků v jednotlivých lokalitách budou přizváni k připomínkování studií v rozpracované podobě.

Doplněné odůvodnění bude součástí textové části odůvodnění návrhu Z2 ÚP.

Jednání probíhala téměř 2 měsíce a pak teprve byl zpracován návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

Výzva k uplatnění stanovisek DO

Dne 7.10.2024 (pod čj.: NEB 1417/2024) byla rozeslána výzva k uplatnění stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, Po uplynutí lhůty, byla doručena souhlasná stanoviska MěÚ Šlapanice, OŽP a HZS, Brno.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, vyhodnotil výsledky projednání a dospěl k závěru, že návrh změny č. 2 už není potřeba podstatně upravit.

Vyhodnocení výsledků projednání je uvedeno jako Příloha č.3. OOP.

Dokumentace změny č. 2 byla upravena a předložena ZO k vydání formou OOP.

2. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR)

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR), schválenou vládou 20.července 2009 č. 929 ve znění jejích Aktualizací č. 1 (usnesení vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015), č. 2 (usnesení vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019), č. 3 (usnesení vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019, č. 5 (usnesení vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020), č. 4. (usnesení vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021), č. 6 (usnesení vlády ČR č. 542 ze dne 19. července 2023), č. 7 (usnesení vlády ČR č. 89 ze dne 7. února 2024).

1) Dílčí úpravy platného ÚP jsou navrženy v souladu s polohou území v rozvojové oblasti republikového významu - OB3 Metropolitní oblast Brno. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Brna s velmi silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní významový přesah. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními komunikacemi, tak I. tranzitním železničním koridorem. Předpokládá se tedy vyšší tlak na změny v území a dynamičtější rozvoj území.

Z důvodu polohy Nebovídy v OB3 obsahuje změna zejména úpravu podmínek v plochách s rozdílným způsobem využití, neboť rozvoj v území odpovídá požadavkům dynamiky rozvoje metropolitní oblasti a vyžaduje zejména další úpravu regulace zástavby v plochách rekreace upravuje vymezení a organizaci zastavitelných ploch tak, aby mohly být využity co nejefektivněji..

2) požadavek: dle čl.(19)PUR hospodárně využívat zastavěné území, zajistit tak ochranu nezastavěného území je respektován – vymezení nových loch slouží výhradně pro úpravu vymezení ploch stávajících a již vymezených zastavitelných ploch.

3) požadavek: dle čl. (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech byl respektován tím, že byly upraveny podmínky využití ploch a jejich organizace v souvislosti s aktuálním vývojem užívání území.

4) požadavek: dle čl.(38) je nutno v rozvojových oblastech zabránovat fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně je respektován tím, že nedochází k záborům veřejně přístupné zeleně.

5) bylo zváženo podmínění nové výstavby veřejnou infrastrukturou, zhodnocen stav a možnosti konkrétních lokalit a byla stanovena podmínka zajištění veřejné infrastruktury pro novou zástavbu.

6) Nebovídy jsou součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Územní plán vymezil plochy nezastavěného území – smíšené plochy nezastavěného území všeobecné MU, zeleně – sady a zahrady ZZ, dále plochy lesní všeobecné LU a přírodní všeobecné NU, také vodní a vodohospodářské všeobecné a tím zlepšuje a spoluvytváří podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, přispívá k tvorbě pestré krajiny nezastavěného území.

3. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem - se ZÚR JmK

Změna ÚP Nebovídy je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje JmK kraje (ZÚR JmK), jenž nabyla účinnosti dne 3.11.2016, ve znění aktualizace č. 1, které nabyla účinnosti 31.10.2020, vydaná usnesením zastupitelstva JmK č. 2835/20/Z33, ve znění aktualizace č. 2, která nabyla účinnosti 31.10.2020, vydaná usnesením zastupitelstva JmK č. 2836/20/Z33, ve znění aktualizace č. 3a, která nabyla účinnosti 15.6.2024, vydána usnesením zastupitelstva JmK č. 2623/24/Z24 a ve znění aktualizace č. 3b Zásad územního rozvoje Jihomoravského, která nabyla účinnosti dne 26.10.2024, vydána usnesením zastupitelstva JmK č. 2840/24/Z27.

Dle zadání byl ÚP prověřen z hlediska souladu se záměry platných ZÚR JmK:

Prvky regionálního ÚSES:

RK 1489 – regionální biokoridor – je respektován změnou č. 1 vymezený Koridor pro umístění regionálního biokoridoru RK1489. Koridor je vymezen jako překryvná funkce, koridor je vymezen v šíři 400m. Vymezení koridoru pro regionální biokoridor RK 1489 je převzato ze ZÚR Jihomoravského kraje bez úprav. Důvodem je skutečnost, že zpřesnění vymezení regionálního biokoridoru nelze provést bez zásadních zásahů do řešení místní úrovně územního systému ekologické stability (ÚSES) a v důsledku toho bez faktické nutnosti kompletní revize koncepce a vymezení ÚSES ve správním území obce. Provedení této revize by se mělo stát součástí zadání či pokynů pro zpracování následné aktualizace územně plánovací dokumentace obce. V rámci koridoru je ponecháno vymezení lokálního ÚSES dle platného ÚP (funkční prvky).

Změna č. 2 ÚP Nebovídy je v souladu s jednotlivými kapitolami ZÚR JMK.**A. Stanovení priorit územního plánování jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje**

Priority stanovené v jednotlivých člancích Politiky územního rozvoje (PÚR ČR) ve znění Aktualizace č. 1 mají průmět do územního plánování na úrovni územních plánů, jsou upřesněny v ZÚR JMK v odpovídajících bodech krajských priorit.

- 1) ÚP vymezil stabilizované i rozvojové plochy v území a tím vytvořil podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulsům, změna č.2 naplnění priority neovlivňuje.
- 2) ÚP vymezil plochy výroby a skladování s potenciálem vyšší zaměstnanosti v regionu ke snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury doplněním ploch různého funkčního využití, zejména výrobního, změna č.2 naplnění priority neovlivňuje.
- 3) V ÚP jsou vytvářeny územní podmínky pro zvýšení atraktivity a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje – vymezením rozvojových ploch pro vzájemně se doplňující různé funkční složky, změna č.2 naplnění priority neovlivňuje.
- 4) Jsou řešeny dopady různých forem urbanizace a hledána vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel, což se odráží ve vymezení rozvojových ploch pouze v přímé návaznosti na zastavěné území a v rámci zastavěného území, změna č.2 upravuje pouze rozsah zastavitelných ploch v přímé návaznosti zastavěného území.
- 5) Vzájemnou koordinací území (viz výkres č.8) jsou vytvářeny podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území,
- 6) ÚP nemá přímý vliv na rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, Nebovídy jsou součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Koncepce hospodaření s vodou je součástí kap.4, části Technická infrastruktura, změna č.2 naplnění priority neovlivňuje.
- 7) Silniční dopravní spojení je základem dopravní infrastruktury území a jeho propojení pro s okolními územími kraje a dalšími evropskými regiony, ÚP toto respektuje, změna č.2 naplnění priority neovlivňuje.
- 8) ÚP Nebovídy respektuje potřebu vytvoření územních podmínek pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury, a proto vymezil dopravní systém obsluhy území (plochy dopravní infrastruktury silniční), tyto umožňují zajištění dopravní obsluhy území integrovanou dopravou, změna č.2 naplnění priority neovlivňuje.
- 9) ÚP vytvořil územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou, stanovením koncepce veřejné technické infrastruktury – viz kap. 4. v ÚP Nebovídy, změna č.2 naplnění priority neovlivňuje.
- 10) ÚP vytvořil systém ploch dopravy zajišťující přístupnost a prostupnost krajiny stanovením koncepce veřejné dopravní infrastruktury – viz kap. 4., část Dopravní infrastruktura v ÚP Nebovídy. Změna č. 2 respektuje koncepci a dílčím způsobem ovlivňuje obsluhu v rámci rozvojových ploch ve vazbě na komunikační systém v obci.
- 11) ÚP vymezil plochy občanské vybavenosti, odpovídající postavení sídla v sídelní struktuře kraj, stanovil koncepci veřejné technické infrastruktury – viz kap. 4. v ÚP Nebovídy, změna č.2 naplnění priority neovlivňuje, pouze dílčím způsobem upravuje trasy návrhové technické infrastruktury ve vazbě na úpravu komunikačního systému rozvojových ploch.
- 12) ÚP vytvořil územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí, zejména vymezením polohy ploch s rozdílným způsobem využitím tak, aby byly co nejvíce

eliminovány střety různých funkčních využití – výrobní funkce nejsou rozvíjeny v návaznosti na území obsahující bydlení. ÚP stanovil vhodné podmínky využití ploch v kap.6., změna č.2 upravuje pouze dílčím způsobem podmínky ploch rekreace tak, aby směřovaly ke zlepšování kvality životního prostředí.

13) Je podporována minimalizace vlivů nových záměrů, tak aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území omezeným rozsahem rozvojových ploch, stanovením podmínek jednotlivých rozvojových ploch (zejména kap. 3., 6.), změna č.2 vzhledem k jejímu rozsahu naplnění priority neovlivňuje.

14) Změna nemá negativní vliv na péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, je respektována koncepce platného ÚP.

15) Změna zajišťuje ochranu kvalitní zemědělské půdy minimalizací zásahu do kvalitních půd tím, že minimalizuje rozsah záboru ZPF.

16) Změna ÚP nemá vliv na vytvoření územních podmínek pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami.

B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Změna ÚP nemá vliv na skutečnosti kap. B v ZÚR JMK.

C. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Změna ÚP nemá vliv na skutečnosti kap. C v ZÚR JMK.

D. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

D.1. Dopravní infrastruktura

Správní území Nebovídy neobsahuje vymezení ploch a koridorů silniční či drážní dopravní infrastruktury nadmístního významu.

Územím Nebovídy prochází krajská síť cyklotras:

(Velká Bíteš –) Rosice – Modřice a Brno, Pisárky – Anenský mlýn – Moravské Bránice – Ivančice – Moravský Krumlov – Znojmo.

Cyklistický koridor je podél toku Bobravy veden v trase účelové komunikace v trase značené cyklotrasy Bobrava, má návaznost do k.ú. Střelice, a Moravany a je funkční.

Cyklistická trasa je nově vymezena v koridoru CPU.D1 a navázána na stávající cyklotrasy přes obec, doplněna cyklistickým a pěším propojením do Moravan u Brna v koridoru CPU.D2.

D.2. Technická infrastruktura

Správní území Nebovídy neobsahuje vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury nadmístního významu.

D.3. Územní systém ekologické stability

V řešeném území se nacházejí prvky regionálního ÚSES:

RK 1489 – regionální biokoridor – byl změnou č. 1 vymezen jako Koridor pro umístění regionálního biokoridoru RK1489, toto vymezení změna č.2 nemění.

Vymezení koridoru pro regionální biokoridor RK 1489 je převzato ze ZÚR Jihomoravského kraje bez úprav. Důvodem je skutečnost, že zpřesnění vymezení regionálního biokoridoru nelze provést bez zásadních zásahů do řešení místní úrovně územního systému

ekologické stability (ÚSES) a v důsledku toho bez faktické nutnosti kompletní revize koncepce a vymezení ÚSES ve správním území obce. Provedení této revize by se mělo stát součástí zadání či pokynů pro zpracování následné aktualizace územně plánovací dokumentace obce.

V rámci koridoru je ponecháno vymezení lokálního ÚSES dle platného ÚP (funkční prvky).

D.4. Územní rezervy

Správní území Nebovid neobsahuje vymezení ploch a koridorů územních rezerv nadmístního významu.

E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Změna ÚP se nedotýká kulturních nebo přírodních hodnot území kraje. Koncepce změny č. 2 respektuje civilizační hodnoty území kraje.

F. Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Změna nemění podmínky stanovené ÚP, které směřují k zachování nebo dosažení cílových charakteristik krajiny:

ÚP respektuje podmínky, které směřují k zachování nebo dosažení cílových charakteristik krajiny: celek 25 Střelický – viz výše (soulad ÚP). Jsou vytvářeny územní podmínky pro zlepšení rekreační kvality prostředí v územích s vysokým soustředěním chatových a zahrádkových lokalit stanovením podmínek využití těchto ploch rekreace v zahrádkových osadách, kde je změnou upravena regulace prostorových podmínek tak, aby využití těchto ploch odpovídalo požadavkům na rekreaci, s tím nepřímo souvisí také naplnění požadavku: Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu, protože tento se uplatní až v území navazujícím západně – k.ú. Nebovidy u Brna sousedí s hranicí Přírodního parku Bobrava, přírodní rámec rekreačních osad na území Nebovid navazuje na též přírodní prostředí údolí Bobravy.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve správním území Nebovid nebyly vymezeny.

H. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

H.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- koridor RK 1489 – bylo řešeno změnou č.1 a je platné tak, aby byla zajištěna návaznost na navazující katastrální území, kde je RK obsažen v řešení ÚP Střelice, ÚP Ořechov a ÚP Moravany.

H.2. Požadavky na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu

Změnou se nemění koordinace cyklistických tras a stezek nadmístního významu:

Územím Nebovid prochází krajská síť cyklotras:

(Velká Bíteš –) Rosice – Modřice a Brno, Pisárky – Anenský mlýn – Moravské Bránice – Ivančice – Moravský Krumlov – Znojmo.

Cyklistický koridor je podél toku Bobravy veden v trase účelové komunikace v trase značené

cyklotrasy Bobrava, má návaznost do k.ú. Střelice, a Moravany a je funkční. Cyklistická trasa je nově vymezena v koridoru CPU.D1 a navázána na stávající cyklotrasy přes obec, doplněna cyklistickým a pěším propojením do Moravan u Brna v koridoru CPU.D2.

H.3. Požadavky na koordinaci územních rezerv

Na území se nenachází koridory územní rezervy dle ZÚR JMK.

Změna č. 2 nemá vliv na skutečnosti uvedené v kap. I. až M. v ZÚR JMK.

4. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

4.1 Soulad s cíli územního plánování

(1) Změna je v souladu s cílem zajištění předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel tím, že nemění a respektuje vymezení ploch dle ÚP, mění pouze podmínky a polohové vymezení rozvojových lokalit, což nemá podstatný dopad na udržitelný rozvoj území.

(2) Pro zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území není podstatně měněn rozsah zastavitelných ploch a jsou minimalizovány nároky na veřejné finanční prostředky na výstavbu dopravní a technické infrastruktury (nejsou vyžadovány).

(3) Pro ochranu a rozvoj hodnot území (architektonických, urbanistických, přírodních a krajinných) jsou respektovány podmínky prostorového uspořádání vymezené platným ÚP Nebovídy.

4.2 Soulad s úkoly územního plánování

a) Zjištění a posouzení stavu území bylo provedeno v rámci doplňujících průzkumu a rozborů a na základě toho jsou stanoveny podmínky využití dle této změny tak, aby byly zachovány hodnoty v území.

b) Je rozvíjena urbanistická koncepce v souladu s platným ÚP.

c) Byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem např. na veřejné zdraví atd. S ohledem na to byla prověřena potřebnost dílčích změn a byly upraveny podmínky vybraných dílčích ploch v území tak, aby lépe odpovídaly potřebám účelného rozvoje (zejména plochy RI), jsou vymezeny dílčí změny v území s odůvodněním změn dále v kap. 10.

Nebylo potřeno vymezit veřejné prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, stávající VPS a VPO byly revidovány, případně polohově upraveny dle úpravy organizace rozvojových lokalit.

d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny:

V plochách změn platí podmínky využití včetně podmínek prostorového uspořádání dle ÚP Nebovídy, upravují se dílčí podmínky ploch s rozdílným způsobem využití, které vyplynuly z nároků na užívání území zejména v plochách ozn. RI.

e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území – změnou jsou upraveny podmínky prostorového uspořádání ÚP Nebovídy dle požadavků zadání tak, aby byl ochráněn stávající charakter a hodnoty v území.

g) dílčí změny nemají dopad na snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků.

i) stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení změna řeší do té míry, že řeší organizaci obsluhy hlavních rozvojových ploch obce tak, aby území vymezené v ÚP a dodnes z podstatné části nevyužité mohlo být využito řízeně, účelně a efektivně.

j) prověřování a vytváření územních podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů :

změnou nejsou kladeny žádné nároky na veřejné finanční prostředky na výstavbu dopravní a technické infrastruktury

o) uplatňování poznatků z oborů architektury, urbanismu, územního plánování bylo zohledněno zejména při stanovování podmínek prostorového uspořádání - platí podmínky využití včetně podmínek prostorového uspořádání dle ÚP Nebovídy, některé podmínky (zastavitelnost) jsou upraveny tak, aby lépe odrážely charakter stávající struktury

5. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

dle § 53odst. (4) písm. c

5.1 Soulad se stavebním zákonem 183/2006 SZ v platném znění

1) požadavky dle § 43 odst.(1) jsou splněny :

Změna navazuje na koncepci ÚP Nebovídy, navržená změna podmínek byla vyhodnocena jako účelná a nezbytná ve vztahu ke koncepci platného ÚP

2) požadavky dle § 43 odst.(2) jsou splněny :

Možnost změny ÚP ve vybraných plochách a koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií, uložit pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách nebyla v nových lokalitách využita, platí nadále potřeba zpracování ÚS v plochách Z.1 a Z.3, stanovená předchozí změnou ÚP.

3) požadavky dle § 43 odst.(3) jsou splněny :

Změna ÚP v souvislostech a podrobnostech území města zpřesnila a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje - viz text. část odůvodnění kap. 2.

6) požadavky dle § 43 odst.(6) jsou splněny :

Změna ÚP je zpracována zejména v souladu s vyhl. 500/2006Sb. a 501/2006Sb. v platném znění

7) požadavky dle § 55 – odst.(4) jsou splněny:

- změna vymezuje nové zastavitelné plochy pouze v nezbytném rozsahu na základě prokázání jejich potřeby – důvody viz kap. 10 dále v textu odůvodnění.

8) požadavky dle § 58 jsou splněny :

Změnou je aktualizováno zastavěné území.

9) požadavky dle § 101 a §170 jsou splněny :

Řešení změny zahrnuje vymezení nových veřejně prospěšných staveb pouze v případě staveb dopravní infrastruktury, na které se dosud vztahovalo pouze předkupní právo pro veřejná prostranství, ostatní VPS a VPO jsou revidovány (vypuštěny již realizované) ostatní platné respektovány. Jsou upraveny VPS pro tech. infrastrukturu dle úpravy a organizace dopravní obsluhy rozvojových ploch.

Nejsou vymezeny asanace, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Změnou jsou zrušeny VPS a veřejná prostranství pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, neboť jejich vymezení pozbyde novou legislativou na aktuálnosti a dosud nebyly na základě vymezení v ÚPD vloženy do KN.

5.2. Soulad s vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Obsah změny územního plánu – textové části změny ÚP je zpracován jako změna Opatření obecné povahy obce Nebovídy. Grafická část změny ÚP byla zpracována nad katastrální mapou aktuální k 26.2.2024.

Odůvodnění je v souladu s § 13 odst. (1) vyhlášky zpracováno podle přílohy č. 7 vyhlášky –textová i grafická část. - viz. textová část odůvodnění, výkresy byly zpracovány nad výkresy ÚP v rozsahu měněných částí

Obsah výkresu koordinačního je v souladu s §2.

Dle §3 je mapovým podkladem katastrální mapa v digitální podobě.

Změna ÚP byla zpracována v měřítku výkresů územního plánu obce (t.j. 1 : 5000).

5.3 Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

v aktuálním znění včetně novel s účinností od 1.1. 2018:

- Vymezené plochy v souladu s § 3 odst. (1) tvoří společně s navazujícími plochami shodné funkce území o rozloze větší než 2000 m²

V souladu s § 3 odst. (2) byly vymezeny plochy požadovaného způsobu využití viz. grafická část ÚP. Byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití – ozn. RI, TU, PU. Vymezené plochy odpovídají struktuře ploch s rozdílným způsobem využití dle požadavků standardizace ÚP.

V souladu s § 3 odst. (5) byly plochy vymezeny tak, aby byl respektován přístup umožňující bezpečný průchod krajinou – vymezení ploch změny nikterak neomezuje veřejná prostranství zajišťující průchodnost krajiny.

6. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Zákon č. 114/1992 Sb.,

o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚP nebyla posuzována z hlediska vyhodnocení vlivu územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, protože dotčený orgán vyloučil vliv na ochranu přírody a krajiny. Změna nezahrnuje zvláště chráněná území přírody.

OCHRANA VOD

Zákon č. 254/2001 Sb.,

o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Požadavek na likvidaci dešťových vod zejména v místě jejich dopadu, zejména vsakem, je v souladu s možnou zastavitelností ploch dotčených změnou dle podmínek platného ÚP, upřesněných dále územní studií. V katastrálním území Nebovídy se nenachází vyhlášené záplavové území.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Lokality změny neumožňují umisťovat zdroje znečištění ovzduší, v plochách změny není dle podmínek přípustné umisťovat tyto zdroje.

OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů

Změna nárokuje pouze zcela marginální plošný zábor zemědělského půdního fondu, dílčí změny se týkají zejména zastavěného území a změny podmínek, více viz kap. 16.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších zákonů je respektován, koncepce odpadového hospodářství obce není měněna.

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů je respektován, pro plochy změny platí podmínky využití ploch dle ÚP, které zahrnují i požadavky ochrany veřejného zdraví.

PAMÁTKOVÁ PÉČE

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších zákonů

V území dílčích změn se nacházejí kulturní památky, celé území je také předmětem archeologického zájmu dle legislativního požadavku.

V obci se nacházejí památky rejstříku Ústředního seznamu kulturních památek ČR:

kostel sv. Kříže - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 24028/7-840

Památková ochrana je respektována.

DOPRAVA NA POZEMNÍCH KOMUNIKACÍCH

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Je zapracována změna dílčího úseku dopravní obsluhy v ploše Z.1, Z.2, Z.3.

Obsluha ostatních dílčích řešených lokalit nevyžaduje změny.

Obsluha v ploše rekreace je limitovaná stávající podobou účelových komunikací, a proto jsou upravovány podmínky využití v ploše tak, aby nebyl nadále umožněn výrazný stavební rozvoj, který vyvolává tlak na další potřebu dopravní obsluhy pozemků.

DOPRAVA LETECKÁ

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů – zařízení letecké dopravy se v území nevyskytují.

ENERGETIKA

Zákon č. 458/2000 Sb.,

o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších zákonů

Respektování legislativních požadavků dle zák. 458/2000Sb. zohledňuje nutnost respektovat požadavky vyplývající ze zpracované územní energetické koncepce v aktuálním znění v době zpracování územně plánovací dokumentace.

OBRANA STÁTU

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Stanovení podmínek prostorového uspořádání dle ÚP zamezuje umístění výškových objektů, řešení změny nemá vliv na leteckou dopravu nebo radioreléové trasy

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Protože celé k.ú. Nebovídy u Brna se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany, byla v textové části územního plánu – v úvodu kap. 6. uvedena podmínka: „Ve všech plochách lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu“.

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení MO ČR.

Koridor OP RLP – zájmové území pro nadzemní stavby podle ust. §37 zákona č. 49/1997 o civilním letectví V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 102a. V případě kolize může být výstavba omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

CIVILNÍ OCHRANA

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

a POŽÁRNÍ OCHRANA

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů

Plochy změn umožňující zástavbu jsou přístupné z veřejného prostranství, kde musí činit minimální

šíře volného průjezdného profilu 3,5m a tak umožní přístup techniky IZS, v přilehlých veřejných prostranstvích musí být zajištěno zásobování požární vodou z vodovodních řadů dostatečné kapacity nebo jinými zdroji dle legislativních požadavků.

Rozsah změny nemá vliv na koncepci civilní ochrany obce.

Změnou řešenou problematikou nejsou dotčeny níže uvedené zvláštní právní předpisy - zákony č.: 100/2001 Sb., 44/88 Sb., 166/1999 Sb., 18/1997 Sb., 139/2002 Sb., Zákon č. 266/1994 Sb.

7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Změna č. 2 ÚP Nebovídy nebyla neposuzována z hlediska vyhodnocení vlivu územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen "vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území"), protože nadřízený orgán tedy nevznese požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (včetně SEA).

Dotčený orgán neuplatnil požadavek na toto zpracování k žádné dílčí části změny.

8. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst.5

Stanovisko nebylo vydáno, neboť krajský úřad nepožadoval hodnocení návrhu změny č. 2 z hlediska jeho vlivů na životní prostředí..

9. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo zohledněno, protože nebylo vydáno, neboť krajský úřad nepožadoval hodnocení návrhu změny č. 2 z hlediska jeho vlivů na životní prostředí..

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

V rámci změny č. 2 byla provedena aktualizace zastavěného území, protože část zastavitelných ploch jsou již využity, zastavěny – týká se zejména pozemků plochy Z.1, Dílčí úseky vymezení zastavěného území byly korigovány s ohledem na skutečný stav a v návaznosti na platnou katastrální mapu.

Změnou byl Územní plán Nebovídy přepracován dle legislativních požadavků na **Standardizaci územního plánování** (úprava dle příloh vyhl. 500/2006Sb. v platném znění.

Byla proto změněna grafická podoba územního plánu včetně označení standardizovaných prvků. Změna se proto promítá i do textové části. Mění se označení zastavitelných ploch, kde se do ID ploch vkládá tečka za písmeno Z, jinak je číselné označení zachováno beze změny (označení plochy Z1 se mění na Z.1, obdobně ostatní plochy).

Změněno je také označení a grafické pojednání veřejně prospěšných staveb a opatření a dalších jevů legislativně nově kodifikovaných.

Označení a grafické pojednání ploch s rozdílným způsobem využití se mění v souladu s grafikou, názvoslovím a kódy přílohy č. 22 k vyhl. 500/2006Sb.

Část ploch územního plánu je označena shodným kódem, u některých ploch se upravilo pouze označení dle standardizovaného, stanovené podmínky ploch zůstávají v platnosti.

V rámci změny č. 2 byly vymezeny dílčí úpravy:

1. Byla prověřena úprava rozhraní plochy Z1 s nezastavěným územím a byly provedeny následující úpravy:

a) Pozemek parc. č.387/555 v k.ú. Nebovídy u Brna, je zahrnut do plochy bydlení BI proto, aby mohl být celistvě využit pro bydlení v návaznosti na kompozici souboru staveb, a proto bylo veřejné prostranství PU při severním okraji plochy nově vymezeno a rozšířeno, taktéž dochází k rozšíření veřejného prostranství v západní části plochy tak, aby byla umožněna dostatečná obsluha rozvojového území Z.1, nejen dopravní, ale i technickou infrastrukturou.

b) V souladu se zadáním je i celý pozemek parc. č.387/23 v k.ú. Nebovídy u Brna, zahrnut do plochy bydlení BI, neboť se jedná o koncovou parcelu rozvojové plochy a veřejné prostranství PU pro přístup do území lze ukončit obratištěm tak, aby nezasahovalo do pozemku.

c) Vymezení veřejného prostranství, resp. VPS pro dopravní infrastrukturu – VD.2 (namísto veřejného prostranství VP 2) na severním okraji plochy Z.1 je nově vymezeno v šířkových parametrech, kdy umožní obsluhu plochy a je vymezeno až za hranici parc.č. 387/555; napříč přes navazující pozemky dle požadavku zadání. Společně s tímto vymezením se ruší veřejné prostranství uvnitř plochy Z.1 (původně část PV 1) a zahrnuje se do plochy bydlení BI s tím, že v rámci územní studie bude vyřešena parcelace v ploše a způsob dopravní obsluhy pozemků – viz zadání územní studie ÚS.1 v kap. 11, protože původně vymezená poloha páteřní komunikace v území není reálně využitelná – podstatná část využitých pozemků z jižní strany dosahuje téměř ke komunikaci a neumožní vytvoření zástavby podél komunikace. Účelnější je tedy vymežit vnitřní komunikační systém lokality až na základě zpracované územní studie a jí stanovené parcelace.

d) Na základě výsledku projednání s DOSS je zrušena plocha územní rezervy R1 pro silniční obchvat obce, protože neposkytuje potřebné parametry k účelu, ke kterému je vymezena.

e) Pozemky parc. č.387/136, 387/180, 387/163 v k.ú. Nebovídy u Brna, jsou dle požadavku, v souladu se skutečností zahrnuty do stabilizované plochy bydlení BI, původně obsahovaly obratiště na veřejném prostranství páteřní komunikace lokality, zástavba pozemků však realizaci tohoto řešení již neumožní, poloha páteřní komunikace je proto z řešení Z.1 vypuštěna (obsahuje stanovi až dokumentace územní studie).

2. Byl aktualizován rozsah plochy územní studie pro Z.1 jako ÚS.1, protože část původní plochy již byla využita a je součástí stabilizovaného území. Byly aktualizovány podmínky zadání ÚS – zejména bude v rámci územní studie nezbytné dorešit dopravní obsluhu, kompozici území, parcelaci pozemků v ploše, vymezení veřejných prostranství, bude potřeba respektovat současné možnosti přístupových bodů do území včetně výhledového propojení na obchvat obce a s ohledem na vymezené VPS a platné vyhlášky č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (zejména plochy veřejných prostranství) z důvodu efektivního využití vymezené plochy i při stávajících již limitovaných možnostech přístupu do území – viz zadání v kap.11 textové části.

3. Byla prověřena dostatečná šíře komunikací v navrhovaných plochách rozvoje bydlení a upravena polohově i co do šířkových parametrů – v plochách Z.1, Z.2, Z.3 tak, aby byla dostatečně zajištěna obslužnost území.

Plocha změny Z.2 má stanovenou podmínku zpracování územní studie, která detailně doreší organizaci a parcelaci tohoto území včetně vymezení veřejných prostranství a jejich účelu, protože je potřebné zachovat prostupnost územím do volné krajiny a územně zajistit trasy cyklo dopravy a protože je potřeba zajistit odpovídající parametry veřejných prostranství.

4. Plochy RZ – nyní pod označením RI rekreace individuální - mají upraveny podmínky prostorové regulace a koeficientu míry využití pozemků v kap. 6. z důvodu omezení negativních vlivů nové výstavby na lokality, jejichž možnosti dopravní obsluhy jsou značně omezené a nelze je zkapacitnit a z důvodu ochrany volné krajiny – lokality RI značně ovlivňují vedutu obce a obraz sídla v krajině, narušují rámec zeleně původního sádla a není vhodné tyto problémy prohlubovat.

V plochách rekreace RI byly upraveny podmínky prostorového uspořádání. Koeficient míry využití pozemku byl ponechán hodnotě stanovené platným ÚP, protože odpovídá míře zastavěnosti běžných chatových osad, doplněna byla maximální zastavěná plocha staveb na pozemku a stanovena minimální výměra nově oddělených stavebních pozemků. Cílem doplnění regulativů podmínek prostorového využití je zamezení plošně i objemově náročné zástavby, která poskytuje podstatně vyšší užitnou kapacitu než zahradní chaty, které se v území zahrádkových osad vyskytovaly v dřívějším období a které byly zpravidla vázány velikostním parametrem (dřívější tzv. drobné stavby s 16m² zastavěné plochy). V nedávném období tak postupně narostla nejen užitná plocha a objem staveb, realizovaných v území, ale i frekvence využívání takových objektů, kladoucí vyšší nároky na dopravní obsluhu celého území. Možnosti obsluhy jsou však limitovány stavem stávajících komunikací, zpravidla účelových, které nemají dostatečné parametry pro rostoucí nároky, nedokáží suplovat místní komunikace a nadměrné využívání působí jejich značné opotřebení. Vzhledem k morfologii území, šířkovým parametrům i majetkovým poměrům je zkapacitnění velmi problematické.

Problematické je i uplatnění objemově náročných staveb v dálkových krajinných pohledech na lokality rekreace, rostoucí míra narušení krajinného rámce lokality a tím i znehodnocování přírodního prostředí lokality, ve které je právě přírodní rámec a klidové prostředí hlavním důvodem vymezení plochy rekreace. Z výše uvedených skutečností je nezbytné stanovit regulace spočívající v omezení staveb v plochách rekreace. Byly proto zpracovány limitní parametry v souladu se zadáním změny obsaženým ve zprávě o uplatňování územního plánu.

Z důvodu výrazného prostupného přetváření lokality se dosavadní regulace zastavěné plochy rekreačních objektů, stanovená předchozí změnou ÚP Nebovídy na 100 m² nejeví jako dostatečná, protože v období uplynulém od poslední změny ÚP dopravní zátěž v lokalitě, kterou působí stále větší intenzita využití území, dále narůstá. Zastavitelná plocha 100 m² umožňuje umisťovat stavby, které splňují požadavky bydlení, nikoli „pouze“ rekreace. Dopravní přístup na pozemky nemá parametry pro obsluhu objektů fakticky užívaných pro bydlení ani tyto parametry nelze zajistit.

Pro účely individuální rekreace, které má území sloužit, byla stanovena zastavitelná plocha 55 m², která zohlednila dostatečnou velikost pro stavbu naplňující potřebu individuální rekreace, byla stanovena ve vztahu k velikosti původních objektů v lokalitě (drobné stavby do 16m²) a také porovnáním nároků a požadavků na velikost rekreačních staveb individuální rekreace v širším okolí sousedních obcí.

Úpravou regulace zastavitelnosti pozemků není zabráněno jejich užívání pro rekreaci, je omezena možnost pro skryté formy jiného využívání, pro které území není infrastrukturně připraveno.

5. Byly prověřeny cyklistické koridory krajské sítě uvedené v ZUR JMK, síť cyklodopravy byla rozšířena a posílena vymezením koridoru CPU.D2 z důvodu zajištění lepší provázanosti cyklotras v území, zvýšení prostupnosti krajiny.

6. Vymezením koridoru CPU.D1 bylo umožněno propojení obcí Nebovídy a Moravany cestou pro pěší podél silnice III/15275 s napojením na plánovaný kruhový objezd na křižovatce směr Ostropovice z důvodu ochrany chodců (popř. i cyklistů) v silničním provozu.

7. Byla prověřena aktuálnost požadavků na řešení technické a dopravní infrastruktury, z rozsahu záměrů byly vypuštěny záměry již realizované. V návaznosti na úpravy organizace rozvojových ploch Z.1, Z.2 a Z.3 bylo změněno vymezení ploch veřejných prostranství v těchto plochách, současně byly proto upraveny VPS dopravní infrastruktury a byly upraveny polohově trasy navrhované technické infrastruktury (včetně vymezení VPS) – viz grafická část, zejména výkres č.7. Je vymezena zastavitelná plocha **Z.7a** z důvodu aktuálního požadavku na doplnění technické infrastruktury – konkrétně pro možnost řízení nového sběrného místa odpadu v obci, a to v území navazujícím na pozemek obce v sousedním k.ú., obsluženém stávající účelovou komunikací, dotčeném limity území (OP VN), se kterými však využití není v rozporu (v dotčeném území není předpokládána realizace nadzemních staveb). Plocha je vymezena z důvodu zajištění nezbytné veřejné technické infrastruktury obce.

Soulad s nadřazenou ÚPD je prokázán v kap. 2 a 3 tohoto textu odůvodnění změny č. 2 – viz výše.

Byly **zpracovány další související požadavky, související s požadavkem aktualizace zastavěného území a které vyplynuly zejména z aktuálního mapového podkladu a z aktuálního využívání území** byly proto doplněny některé pozemky veřejných prostranství, vymezena stávající, užívaná plocha občanského vybavení – sport, plochy sídelní zeleně všeobecné ZS ve směru z obce k chatové kolonii, byly vymezeny plochy vodohospodářské WU v pozemcích dlouhodobě podmaččených a fungujících přirozeně jako mokřady. Z důvodu uvedení územního plánu do souladu s užíváním území a aktuálním stavem veřejných prostranství v rekreační lokalitě je vymezena zastavitelná plocha **Z.11** rozšiřující stávající plochy rekreace individuální o 1 pozemek, původně zahrnovaný do veřejného prostranství na základě zaměření a upřesnění poměrů v lokalitě, které umožní přičlenit dotčený pozemek k ploše rekreace aniž by byla omezena funkčnost stávajících veřejných prostranství v lokalitě. Současně však dochází k úpravě rozsahu navazujících pozemků veřejných prostranství dle skutečného využití tak, aby veřejné prostranství v dotčené části území odpovídalo potřebě území.

Z důvodů legislativních je ÚPD zpracována v jednotném standardu dle platných vyhlášek.

Plochy Z.8 (DS) a Z.3 (PU, BI) jsou dotčeny ochrannými pásmy plynárenských zařízení, proto je umístění staveb v ochranném pásmu plynárenských zařízení podmíněno vydáním písemného souhlasu provozovatele. V navazujících stupních správních řízení bude proto projekt zasahující do částí dotčených těmito ochrannými pásmy předložen provozovateli zařízení k vydání písemného souhlasu.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Řešení změny účelně využívá zastavěné území – jsou upraveny některé podmínky využití ploch stabilizovaných i rozvojových tak, aby je bylo možné využít účelněji (v souladu se současnými požadavky na užívání území, konkrétními záměry)

Změna aktualizovala zastavěné území. Byla již využita část zastavitelných ploch – plocha Z.4, P.1, Z.6 a dílčí úseky ploch Z.1, Z.3, Z.5. Zastavitelné plochy a plochy přestavby, které jsou již využity zcela, byly touto změnou převedeny do ploch stabilizovaných, stejně jako celistvé dílčí části plochy Z.1.

V obci zůstává dostatek ploch vymezených v ÚP pro další stavební rozvoj, zejména pro bydlení (lokalita Z.1, Z.2, Z.3), ale i pro výrobu (Z.5). Vymezení ploch odpovídá tempu rozvoje, počítáme-li s dalším rozvojem i v ostatních zastavitelných plochách dle ÚP, nové plochy bydlení ani výroby tudíž navrhovány nejsou.

12. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů byla zajištěna v rámci změny č. 1 ÚP Nebovídy a od jejího vydání se poměry v území nezměnily. Více viz kap. 1.

Část ploch a koridorů vymezených změnou č. 2 ÚP Nebovídy ovlivňují širší územní vztahy:

- koridor RBK.RK1489 – regionální biokoridor byl v rámci vymezen formou překryvné funkce – koridoru pro umístění koridoru RK 1489, který navazuje do sousedících katastrálních území, kde je RK obsažen v řešení ÚP Střelice, ÚP Ořechov a ÚP Moravany.

Územím Nebovid prochází krajská síť cyklotras:

(Velká Bíteš –) Rosice – Modřice a Brno, Pisárky – Anenský mlýn – Moravské Bránice – Ivančice – Moravský Krumlov – Znojmo.

Cyklistický koridor je podél toku Bobravy veden v trase účelové komunikace v trase značené cyklotrasy Bobrava, má návaznost do k.ú. Střelice, a Moravany a je funkční.

Cyklistická trasa je nově vymezena v koridoru CPU.D1 a navázána na stávající cyklotrasy přes obec, doplněna cyklistickým a pěším propojením do Moravan u Brna v koridoru CPU.D2.

Dílčí změny zastavitelných ploch a úpravy v podmínkách využití, řešené změnou, nemají vliv na širší územní vztahy.

13. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v usnesení zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

V souladu s § 55b stavebního zákona je změna pořizována zkráceným způsobem. Zastupitelstvo obce Nebovídy schválilo Obsah změny č. 2 územního plánu.

Požadavky na změny z podnětu obce i vlastníků pozemků v k. ú. Nebovídy u Brna jsou zpracovány následovně:

1. Byla prověřena úprava rozhraní plochy Z1 s nezastavěným územím a byly provedeny následující úpravy:

a) Pozemek parc. č.387/555 v k.ú. Nebovídy u Brna, je zahrnut do plochy bydlení BI, veřejné prostranství PU je nově vymezeno po severním okraji plochy a rozšířeno v západní části plochy tak, aby umožnilo obsluhu rozvojového území Z.1.

b) Pozemek parc. č.387/23 v k.ú. Nebovídy u Brna, je zahrnut do plochy bydlení BI. Veřejné prostranství PU nově ukončeno obratištěm, nezasahuje do pozemku.

c) Je upraveno vymezení veřejného prostranství, resp. VPS pro dopravní infrastrukturu – VD.2 (namísto veřejného prostranství VP 2) na severním okraji plochy Z.1 tak, aby umožnilo obsluhu plochy a je vymezeno až za hranici parc.č. 387/555; napříč přes navazující pozemky dle požadavku zadání. Společně s tímto vymezením se ruší veřejné prostranství uvnitř plochy Z.1 (původně část PV 1) a zahrnuje se do plochy bydlení BI s tím, že v rámci územní studie bude vyřešena parcelace v ploše a způsob dopravní obsluhy pozemků – viz zadání územní studie ÚS.1 v kap. 11.

d) Je zrušena plocha územní rezervy R.1 pro silniční obchvat obce na základě výsledku projednání, pozemky bydlení v rozvojové ploše Z.1 nejsou tedy ani potenciálně ovlivněny.

e) Pozemky parc. č.387/136, 387/180, 387/163 v k.ú. Nebovídy u Brna, jsou dle požadavku, v souladu se skutečností zahrnuty do stabilizované plochy bydlení BI.

2. V souladu s požadavky byl aktualizován rozsah plochy územní studie pro Z.1 jako ÚS.1, byly aktualizovány podmínky zadání ÚS s ohledem na vymezené VPS a platné vyhlášky č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (zejména plochy veřejných prostranství) – viz kap.11.

3. Byla prověřena dostatečná šíře komunikací v navrhovaných plochách rozvoje bydlení a upravena polohově i co do šířkových parametrů – v plochách Z.1, Z.2, Z.3.

4. Plochy RZ – nyní pod označením RI rekreace individuální - mají upraveny podmínky prostorové regulace a koeficientu míry využití pozemků v kap. 6.

5. Byly prověřeny cyklistické koridory krajské sítě uvedené v ZUR JMK, síť cyklodopravy byla rozšířena a posílena vymezením koridoru CPU.D2.

6. Vymezením koridoru CPU.D1 bylo umožněno propojení obcí Nebovídy a Moravany cestou pro pěší podél silnice III/15275 s napojením na plánovaný kruhový objezd na křižovatce směr Ostropovice.

7. Byla prověřena aktuálnost požadavků na řešení technické a dopravní infrastruktury, z rozsahu záměrů byly vypuštěny záměry již realizované. V návaznosti na úpravy organizace rozvojových ploch Z.1, Z.2 a Z.3 bylo změněno vymezení ploch veřejných prostranství v těchto plochách, současně byly proto upraveny VPS dopravní infrastruktury a byly upraveny polohově trasy navrhované technické infrastruktury (včetně vymezení VPS) – viz grafická část, zejména výkres č.7. Byla vymezena alternativní plocha technické infrastruktury v rámci obce Z.7a.

Požadavky vyplývající z právních předpisů jsou zpracovány následovně:

- byl prověřen soulad dokumentace změny č.2 ÚP s nadřazenou dokumentací – viz kap. 2 a 3 textové části odůvodnění
- byla prověřena možnost stanovení prvků regulačního plánu dle § 43 odst. 3 SZ ve vybraných lokalitách, rozsah regulačních prvků, stanovený dle změny č.1 byl ponechán shodný.
- byl prověřen soulad s platným zněním stavebního zákona a příslušných vyhlášek – viz kap. 4., 5. textové části odůvodnění
- byla provedena aktualizace zastavěného území k 26.2.2024, současně byly vyhodnoceny již stavebně využitá plochy změna přeřazeny do ploch stabilizovaných, byly dány do souladu se skutečností dílčí pozemky veřejných prostranství a z toho vyplynulo vymezení dílčí plochy RI - plochy změny Z.11.
- byly zapracovány další související požadavky, které vyplynuly zejména z aktuálního mapového podkladu a aktuálního využívání území (vyznačeny některé pozemky veřejných prostranství).
- ÚPD je zpracována v jednotném standardu dle platných vyhlášek.

Výše uvedeným dílčími změnami jsou splněny požadavky na obsah změny č. 2 ÚP Nebovídy.

14. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou je řešeno komunikační propojení pro pěší a cyklisty do navazujícího území (do k.ú. Moravany) – CPU.D1, CPU.D2 z důvodu zajištění provázanosti pěší a cyklistické dopravy s okolními sídlí metropolitní oblasti města Brna.

Změna ÚP neobsahuje vymezení dalších záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny ZÚR.

15. výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Viz. příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. – část II. odst.(1) písm. d)

Územní plán Nebovídy obsahuje prvky regulačního plánu na základě jejich vymezení změnou č. 1, změna č. 2 rozsah vymezených prvků nemění.

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

Zábor půdy z pozemků určených k plnění funkce lesa není nárokován.

Zábor půdy ze ZPF:

pro zastavitelné plochy a koridory:

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměr y (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zeměd. půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci staveb k ochr. pozemku před erozní činností vody	informace podle ust. §3 odst.2 písm.g)
			I	II.	III.	IV.	V				
Z.1	BI, PU	0,503	-	-	0,503	-	-	0,100	ne	ne	ne
	rušená část	-0,029			-0,029		-				
Z.3	BI, PU	0,052	-	0,052	-	-	-	0	ne	ne	ne
Z.11	RI	0,045	-	-	-	0,045	-	0	ne	ne	ne
Z.7a	TU	0,032	-	-	0,032	-	-	0	ne	ne	ne
CPU.D1	PU	0,262	-	0,262	-	-	-				
CPU.D2	PU	0,061	-	0,061	-	-	-				
celkem zábor		0,962									

Z.1

Zábor je nárokován pro změnu v rámci hlavní rozvojové plochy obce, kde je úprava navržena po změně v části parcelace území, z důvodu optimalizace využitelnosti plochy.

Plocha je hlavním rozvojovým územím pro bydlení v obci. Až do předchozí změny však nebylo územním plánem požadováno zpracování koncepčního podrobného podkladu lokality, byla proto využita pouze jižní část území, která přiléhá ke stávající ulici a v západní části byla vytvořena nová zástavba podél komunikace, která zpřístupní území ze západní strany. Využitelnost plochy se tím ztížila. Pro plochu je požadováno zpracování území studie (podmínka zapracována předchozí změnou ÚP).

Původně navrhovaný způsob obsluhy plochy komunikací ve středové části území se jeví v současnosti jako velmi problematický, protože vzhledem k nedávným stavebním zásahům a provedené parcelaci jižní části území není již vymezená poloha komunikace v centrální části plochy

vhodná. Dělení plochy a způsob obsluhy, který zohlední stav území, bude nezbytné dořešit v požadované územní studii, avšak je nezbytné zajistit dopravní přístup k ploše. Proto je vymezeno v rámci Z.1 veřejné prostranství při jejím západním okraji – resp. rozšíření veřejného prostranství tak, aby mohlo být využíváno jako jeden z hlavních přístupů dopravní obsluhy. Mění se tak poloha hranice plochy tak, aby respektovala průběh hranic pozemků a potřebu rozšíření veřejného prostranství. Je navržena úprava také na severní hranici území tak, aby byl vytvořen prostor pro veřejné prostranství pro dopravní obsluhu – pro komunikaci, toto prostranství nahradí dosavadní prostor pro účelovou komunikaci a je polohově upraveno a rozšířeno tak, aby byla respektována parcelace v západní části území a aby mělo dostatečné parametry pro dopravní obsluhu včetně potřeb zajištění technické infrastruktury, zahrnující i opatření proti přívalovým srážkám a zeleň. rozšíření severního okraje území je navrhováno také s ohledem na předpokládané výhledové napojení lokality ze severní strany.

Úpravy plochy představují potřebu záboru ZPF, současně korekcí na západní straně je část ploch původně navržených pro zábor ZPF vráceno zpět. Provedení úprav je nezbytné pro zajištění dopravní obslužnosti plochy a možnosti jejího optimálního využití.

Z.3

Zábor je nárokován pro změnu vymezené zastavitelné plochy proto, aby bylo umožněno řešení dopravní obslužnosti na podkladu změn v katastrální mapě, parcelaci dosud využitelné části plochy a zejména pro možnost řešení liniové stavby odkanalizování stávajícího zastavěného území - ploch bydlení - v jižní části zástavby obce.

Z toho důvodu je nutná mírná korekce vymezení ploch na severním okraji lokality i na jihozápadním okraji. Veřejný zájem je spatřován v zajištění veřejné dopravní a technické infrastruktury pro plochy stávající i plochu zastavitelnou, vymezenou platným územním plánem.

Z.11

Zábor je nárokován pro rozšíření stávající plochy rekreace individuální o 1 pozemek, původně zahrnovaný do veřejného prostranství na základě zaměření a upřesnění poměrů v lokalitě, které umožní přičlenit dotčený pozemek k ploše rekreace aniž by byla omezena funkčnost stávajících veřejných prostranství v lokalitě. Vzhledem k rozsahu pozemku, využívaného jako trvalý travní porost, jeho poloze v centru rekreační lokality a nízké bonitě (IV. třída ochrany půd) byla navržena možná zastavitelnost pro rekreaci individuální (doplnění navazujícího stávajícího pozemku).

Z.7a

Zábor je nárokován pro vymezení plochy pro technickou infrastrukturu – konkrétně pro možnost řízení nového sběrného místa odpadu v obci, a to v území navazujícím na pozemek obce v sousedním k.ú., obslouženém stávající účelovou komunikací, dotčeném limity území (OP VN), se kterými však využití není v rozporu (v dotčeném území není předpokládána realizace nadzemních staveb). Zábor je vymezen z důvodu zajištění veřejné technické infrastruktury obce.

CPU.D1

Zábor je nárokován pro účelovou komunikaci pro cyklostezku z důvodu zajištění prostupnosti krajiny a provázanosti cyklistických propojení v příměstské oblasti Brna.

CPU.D2

Zábor je nárokován pro zajištění pěšího a cyklistického propojení – propojující sousední obce – Nebovídy a Moravany z důvodu bezpečného pohybu chodců a cyklistů mezi sídly.

Změna č. 2 nenárokuje žádný zábor PUPFL.

17. Část odůvodnění zpracovávána pořizovatelem

17.1 Rozhodnutí o námitkách

A) NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A PŘIPOMÍNKÁCH K VYMEZENÉ PLOŠE Z1

Námitky a připomínky občanů k ploše Z1:

1. A. J, Z. J, Nebovidy, námitka ze dne 27.6.2024:

Majitelé nemovitostí p.č. 387/475 k.ú. Nebovidy u Brna namítají, že ve změně č.2 ÚP jsou v ploše Z1 nově vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb VD.1 a VD.2 pro stavby komunikací. Dále je v návrhu změny nově polohově upravena plocha územní rezervy R1 pro silniční obchvat obce s odbočkou do středu obce.

Vyhodnocení: námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění: Plocha Z1 je dlouhodobě navržena stávajícím ÚP i změnou č.1 ÚP k rodinné zástavbě. Celou dobu je podmíněna zpracováním územní studie. Během roků však došlo k odkupu částí parcel a přičlenění k zahradám stávajících domů při komunikaci z jižní strany, a tím se znehodnotila možnost zajištění přístupu do vnitřní části území. Z toho důvodu bylo zrušeno navrhované veřejné prostranství uprostřed plochy Z1 a ponechán pouze propojovací koridor jako VPS označená VD1 na případný obchvat obce, který je nově vymezen ve vzdálenější poloze od plochy Z1. V rámci řešení územní studie se bude hledat optimální řešení umístění veřejného prostranství v nové poloze tak, aby byly obslouženy všechny pozemky zahrnuté v ploše Z1. Vymezení plochy VPS označené VD2 pro zajištění obsluhy lokality Z1 se navrhuje proto, aby se zajistil přístup majitelů jejich pozemkům.

Zástavbu plochy Z1 (umístění dopravní a technické infrastruktury) s podmínkou zpracování územní studie teprve navrhne projektant ve spolupráci s obcí tak, aby byly co možná nejvíce zohledněny požadavky občanů. Součástí zadání ÚS bude řešení přístupových komunikací v celé ploše. Územní studie bude projednávána s občany, kteří se budou moci k návrhu řešení vyjadřovat.

Koridor pro územní rezervu R1 bude po odsouhlasení s KÚ JMK, odbor dopravy, jako dotčeným orgánem ve věci řešení silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, zrušen.

2. J., J., V. P., Nebovidy, námitka ze dne 3.7.2024:

Pozemek dotčený námitkou p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna (příloha č. 1)

Námitka – nesouhlasí s návrhem změny č. 2 ÚP Nebovidy v části plochy označené Z1, pro kterou je navrženo řešení územní studií. Požadují posunutí nově navržené hranice plochy Z1 tak, aby uvedený pozemek nebyl její součástí a zároveň umožňoval realizovat individuální bydlení – plocha B1 bez podmínky zpracování ÚS, tak jak to je v současném ÚP po změně č. 1.

Odůvodnění: Uvádí, že parcelu p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna chtějí umožnit sloučit se sousední p.č. 334 k.ú. Nebovidy u Brna, protože samostatně jsou obě parcely úzké a neumožňují stavbu RD. Zařazení pozemku p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna do podmínky zpracování Územní studie se zablokuje možnost výstavby na p. č. 334 k.ú. Nebovidy u Brna na dalších 5 let. Domnívají se, že dojde ke znevýhodnění vlastníků pozemku oproti sousedním z důvodu využívání.

Dále uvádí znění námítky, kterou podali ke změně č. 1 ÚP Nebovidy, kdy jim bylo vyhověno.

Podmínku územní studie považují za nelogickou a nespravedlivou.

Po dohodě s majitelkou sousední parcely p.č. 334 chtějí obě úzké parcely spojit, aby se daly využít pro stavby bydlení individuální BI.

V příloze č. 3 předložili možnost řešení území po spojení obou parcel a zajištěním přístupu do lokality označené Z1 návrhem změny č. 1 ÚP, a proto jim bylo vyhověno.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Změnou č. 2 dochází k aktualizaci znění ÚP a uvedení do souladu s platnými podmínkami vyplývajícími z novel stavebního zákona a příslušných vyhlášek.

Odůvodnění: plocha ÚS není nově vymezena, je převzata z platného ÚP Nebovidy, její hranice byly vymezeny už v roce 2008. S ohledem na souvislosti, bylo při posuzování předložených variant vlastníkem konstatováno, že může ve změně č. 1 dojít ke změně hranice územní studie, aniž by byl zmařen původní cíl řešení celého území územní studií tak, aby v rámci sloučení sousedního pozemku p.č. 334 a 387/23, mohl být realizován záměr výstavby RD. Varianta označená č. 3, předložená vlastníky k odůvodnění požadavku ve změně č. 1 ÚP, navrhovala na p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna vytvoření veřejného prostranství, které umožňovalo obsluhu lokality Z1.

Majitelka sousední parcely p.č. 334 k.ú. Nebovidy u Brna však, jak uvádí vlastník p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna, na stavebním úřadu ve správním řízení neuspěla se svým záměrem a nezačala tedy výstavbu více rodinných domů na uvedeném pozemku p.č. 334 k.ú. Nebovidy u Brna.

To, že předpokládá spojení výše uvedených pozemků tak, aby mohla postavit na velmi úzkých pozemcích dvojdomek, by znamenalo úplné uzavření přístupu do lokality, což není v zájmu urbanistické koncepce obce žádoucí. Je potřeba dbát na prostupnost územím, což je jedním z cílů územního plánování. Úkolem územního plánování je zajištění umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§18 a 19 stavebního zákona č. 183/2006)

Z toho důvodu se obec rozhodla pozemek p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna zahrnout pod podmínku zpracování ÚS a ponechat tím možnost kvalitního zpracování zejména dopravního napojení na stávající komunikace obce.

Možnost další výstavby na sloučeném pozemku p.č. 387/23 a 334, (dle přílohy č. 3), předpokládá vytvoření veřejného prostranství na parcele p.č. 387/23 za účelem napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu (což je podmínka, vyplývající z platného ÚP), ale zároveň je napadená námitkou.

Navržené umístění a velikost nově vytvořených parcel pro výstavbu RD na uvedených pozemcích (příloha č. 3 podaná ke změně č. 1 ÚP) musí splňovat podmínky přípustného využití obsažené v textové části změny č. 2 ÚP Nebovidy a musí být v souladu s platnými předpisy.

3. Mgr. K. D., Brno, námitka ze dne 3.7.2024:

Vlastník pozemku p.č. 334 k.ú. Nebovidy u Brna, nesouhlasí s návrhem využití pozemku p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna, jedná se tak o připomínku.

Připomínka uvedená jako námitka – nesouhlasí s návrhem změny č. 2 ÚP Nebovídy v části plochy označené Z1, pro kterou je navržena podmínka řešení územní studií, zahrnující pozemek p.č. 387/23 k.ú. Nebovídy u Brna. Požaduje posunutí nově navržené hranice plochy Z1 tak, aby uvedený pozemek nebyl její součástí a zároveň umožňoval realizovat individuální bydlení – plocha B1 bez podmínky zpracování ÚS, tak jak je to upraveno změnou č. 1 ÚP.

Odůvodnění: Záměrem majitelky je spojení pozemků p.č. 387/23 a 334 a vytvoření plochy pro bydlení individuální B1. Na obecním úřadu proběhlo několik jednání o využití spojených pozemků p.č. 334 a 387/23 k.ú. Nebovídy u Brna tak, aby byl vytvořen prostor pro výstavbu rodinných domků. Ze strany majitelky pozemku p.č. 334 k.ú. Nebovídy u Brna nebylo požádáno o zpětné vrácení pozemku pod podmínku zpracování územní studie. Domnívá se, že změnou č. 2 dojde k znevýhodnění vlastníků oproti sousedním pozemkům z důvodu blokace v rámci územní studie. Požaduje posunutí hranice pro ÚS v ploše Z1 zpět, jak je to uvedeno nyní.

Vyhodnocení: připomínka se zamítá

Připomínka se týká parcely p.č. 334 k.ú. Nebovídy u Brna, uváděná sousední parcela p.č. 387/23 k.ú. Nebovídy u Brna je z pohledu p. D. dotčena připomínkou dle §52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, protože není v jejím vlastnictví.

Změnou č. 1 ÚP byla dána možnost realizace záměru dle předložené přílohy č.3 (přiložené k odůvodnění požadavku ke změně č. 1 ÚP), v níž bylo na pozemku p.č. 387/23 umístěno veřejné prostranství, které umožňovalo přístup a napojení k lokalitě označené Z1. Takové řešení bylo pro přístup k lokalitě Z1 přijatelné, proto mohla být hranice určující území podmíněním zpracováním ÚS posunuta mimo pozemek p.č. 387/23 k.ú. Nebovídy u Brna. Během uplynulých 2 let od nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP se majitelce pozemku p.č. 334 k.ú. Nebovídy u Brna nepodařilo zajistit ve správním řízení kladné rozhodnutí k realizaci uvedeného záměru.

Vzhledem k šíři pozemků p.č. 334 a 387/23 k.ú. Nebovídy u Brna a stávajícím předpisům pro výstavbu RD nelze samostatně na jednom z nich vybudovat RD. Při spojení obou pozemků, jak uvádí v záměru, by sice bylo možné stavbu realizovat, zamezil by se však úplně přístup do komplikované lokality Z1. Spojení výše uvedených pozemků tak, aby mohla postavit na velmi úzkých pozemcích dvojdomek, by znamenalo úplné uzavření přístupu do lokality, což není v zájmu urbanistické koncepce obce žádoucí. Je potřeba dbát na prostupnost územím, což je jedním z cílů územního plánování. Úkolem územního plánování je zajištění umístění uspořádání a řešení ploch a veřejných prostranství (§18 a 19 stavebního zákona č. 183/2006) tak, aby nebyla snížena hodnota území.

Z toho důvodu se obec rozhodla pozemek p.č. 387/23 k.ú. Nebovídy u Brna zahrnout pod podmínku zpracování ÚS, a ponechat tím možnost kvalitního zpracování zejména dopravního napojení na stávající komunikace obce.

4. J. Š., Nebovídy, námitka ze dne 2.7.2024:

Majitelka pozemku p.č. 387/457 k.ú. Nebovídy u Brna nesouhlasí s navrženou územní rezervou R1 pro silniční obchvat obce.

Odůvodnění: Změna č. 2 řeší změnu polohy územní rezervy R1 ve vzdálenějším umístění od rozvojové plochy Z1. Současně upravuje vymezení veřejného prostranství pro dopravní infrastrukturu VD.1 na severním okraji zastavitelné plochy Z1. Domnívá se, že koridor pro silniční obchvat R1 výrazně omezí vlastnická práva ke stávajícímu i budoucímu využití pozemku. Současně s úpravou trasy koridoru R1 do vzdálenější polohy od zastavitelné plochy Z1 severním

směrem s využitím navrhovaného veřejného prostranství VD.2, bude umožněno rozšíření rozvojových ploch. Umístění trasy územní rezervy R1 bude využití pozemku značně omezeno.

Vyhodnocení: námitce se vyhovuje

Odůvodnění: Koridor pro územní rezervu R1 bude zrušen.

5. J. a V. P., Nebovídy, námítka ze dne 2.7.2024:

Majitelé pozemku p.č. 387/469 k.ú. Nebovídy u Brna nesouhlasí s navrženou územní rezervou R1 pro silniční obchvat obce.

Odůvodnění: změna č. 2 řeší změnu polohy územní rezervy R1 ve vzdálenějším umístění od rozvojové plochy Z1 a je navržen v místě studny majitelů uvedeného pozemku. Trasa by tak měla být posunuta dál severně k tělesu dálnice. Současně upravuje vymezení veřejného prostranství pro dopravní infrastrukturu VD.1 na severním okraji zastavitelné plochy Z1. Domnívá se, že koridor pro silniční obchvat R1 výrazně omezí vlastnická práva ke stávajícímu i budoucímu využití pozemku. Současně s úpravou trasy koridoru R1 do vzdálenější polohy od zastavitelné plochy Z1 severním směrem s využitím navrhovaného veřejného prostranství VD.2, bude umožněno rozšíření rozvojových ploch. Umístění trasy územní rezervy R1 bude využití pozemku značně omezeno.

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Koridor pro územní rezervu R1 bude zrušen.

6. Mgr. A. Š. a Bc. P. Š., Nebovídy, námítka ze dne 3.7.2024:

Majitelé pozemků p.č. 387/181, 387/184, 387/185 k.ú. Nebovídy u Brna nesouhlasí s vedením technické a dopravní infrastruktury v části jejich pozemků.

Odůvodnění: Změna č. 2 zakresluje umístění technické infrastruktury a pozemní komunikace, a s tím nesouhlasí.

Vyhodnocení: námitka je bezpředmětná

Odůvodnění: uvedený zakres je v legendě výkresu navržen ke zrušení, protože celá plocha Z1 je podmíněna územní studií, která se napojením na inženýrské sítě bude podrobně zabývat.

B) NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH K VYMEZENÉ PLOŠE Z2

Námítky a připomínky občanů k vymezení plochy Z2:

6. J., I., P., J., Nebovídy, námitka ze dne 27.6.2024:

1. Majitelé nemovitostí p.č. 39, 29/4, 29/3, 26, 27, 28/1, 28/2, 28/3, 40/1 k.ú. Nebovídy u Brna namítají, že ve změně č.2 ÚP není v ploše Z2 vymezena plocha veřejných prostranství tak, jak tomu bylo v původním ÚP z roku 2008, a po změně č. 1 nebylo měněno. Dále zmiňují údaj v textové části o odkanalizování obce napojením na ČOV Střelice.
2. Popisují, že ve změně č.2 ve vymezené ploše Z2 není vymezeno veřejné prostranství podél stávajících zahrad a opět konstatují uvedení řešení odpadních vod v textové části návrhu Z2 ÚP.
3. Nesouhlasí se změnou v návrhové zastavitelné ploše Z2 pro bydlení bez mezery oddělující stávající a budoucí zástavbu. Vytvoří se tak neprostupný blok, ohraničený domy a ploty. Žádají o zachování veřejného prostranství ve znění změny č. 1 ÚP, vedoucí na hranici pozemku p.č. 29/3 k.ú. Nebovídy u Brna.

Odůvodnění: V případě, že nebude vymezeno veřejné prostranství v ploše Z2, ve vztahu k pozemkům přivráceným k ploše Z2 bude vyloučena možnost přístupu ze zadní strany a prostupnost do navazující zemědělské krajiny, na plánovanou cyklostezku. Pozemek p.č. 29/3 pak podél své delší strany nebude mít přístup na veřejné prostranství, nebude se tak moci rozdělit na další parcely. Vlastníci nemovitostí se vymezením plochy Z2 bez veřejného prostranství podél jejich nemovitostí cítí nelogicky odříznuti a poškozeni. Domnívají se, že budoucí majitelé pozemků v lokalitě Z2 budou omezeni ve využití pozemků podle právních předpisů pro umístění staveb, stromů, čemuž by plocha veřejného prostranství předešla.

Postrádají odůvodnění, proč není veřejné prostranství vymezeno v této změně. Domnívají se, že taková změna po dvou letech, od roku 2022, je neodůvodněná.

Poukazují na malou šířku přilehlých ulic a domnívají se, že vymezení tohoto veřejného prostranství v ploše Z2 by situaci zlepšilo.

Rozporují kapacitu a kvalitu kanalizační sítě. Odvozují od toho, že je nesmysl uvažovat o rozšiřování zástavby nejméně do doby, než bude posílena kapacita ČOV Střelice, do níž by se pak měly odpadní vody svádět.

4. Žádají o opakování veřejného projednání z důvodu nedostatečné informovanosti ze strany obce.

Vyhodnocení: připomínka se zamítá

Odůvodnění: Připomínka, týkající se řešení veřejného prostranství u vymezené plochy Z2 je bezpředmětná, protože celá plocha je podmíněna územní studií, která bude řešit podrobnosti, které nepřísluší řešení ÚP (jako je organizace území z hlediska napojení na inženýrské sítě, dopravní infrastrukturu obce, případnou pře parcelaci pozemků, urbanistické a objemové řešení apod.)

Vlastníci nesouhlasí s nevymezením veřejného prostranství, které je však na cizích pozemcích v rámci vymezené plochy pro individuální bydlení Z2. Všechny jimi uváděné pozemky ve stávající zástavbě, jsou sousedící s plochou Z2, proto se nejedná o námitku. Jejich vlastnická práva nejsou změnou č. 2 ÚP dotčena.

Řešení plochy pro bydlení Z2 je podmíněno navrženou územní studií, která bude řešit souvislosti v širším kontextu, jednak napojení na inženýrské sítě, napojení na veřejná prostranství v obci a jednak prostupnost územím. V územní studii se prověří, zda argumentace uvedená vlastníky pro zajištění průchodnosti, splňující technické a právní předpisy, je odpovídající.

Rozporují kapacitu a kvalitu kanalizační sítě, odvozují od toho, že je nesmysl uvažovat o rozšiřování zástavby nejméně do doby, než bude posílena kapacita ČOV Střelice, na níž by se pak měly odpadní vody svádět. ÚP je dlouhodobý dokument, který reflektuje aktuální vývoj v obci, reaguje na budoucí demografický vývoj obce a snaží se najít konsensus mezi zajištěním potřebné nabídky pro bydlení a technickými možnostmi napojení na inženýrské sítě, které budou obsluhovat nově navržené lokality. Je zřejmé, že pokud bude kapacitní omezení pro napojení dalších nových objektů na uváděnou kanalizaci, nebude se moci v obci stavět a bude potřeba napřed zajistit vybudování takové infrastruktury, která bude funkční a bude splňovat přísná kritéria na likvidaci odpadních vod zejména u nových objektů. ÚP a jeho změna reaguje na měnící se předpisy vodního zákona. Od platnosti ÚP z roku 2008 do současnosti se zákonné předpisy (vodní zákon) zpřísňují.

Návrh Z2 ÚP Nebovídy vytváří předpoklady pro realizaci záměru. Do té doby, než dojde k rozhodnutí o využití této plochy, se vymezená funkční plocha pro bydlení Z.2 bude využívat stávajícím způsobem.

Žádost o opakování veřejného projednání návrhu Z2 ÚP je neopodstatněná. Vlastníci sami svou podrobnou písemně doručenou „námitkou“ prokázali, že byly dostatečně s celou dokumentací seznámeni, byli přítomni na veřejném projednání (viz. prezenční listina), byli poučeni a včas dle zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, informováni.

Ze strany obecního úřadu byly občané náležitě informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024. Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.

Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.

Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlase týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikací MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP.

Veřejné projednání ÚP se opakuje ze zákona v případech, že dojde k podstatné úpravě dokumentace po vyhodnocení výsledků projednání (§ 53 odst.1 SZ č. 183/2006 Sb. při použití § 323 odst.9 NSZ)

7. M. K., Nebovídy, námitka a připomínka ze dne 3.7.2024:

Pozemek dotčený připomínkou p.č. 37 a 38 k.ú. Nebovídy u Brna

1. **Připomínka** – nesouhlasí s návrhem změny č. 2 ÚP Nebovídy v části plochy označené Z2 a požaduje, aby v ploše Z2 byla vymezena plocha veřejných prostranství, jak tomu bylo v původním ÚP z roku 2008 a po změně č. 1 z roku 2022 nebylo měněno. Uvádí, že bude vyloučena možnost přístupu ze zadní strany a prostupnost do navazující zemědělské krajiny a na plánovanou cyklostezku.

Nesouhlasí se zrušením veřejného prostranství mezi stávající zástavbou a nově plánovanou plochou pro individuální bydlení Z2. Vytvoří se tak neprostupný blok, ohraničený domy a ploty, bude mu znemožněn přístup ze zadní strany zahrady.

Chybí mu zdůvodnění, proč v krátkém časovém odstupu dvou let dochází k takové změně, zrušení veřejného prostranství na vymezené ploše Z2.

Novou zástavbu v obci na ploše Z2 akceptuje jen tehdy, pokud bude vytvořeno veřejné prostranství mezi jeho zahradou a novou zástavbou.

Žádá o opakování veřejného projednání z důvodu nedostatečné informovanosti ze strany obce.

Vyhodnocení: připomínka č. 1 se zamítá

Odůvodnění: Připomínka, týkající se řešení veřejného prostranství u vymezené plochy Z2 je bezpředmětná, protože celá plocha je podmíněna územní studií, která bude řešit podrobnosti, které nepřísluší řešení územnímu plánu ÚP (jako je organizace území z hlediska napojení na inženýrské sítě, dopravní infrastrukturu obce, případnou přeparcelaci pozemků, urbanistické a objemové řešení apod.)

Vlastník nesouhlasí s nevymezením veřejného prostranství na cizích pozemcích v rámci vymezené plochy pro individuální bydlení Z2. Jím uváděné pozemky jsou ve stávající zástavbě sousedící s plochou Z2, proto se nejedná o námitku. Jeho vlastnická práva nejsou změnou č. 2 ÚP dotčena.

Řešení plochy pro bydlení Z2 je podmíněno navrženou územní studií, která bude řešit souvislosti v širším kontextu, jednak napojení na inženýrské sítě, napojení na veřejná prostranství v obci a jednak prostupnost územím. V územní studii se prověří, zda argumentace uvedená vlastníky pro zajištění průchodnosti, splňující technické a právní předpisy, je relevantní.

Ohledně navrženého řešení odkanalizování obce bude v zájmu obce, aby v souladu s platnými právními předpisy ve vodním hospodářství, bylo rozhodováno o postupném napojování navržených lokalit tak, aby byly splněny příslušné požadavky na odkanalizování obce a nakládání s dešťovými vodami. Změnou č. 2 nebylo řešeno odvádění odpadních vod, nebylo to obsahem změny. ÚP pouze reaguje na změněné právní předpisy v oblasti nakládání s odpadními vodami.

Žádost o opakování veřejného projednání návrhu Z2 ÚP je neopodstatněná. Vlastník sám svou podrobnou písemně doručenou „námitkou“ prokazuje, že byl dostatečně s celou dokumentací seznámen. Veřejné projednání ÚP se opakuje ze zákona v případech, že dojde k podstatné úpravě dokumentace po vyhodnocení výsledků projednání (§ 53 odst.1 SZ č. 183/2006 Sb. při použití § 323 odst.9 NSZ).

Ze strany obecního úřadu byli občané náležitě informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024.

Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato

možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.

Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.

Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlase týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikaci MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP

2. Námitka týkající se pozemků ve vlastnictví p.č. 1047/4, 1047/7, 1047/3 a 1047/5 k.ú. Nebovídy u Brna

Uvádí, že původní ÚP z roku 2008 označil plochu rekreace RZ a stanovil koeficient zastavitelnosti ploch (KZP) 0.2, bez zpevněných ploch. Pro rekreační stavby stanovil podmínku 7 m výšky. Podmínky prostorového uspořádání nestanovil. Ve změně č.1 došlo jen ke změně max. zastavění do 100 m² plochy, s max. 1NP s možností obytného podkroví. Podmínkou pro stavby pro zemědělství je max. zastavěná plocha 40 m² a 7 m výšky.

Nesouhlasí s omezujícími podmínkami navrženými změnou č.2 ÚP, a to souběžně nemožné dělení pozemků na výměry menší než 1000 m², s umístěním pouze 1 stavby na pozemku, s max. plochou 55 m² zastavěné plochy, namísto předchozích 100 m² a koeficientem max. míry využití pozemku 0.2 vč. zpevněných a manipulačních ploch. Zvláště je uvedený koeficient zeleně 0.8. Není zdůvodněno, proč dochází po poměrně krátké době uplatnění ÚP z roku 2022, skokově a ve více směrech ke změně uvedených koeficientů.

Omezení dělení pozemků na 1000 m² je nepřiměřené, pro rekreační účely dostačuje i menší pozemek. Takto paušálně nastavené pravidlo může znemožnit optimalizaci hranic pozemků, kdy je potřeba oddělit části pozemků mezi sousedy. Považuje to za nepřiměřený zásah do vlastnických práv.

KZP není dostatečně jasný a může být vykládán různě. V dané lokalitě se jedná o velmi svažité pozemky, které je potřeba terasovat nebo doplnit schody, a proto by KZP neměl zahrnovat zpevněné a manipulační plochy.

Velikost zastavěné plochy 55 m² pro rekreační stavbu považuje za omezující a nezdůvodněnou. Pokud obec chtěla regulovat stavby v rekreační oblasti, měla tak učinit už v roce 2008 prvním ÚP. To neučinila, dopustila tak vybudování řady staveb přesahující výměru 100 m², zavedených teprve změnou č.2 ÚP v roce 2022. Velké stavby vznikly v období bez regulace a v území už jsou. Domnívá se, že nyní Z1 ÚP je stanovena přiměřená regulace. Je nepřiměřené, když obec až do roku 2022 na regulaci zcela rezignovala, aby nyní (kdy největší škody již vznikly) skokově výměru snižovala. Území je v průběhu let bez regulace již nadměrnými stavbami pozměněno a má jiný charakter, než je v návrhu popisováno. Žádá zrušení této změny a ponechání max. limitu 100 m².

Vyhodnocení námítky: námitka se zamítá

Odůvodnění: Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení a začaly se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura, včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprodeji a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze

využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymkly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídech je kromě terénních komplikací (svažitý terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty, a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby další objektů pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreační území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů, a pokud jsou, zda respektují platné zákonné předpisy. Výstavba a navýšení kapacity inženýrských sítí není s ohledem na finanční možnosti obce reálná.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

3. P. H., Nebovídy, námitka a připomínka ze dne 1.7.2024

1. Pozemek dotčený připomínkou p.č. 34 s domem č.p. 58 k.ú. Nebovídy Brna a námitkou pozemek p.č. 720 k.ú. Nebovídy u Brna

Nesouhlasí se zrušením veřejného prostranství mezi stávající zástavbou a nově plánovanou plochou pro individuální bydlení Z2. Vytvoří se tak neprostupný blok, ohraničený domy a ploty, bude mu znemožněn přístup ze zadní strany zahrady.

Chybí mu zdůvodnění, proč v krátkém časovém odstupu dvou let, dochází k takové změně, zrušení veřejného prostranství na vymezené ploše Z2.

Rozporuje kapacitu a kvalitu kanalizační sítě, odvozují od toho, že je nesmysl uvažovat o rozšiřování zástavby. Nejméně do doby, než bude posílena kapacita ČOV Střelice, na niž by se pak měly odpadní vody svádět.

Žádají o opakování veřejného projednání z důvodu nedostatečné informovanosti ze strany obce.

Vyhodnocení: připomínka se zamítá

Odůvodnění: Připomínka, týkající se řešení veřejného prostranství u vymezené plochy Z2 je bezpředmětná, protože celá plocha je podmíněna územní studií, která bude řešit podrobnosti, které nepřísluší řešení územnímu plánu ÚP (jako je organizace území z hlediska napojení na inženýrské sítě, dopravní infrastrukturu obce, případnou pře parcelaci pozemků, urbanistické a objemové řešení apod.)

Vlastník nesouhlasí s nevymezením veřejného prostranství na cizích pozemcích v rámci vymezené plochy pro individuální bydlení Z2. Jím uváděné pozemky jsou ve stávající zástavbě, sousedící s plochou Z2, proto se nejedná o námitku. Jeho vlastnická práva nejsou změnou č. 2 ÚP dotčena.

Řešení plochy pro bydlení Z2 je podmíněno navrženou územní studií, která bude řešit souvislosti v širším kontextu. Jednak napojení na inženýrské sítě, napojení na veřejná prostranství v obci a jednak prostupnost územím. V územní studii se prověří, zda argumentace uvedená vlastníky pro zajištění průchodnosti, splňující technické a právní předpisy, je relevantní.

Ohledně navrženého řešení odkanalizování obce bude v zájmu obce, aby v souladu s platnými právními předpisy ve vodním hospodářství, bylo rozhodováno o postupném napojování navržených lokalit tak, aby byly splněny příslušné požadavky na odkanalizování obce a nakládání s dešťovými vodami. Změnou č. 2 nebylo řešeno odvádění odpadních vod, nebylo to obsahem změny. Z2 ÚP pouze reaguje na změněné právní předpisy v oblasti nakládání s odpadními vodami.

Žádost o opakování veřejného projednání návrhu Z2 ÚP je neopodstatněná. Vlastník sám svou podrobnou písemně doručenou „námitkou“ prokazuje, že byl dostatečně s celou dokumentací seznámen. Veřejné projednání ÚP se opakuje ze zákona v případech, že dojde k podstatné úpravě dokumentace po vyhodnocení výsledků projednání (§ 53 odst.1 SZ č. 183/2006 Sb. při použití § 323 odst.9 NSZ).

Ze strany obecního úřadu byli občané náležitě informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024. Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji. Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.

Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlase týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikaci MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP

2. Pozemek dotčený námitkou p.č. 720 k.ú. Nebovídy u Brna

Uvádí, že původní ÚP z roku 2008 označil plochu rekreace RZ a stanovil koeficient zastavitelnosti ploch (KZP) 0.2, bez zpevněných ploch. Pro rekreační stavby stanovil podmínku 7 m výšky. Podmínky prostorového uspořádání nestanovil. Ve změně č.1 došlo jen ke změně max. zastavění do 100m² plochy, s max. 1NP s možností obytného podkroví. Podmínkou pro stavby pro zemědělství je max. zastavěná plocha 40 m² a 7 m výšky.

Nesouhlasí s omezujícími podmínkami navrženými změnou č.2 ÚP, a to souběžně nemožné dělení pozemků na výměry menší než 1000 m², s umístěním pouze 1 stavby na pozemku, s max. plochou 55 m² zastavěné plochy, namísto předchozích 100 m² a koeficientem max. míry využití pozemku 0.2 vč. zpevněných a manipulačních ploch. Zvlášť je uvedený koeficient zeleně 0.8. Není zdůvodněno, proč dochází po poměrně krátké době uplatnění ÚP z roku 2022, skokově a ve více směrech, ke změně uvedených koeficientů.

Omezení dělení pozemků na 1000 m² je nepřiměřené, pro rekreační účely dostačuje i menší pozemek. Takto paušálně nastavené pravidlo může znemožnit optimalizaci hranic pozemků, kdy je potřeba oddělit části pozemků mezi sousedy. Považuje to za nepřiměřený zásah do vlastnických práv.

KZP není dostatečně jasný.

Velikost zastavěné plochy 55 m² pro rekreační stavbu považuje za omezující a nezdůvodněnou. Pokud obec chtěla regulovat stavby v rekreační oblasti, měla tak učinit už v roce 2008 prvním ÚP. To neučinila, dopustila tak vybudování řady staveb přesahující výměru 100 m², zavedených teprve změnou č.2 ÚP v roce 2022. Velké stavby vznikly v období bez regulace a v území už jsou. Domnívá se, že nyní Z1 ÚP je stanovena přiměřená regulace. Je nepřiměřené, když obec až do roku 2022 na regulaci zcela rezignovala, aby nyní (kdy největší škody již vznikly) skokově výměru snižovala. Území je v průběhu let bez regulace již nadměrnými stavbami pozměněno a má jiný charakter, než je v návrhu popisováno. Žádá zrušení této změny a ponechání max. limitu 100 m².

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení a začaly se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura, včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprodeji a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymykly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídkách je kromě terénních komplikací (svažité terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty, a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby další objektů pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreační území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů, a pokud jsou, zda respektují platné zákonné předpisy. Výstavba a navýšení kapacity inženýrských sítí není s ohledem na finanční možnosti obce reálná.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

4 I. L., Brno, námitka ze dne 3.7.2024

vlastník pozemku p.č. 35 a stavby č.p. 43, p.č. 36/1 a 36/2 v k.ú. Nebovídky u Brna

1. Namítá, že ve změně č.2 ÚP není v ploše Z2 vymezena plocha veřejných prostranství, jak tomu bylo v původním ÚP z roku 2008 a po změně č. 1 nebylo měněno. Veřejné prostranství PV mezi stávající zástavbou a návrhovou plochou Z2 umožňuje průchodnost územím. Dále zmiňuje údaj v textové části o odkanalizování obce napojením na ČOV Střelice.
2. Popisuje, že změna č. 1 ÚP z roku 2022 plochu PV vymezovala, a opět konstatuje uvedení řešení odpadních vod v textové části návrhu Z2 ÚP.
3. Ve změně č.2 ÚP není vymezeno veřejné prostranství podél stávajících zahrad, které by umožnilo přirozené oddělení mezi současnou zástavbou a novou plochou Z2, komunikační průchod z hlavní cesty na Moravany kolem hřbitova a současně na cyklostezku.. V Z2 je vypuštěn údaj v textové části o odkanalizování obce, že splaškové vody se likvidují v jímkách, septicích, resp. přepadem do dešťové kanalizace a do potoka. Odkanalizování obce bude zajištěno napojením na ČOV Střelice.
4. Nesouhlasí se změnou v návrhové zastavitelné ploše Z2 pro bydlení bez mezery oddělující stávající a budoucí zástavbu. Vytvoří se tak neprostupný blok ohraničený domy a ploty. Žádá o zachování veřejného prostranství ve znění změny č. 1 ÚP, vedoucí na hranici pozemku p.č. 29/3 k.ú. Nebovídy u Brna.
5. Není odůvodněno, proč je již nevhodné zařadit veřejné prostranství mezi stávající zástavbu a plochu Z2.
6. Prováděl rekonstrukce a úpravy pozemků se značnými náklady při očekávání kontinuity ÚP z roku 2008 a 2022 s průchodností do zemědělské krajiny. Ulice směrem k vrchu Nebovid je úzká a nové veřejné prostranství by bylo prospěšné.
7. Rozporuje kapacitu a kvalitu kanalizační sítě, odvozuje od toho, že je nesmysl uvažovat o rozšiřování zástavby nejméně do doby, než bude posílena kapacita ČOV Střelice, na níž by se pak měly odpadní vody svádět.
8. Žádá o opakování veřejného projednání z důvodu nedostatečné informovanosti ze strany obce. Mělo být konání veřejného projednání vyhlášeno v rozhlase, ve zpravodaji a projednání ve 13.00 v pracovní den bylo nedostupné pracujícím občanům. Veřejná vyhláška ze dne 27.5.2024 měla lépe informovat, o čem se jedná. Změny jsou popsány takovým způsobem, že není zřejmé, že se bude jednat o lokalitu Z.2 sousedící s jeho pozemky.

Vyhodnocení: připomínka se zamítá

Odůvodnění: Připomínka, týkající se řešení veřejného prostranství u vymezené plochy Z2 je bezpředmětná, protože celá plocha je podmíněna územní studií, která bude řešit podrobnosti, které nepřísluší řešení územnímu plánu ÚP (jako je organizace území z hlediska napojení na inženýrské sítě, dopravní infrastrukturu obce, případnou přeparcelaci pozemků, urbanistické a objemové řešení apod.)

Vlastník výše uvedených pozemků nesouhlasí s nevymezením veřejného prostranství na cizích pozemcích v rámci vymezené plochy pro individuální bydlení Z2. Jím uváděné pozemky jsou ve stávající zástavbě, sousedící s plochou Z2, proto se nejedná o námitku. Jeho vlastnická práva nejsou změnou č. 2 ÚP dotčena.

Řešení plochy pro bydlení Z2 je podmíněno navrženou územní studií, která bude řešit souvislosti v širším kontextu. Jednak napojení na inženýrské sítě, napojení na veřejná prostranství v obci a jednak prostupnost územím. V územní studii se prověří, zda argumentace uvedená vlastníky pro zajištění průchodnosti, splňující technické a právní předpisy, je relevantní.

Ohledně navrženého řešení odkanalizování obce bude v zájmu obce, aby v souladu s platnými právními předpisy ve vodním hospodářství, bylo rozhodováno o postupném napojování navržených lokalit tak, aby byly splněny příslušné požadavky na odkanalizování obce a nakládání s dešťovými vodami. Změnou č. 2 nebylo řešeno odvádění odpadních vod, nebylo to obsahem změny. ÚP pouze reaguje na změněné právní předpisy v oblasti nakládání s odpadními vodami.

Žádost o opakování veřejného projednání návrhu Z2 ÚP je neopodstatněná. Vlastník sám svou podrobnou písemně doručenou „námitkou“ prokazuje, že byl dostatečně s celou dokumentací seznámen. Veřejné projednání ÚP se opakuje ze zákona v případech, že dojde k podstatné úpravě dokumentace po vyhodnocení výsledků projednání (§ 53 odst.1 SZ č. 183/2006 Sb. při použití § 323 odst.9 NSZ).

Ze strany obecního úřadu byli občané náležitě informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024.

Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.

Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.

Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlasu týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikaci MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP.

5. M. P. a Z. P., Nebovídy, připomínka ze dne 3.7.2024:

Majitelé nemovitostí p.č. 42/1, 42/2, 43/1, 43/2 43/3 k.ú. Nebovídy u Brna citují část veřejné vyhlášky a vyjadřují se k vymezeným plochám Z1, Z2 a Z3

1. Připomínka k vymezené ploše Z1: Konstatují, že zastavitelná plocha Z1 je určena pro řešení územní studií a zajímá je, jaké jsou požadavky na toto území – obchod, veřejné prostranství, park, zeleň nebo to bude celé zastavěné domy a jakými? Jaká je rezerva hlavní stokové sítě do ČOV Střelice? V souvislosti s tím se zajímají o kapacity školských zařízení, jak bude organizována výstavba apod.

Plocha Z1 je dopravně napojena ve směrovém oblouku v křižovatce směrem na Střelice, kde není vhodné vyústění celé nové zástavby. Doporučují, aby výstavba v lokalitě Z1 byla podmíněna napojením na nový obchvat, nebo komunikací kolem radnice, které při vjezdu jsou úzké, nemohou svojí kapacitou dostačovat na dopravní zátěž z daného území. Dílčí navrhovaná komunikace již ve svém návrhu mezi posledním a předposledním objektem nové zástavby zasahuje do pozemku RD (nevleze se do veřejného prostranství).

2. Připomínka k vymezené ploše Z2: zamýšlejí se nad umístěním veřejného prostranství kolem zastavitelné plochy Z2 a s ohledem na kapacitu stokové sítě obce. Navrhují umístění parkoviště k ulici za kostelem a s tím vyřešit i umístění nádob na tříděný odpad za zahradou p.č. 76, 77 a parkování u obchodu. Navrhují, aby nájezd pro lokalitu Z2 byl s obratištěm, vjezd pouze pro rezidenty a cesta k stávajícímu/novému obchodu byla pouze pro obchod a pěší kolem zahrad směrem na Moravany.

Obávají se zhoršení kvality bydlení vlivem dopravní zátěže, prachem, hlukem, a tím snížení tržní hodnoty přilehlých nemovitostí.

Komunikace za kostelem je už nyní zatížena dopravou a při další výstavbě se podmínky zhorší. Původně navržená trasa veřejného prostranství umožní:

- parkování pro přilehlé stávající RD na pásu podél komunikace
- přístup vlastníků ke svým pozemkům ze zadní strany
- výstavby dalšího objektu podél dané komunikace ve stávajícím zastavěném území
- vybudování chodníků v ulici za kostelem díky odsunu vozidel ze zatačky
- zachování jedné řady RD ve výstavbě se zahradami.

Preferují umístění cesty v ploše Z2 v blízkosti stávající zástavby, aby bylo možné část plochy Z2 přikoupit a rozšířit pozemky stávajících majitelů nebo umožnit přístup na stávající pozemky současným majitelům. S trasováním komunikace do klidové části zahrad v Z2 nesouhlasí.

Kladou otázku, proč se navrhuje takové řešení, umožňující průjezd územím, když v ploše Z1 bylo navrženo obratiště. Požadují, aby i tato plocha byla obsluhována ze slepé ulice s tím, že by se obsluha celého území měla posoudit územní studií. Opět upozorňují na nízkou kapacitu stokové sítě.

3. Připomínka k vymezené ploše Z3: dopravní napojení lokality Z3 nesplňuje požadavky na obousměrnou komunikaci, spatřují problém v umístění výstavby vedle výroby. Ptají se na požadavky územní studie, počty osob z hlediska kapacity kanalizace.

Navrhují sjednat nové termíny jednání ohledně změny ÚP v dostupný čas mimo prázdninové termíny, s předstihem s vyvěšením na úřední desce.

Vyhodnocení: připomínky se zamítají

Odůvodnění: Připomínky, týkající se řešení veřejného prostranství u vymezených ploch Z1, Z2 a Z3 jsou bezpředmětné, protože celé vymezené plochy jsou podmíněny územní studií, která bude řešit podrobnosti, které nepřísluší řešení územnímu plánu ÚP (jako je organizace území z hlediska napojení na inženýrské sítě, dopravní infrastrukturu obce, případnou pře parcelaci pozemků, urbanistické a objemové řešení apod.)

Vesměř vycházejí z nesprávných předpokladů a nepochopení problematice návrhu ÚP.

Ad.1. Plocha Z.1 je dlouhodobě zakotvena v ÚP s podmínkou zpracování územní studie. Touto změnou se pouze posouvá hranice vymezeného území o část již realizovaného záměru stavby RD a jižní hranice se upravují v souladu se skutečnými hranicemi pozemků uvnitř území. Z toho důvodu se ruší vnitřní plocha pro veřejné prostranství s položením inženýrských sítí a ponechá se na zpracovavateli územní studie, aby navrhl nejlepší možné řešení, jak připojení celé plochy na stávající dopravní skelet obce, tak navržení dalších funkčních ploch, které by doplnily chybějící veřejnou infrastrukturu v obci.

ad.2 Plocha Z.2 má podmínku zpracování územní studie, která upraví vztahy v území a bude koordinovat vámi uvedené problémy (průjezdnost komunikací, obsluha zahrad zezadu, umístění parkoviště, řešení chodníku a umístění nádob na odpad). Územní studie podrobněji řeší organizaci území v podrobnosti, kterou územní plán neumožňuje.

ad.3 Plocha Z.3 je dlouhodobě zakotvena v ÚP s podmínkou zpracování územní studie. Touto změnou se upravuje veřejné prostranství a tvar plochy Z.3 tak, aby odpovídal skutečnosti. Celá plocha Z.3 bude řešena územní studií, jejíž podrobnější zadání určí obec ve spolupráci s vlastníky pozemků.

Návrh na sjednání nových termínů pro jednání o změně ÚP nebude akceptován. Veřejné projednání změny č.2 ÚP bylo řádně zveřejněno veřejnou vyhláškou na úřední desce a webových stránkách obce. Každý občan měl možnost se s návrhem seznámit jak v el. podobě, tak v tištěné verzi na obecním úřadě. Ostatně podrobnost této připomínky podané v písemné podobě svědčí o včasné a úplné informovanosti občanů.

Ze strany obecního úřadu byli občané náležitě informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024.

Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.

Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.

Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlase týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikaci MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP

6. O. P., Nebovídy, připomínka ze dne 3.7.2024:

Majitel nemovitostí p.č. 44, 45/1, 45/2, 45/3 k.ú. Nebovídy u Brna cituje část veřejné vyhlášky.

Připomínka k vymezené ploše Z2: zamýšlí se nad umístěním veřejného prostranství kolem zastavitelné plochy Z2 i s ohledem na kapacitu stokové sítě obce. Navrhují umístění parkoviště k ulici za kostelem a s tím vyřešit i umístění nádob na tříděný odpad za zahradou p.č. 76, 77 a parkování u obchodu. Navrhují, aby nájezd pro lokalitu Z2 byl s obratištěm, vjezd pouze pro rezidenty, cesta k stávajícímu/novému obchodu byal pouze pro obchod a pěší kolem zahrad směrem na Moravany.

Obávají se zhoršení kvality bydlení vlivem dopravní zátěže, prachem, hlukem a tím snížení tržní hodnoty přilehlých nemovitostí.

Komunikace za kostelem je už nyní zatížena dopravou a při další výstavbě se podmínky zhorší. Původně navržená trasa veřejného prostranství umožní:

- parkování pro přilehlé stávající RD na pásu podél komunikace
- přístup vlastníků ke svým pozemkům ze zadní strany
- výstavby dalšího objektu podél dané komunikace ve stávajícím zastavěném území
- vybudování chodníků v ulici za kostelem díky odsunu vozidel ze zatáčky
- zachování jedné řady RD ve výstavbě se zahradami

Preferují umístění cesty v ploše Z2 v blízkosti stávající zástavby, aby bylo možné část plochy Z2 přikoupit a rozšířit pozemky stávajících majitelů nebo umožnit přístup na stávající pozemky současným majitelům. S trasováním komunikace do klidové části zahrad v Z2 nesouhlasí.

Kladou otázky, proč se navrhuje takové řešení, umožňující průjezd územím, když v ploše Z1 bylo navrženo obratiště. Požadují, aby i tato plocha byla obsluhována ze slepé ulice, s tím, že by se

obsluha celého území měla posoudit územní studii. Opět upozorňují na nízkou kapacitu stokové sítě.

Vyhodnocení: připomínka se zamítá

Odůvodnění: Připomínka, týkající se řešení veřejného prostranství u vymezené plochy Z2 je bezpředmětná, protože celá plocha je podmíněna územní studií, která bude řešit podrobnosti, které nepřísluší řešení územnímu plánu ÚP (jako je organizace území z hlediska napojení na inženýrské sítě, dopravní infrastrukturu obce, případnou přeparcelaci pozemků, urbanistické a objemové řešení apod.)

Územní studie prověří a upraví vztahy v území a bude koordinovat vámi uvedené problémy (průjezdnost komunikací, obsluhu zahrad zezadu, umístění parkoviště, řešení chodníku a umístění nádob na odpad). Územní studie podrobněji řeší organizaci území v podrobnosti, kterou územní plán neumožňuje.

Návrh na sjednání nových termínů pro jednání o změně ÚP nebude akceptován. Veřejné projednání změny č.2 ÚP bylo řádně zveřejněno veřejnou vyhláškou na úřední desce a webových stránkách obce. Každý občan měl možnost se s návrhem seznámit jak v el. podobě, tak v tištěné verzi na obecním úřadě. Ostatně podrobnost této připomínky podané v písemné podobě svědčí o včasné a úplné informovanosti občanů.

Ze strany obecního úřadu byli občané náležitě informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024.

Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.

Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.

Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlasu týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikaci MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP

C) NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH – LOKALITA Z3

Námítka občanů:

8. D. Ch., Nebovídy, námítka ze dne 3.7.2024

vlastník pozemku p.č. 141/4 a 176/2 k.ú. Nebovídy nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství PU v lokalitě Z3.

Odůvodnění: domnívá se, že přístup k pozemkům je zajištěn před změnou č. 2 od garáží. Není nutno zřizovat další. Žádá, aby její pozemek byl ponechán v režimu BI dle změny č. 1 ÚP.

Nebrání se dohodě, ale uvádí, že s ní, jako vlastníkem pozemku, nikdo nejednal.

ÚP je pro ni nesrozumitelný ani čitelný. Kdyby věděla, že bude vysvětlený, přišla by. Napadá malou informovanost o veřejném projednání návrhu Z2 ÚP.

Vyhodnocení: námitce se částečně vyhovuje

Podrobnější řešení bude navrženo územní studií, která je podmínkou pro řešení této lokality.

Veřejné prostranství v lokalitě Z3 bylo vymezeno už v ÚP z roku 2008, pak ve změně č. 1 ÚP byla celá lokalita zahrnuta po podmínky řešení napojení na dopravní a inženýrskou infrastrukturu územní studií. Změna č. 2 ÚP Nebovídy princip podmínky řešení územní studií přebírá, jen upravuje umístění veřejného prostranství, aby byla lokalita Z3 dopravně napojitelná. Ke srozumitelnosti a čitelnosti ÚP lze uvést, že Změna č. 2 ÚP Nebovídy je zpracována v jednotném standardu ÚP vydaném MMR a platném od roku 2023, kdy všechny ÚPD se od 1.1. 2023 musí převádět do jednotného standardu.

Veřejné projednání návrhu Z2 ÚP Nebovídy bylo zveřejněno dle platných zákonů. Vzhledem k tomu, že majitelka formulovala svůj nesouhlas srozumitelně a jasně, je zřejmé, že se s dokumentací seznámila. Není důvod akceptovat žádost o nové veřejné projednání.

Ze strany obecního úřadu byly občané informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

- Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024. Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.
- Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.
- Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlase týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikací MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP

D) NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH K VYMEZENÉ PLOŠE REKREACE RI

Námítky k regulačním podmínkám v plochách rekreace RI:

- 1. Dana Červená, Vítězná 8, Svádov, 40322 Ústí nad Labem, svěřenský správce jednající na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond, IČO: 211 39 695, spisová značka: SF 3047 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, námitka ze dne 3.7.2024**

Námítky proti návrhu změny č. 2 územního plánu Nebovídy k pozemku parc. č. 1273/11, o výměře 1180 m², druh pozemku orná půda; a pozemku parc. č. 1273/12, o výměře 1550 m², druh pozemku orná půda (dále jen „Pozemky“),

resp. tyto Pozemky byly v souladu s ustanovením § 1468 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vloženy do svěřenského fondu a odevzdány do držení a správy svěřenského správce ze strany společnosti TaxLaw Advisory, s.r.o., se sídlem č.ev. 189, 403 38 Telnice, IČO: 28749090, spisová značka C 30629 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Dana Červená, svěřenský správce jednající na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond, tak v rámci správy navázala na původní investiční záměr společnosti TaxLaw Advisory, s.r.o., které pořídila Pozemky jako svou investici za účelem výstavby rekreačních objektů na Pozemcích.

Dana Červená, svěřenský správce jednající na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond, zamýšlí na pozemku parc. č. 1273/12 výstavbu jednoho rekreačního objektu s možností celoročního užívání.

Zamýšlená zastavěná plocha tohoto objektu je navržena jako 100 m². S ohledem na velikost tohoto pozemku (1 147,1 m²) pak koeficient míry využití pozemku včetně stání odpovídá cca 12,3%. Tento projekt je již ve fázi určité rozpracovanosti, kdy za účelem jeho realizace byly vynaloženy nemalé náklady spojené s inženýringem a zakoupením a dopracováním projektové dokumentace.

Pro výše uvedené skutečnosti svědčí Studie novostavba rekreačního domu ze dne 16.05.2023 viz příloha

Z návrhu Změny č. 2 územního plánu je patrné, že dochází ke změně podmínek prostorového uspořádání ploch (Rekreace v zahrádkových osadách), a to (mimo jiné) následovně:

stavba pro rekreaci může mít maximální velikost 55 m² zastavěné plochy, namísto dosavadních 100 m².

Dana Červená, svěřenský správce jednající na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond, podává tímto, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 a s ustanovením § 55b odst. 2 Stavebního zákona, v účinném znění, námítky proti návrhu územního plánu, tak jak jej vymezuje Změna č. 2 územního plánu.

Území dotčené námitkou je vymezeno jako plochy se způsobem využití rekreace v zahrádkových osadách, jejichž součástí jsou Pozemky ve správě Dana Červené, svěřenského správce jednajícího na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond.

Dana Červená, svěřenský správce jednající na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond odůvodňuje své námitky takto:

Navrhovaná Změna č. 2 územního plánu (konkrétně pak snížení zastavěné plochy ze 100 m² na 55 m² v ploše Rekreace v zahrádkových osadách) kráčí vlastníka Pozemků na vlastnickém právu, a to vzhledem k tomu, že funkční využití Pozemků, resp. podmínky jejich prostorového uspořádání, neodpovídá dosavadnímu možnému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání Pozemků je Změnou územního plánu (zčásti) vyloučeno.

Navrhovaná Změna č. 2 územního plánu, resp. navržené podmínky prostorového uspořádání podruhé v relativně krátké době snižují velikost zastavěné plochy. Původní územní plán účinný od 23.07.2008 tuto podmínku nestanovoval vůbec, kdy následně změna č. 1 stanovila podmínku velikosti zastavení s účinností od 15.06.2022 na max. velikost 100 m² zastavěné plochy.

Navrhovaná Změna č. 2 územního plánu počítá tedy se snížením velikosti zastavěné plochy ze 100 m² na 55 m² (v ploše Rekreace v zahrádkových osadách), přičemž tento návrh není ničím odůvodněn.

Navrhovatel v této souvislosti připomíná, že již v rámci první změny územního plánu bylo ve Zprávě o uplatňování územního plánu Nebovídy (období 2008–2019), resp. v její části E - Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Nebovídy, uvedeno, že obsahem zadání změny č. 1 je prověřit a vyhodnotit návrhy na změny v území předložené určeným zastupitelem, (mimo jiné) prověřit optimální velikost plochy pro zemědělské stavby a pro rekreační objekty v zahradách v zastavěném území (prověřit stanovení koeficientu zastavitelnosti v chatové oblasti 0,2, max. však 100 m² pro rekreační stavby a 40 m² pro zemědělské stavby s max. výškou stavby např. 7 m, 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, ostatní stávající omezení pro plochy RZ zůstává v platnosti). Společnost TaxLaw Advisory¹, s.r.o. již tenkrát namítala, že autor změny územního plánu (myšleno první změny) nerespektuje výše uvedené pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Nebovídy, a to vzhledem k tomu, že z nově uvedených podmínek prostorového uspořádání, ani z jejich odůvodnění, nevyplývá, že by došlo (v souladu se zadáním) k prověřování optimální velikosti plochy pro rekreační objekty, resp. k prověřování stanovení koeficientu zastavitelnosti. Dana Červená, svěřenský správce jednající na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond, se s touto námitkou ztotožňuje, kdy má za to, že v případě tak podstatného zásahu do vlastnického práva je nezbytné navrhovanou Změnu č. 2 územního plánu doplnit o přesvědčivé odůvodnění, které bude přezkoumatelné. Z žádného dokumentu není patrné, že by došlo k prověřování optimální velikosti plochy pro rekreační objekty, resp. k prověřování stanovení koeficientu zastavitelnosti. Ba naopak, z první změny územního plánu, resp. z odůvodnění této první změny a z odůvodnění vypořádání námitek je patrné, že maximální velikost 100 m² zastavěné plochy je zcela optimální.

Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120 je patrné, že podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Dana Červená, svěřenský správce jednající na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond se domnívá, že nově stanovené podmínky prostorového uspořádání zkracují vlastníka Pozemků

¹ Pozemky byly v souladu s ustanovením § 1468 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vloženy do svěřeneckého fondu a odevzdány do držení a správy svěřeneckého správce ze strany společnosti TaxLaw Advisory, s.r.o.

na svých vlastnických právech, a to vzhledem k tomu, že navržené podmínky prostorového uspořádání podstatně limitují dosavadní faktický způsob využívání a zabraňují pokračování v tomto způsobu využívání. Z tohoto důvodu je zamýšlená změna diskriminační a současně ústavně nekonformní ve vztahu k vlastníkům pozemků v daném území.

Dana Červená, svěřenský správce jednající na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond, se dále domnívá, že navržená Změna č.2 územního plánu, (bez odůvodnění), není koncipována tak, aby z ní bylo patrné (dovoditelné), že změna je navrhována v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem – z návrhu není patrné, proč pro stavby pro rekreaci dochází k nastavení limitu zrovna 55 m² zastavěné plochy, resp. z jakých, vyšších limitů (např. stávajících 100 m²) již neodpovídají zamýšlenému cíli.

S ohledem na výše uvedené Dana Červená, svěřenský správce jednající na účet svěřenského fondu PATRON svěřenský fond, navrhuje, aby podmínka prostorového uspořádání pro plochy Rekreace v zahrádkových osadách RZ (nově RI Rekreace individuální), spočívající ve snížení max. velikosti zastavěné plochy ze 100 m² na 55 m², byla z návrhu Změny územního plánu vypuštěna.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: Prostorová regulace se ve vymezené zahrádkové osadě uplatňuje z důvodů zachování měřítka, které dané funkční využití představuje. Historicky se jednalo o drobné stavby, které byly regulované, aby umožnily nezbytně nutné uložení zahradního nářadí na pozemku. Primárně byly pozemky určeny k drobné pěstitelské činnosti a možností krátkodobé rekreace.

V současnosti, kdy je velký tlak na bydlení i v rekreačních objektech, které se mění na trvale obydlené, je potřeba nastavit takové regulace, které by pomohly udržet urbanistickou koncepci obce dle platných právních předpisů a zároveň, aby nezablokovala rozvoj obce. Stanovení maximální velikosti stavby, výšky a objemu je legitimní možnost pro vytváření příznivého předpokladu pro rozvoj vyváženého vztahu mezi hospodářským rozvojem, životním prostředím a podmínkami urbanistického rozvoje obce.

Zahrádkářské osady jsou přednostně určeny pro zemědělské využití, měly by být zařazeny do ploch zemědělských podle § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vzhledem k tomu, že se jedná částečně i o specifický způsob rekreace, je tuto skutečnost nutno vyjádřit v podmínkách využití plochy. Tyto podmínky však nesmějí být v rozporu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Do plochy rekreace je vhodné zahrádkovou kolonii zařadit jen v případech, kdy rekreační funkce jednoznačně převažuje a není třeba ji omezovat z hlediska veřejných zájmů. Další možností je využít i ustanovení § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Nové požadavky a záměry je potřeba posuzovat v kontextu a souvislosti s ustanovením § 18 platného stavebního zákona, který zejména v odstavci 4 zdůrazňuje ochranu přírodních a kulturních hodnot, včetně urbanistického a architektonického dědictví, hospodárné využívání zastavěného území, zajišťování ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se dle téhož ustanovení vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Návrh územního plánu současně postupuje v souladu s ust. § 19 stavebního zákona č. 183/06 Sb., v platném znění, a to zejména s odst. 1., který určuje úkoly územního plánování a v bodech a), až o), návrh územního plánu musí uvedené úkoly naplňovat.

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nesmí dojít k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Je žádoucí udržení drobného měřítka lokality stanovenými podrobnějšími regulativy respektováním výškové a objemové hladiny zástavby – ochrana harmonické siluety obce.

Je nezbytné, aby nová zástavba vycházela z charakteru původní zástavby, byla přizpůsobena okolní zástavbě (princip kontinuity zástavby) a zachovávala charakter zástavby vhodný pro zahrádkářskou oblast. Zvláštní důraz musí být při umisťování nových objektů kladen na podlažnost zástavby, objem objektů, zastavění pozemků, tvar a krytinu střechy, jimiž je stávající zástavba vymezována. Výšková hladina objektů nově umisťovaných objektů by měla být převážně jednopodlažní, v odůvodněných případech, zejména s ohledem na okolní zástavbu. Při umisťování a povolování nové výstavby je třeba vycházet z následujících zásad:

ochrana obrazu místa a siluety obce v typických pohledových vazbách před pronikáním cizorodých vlivů

respektovat původní charakter půdorysného uspořádání.

Současně není přípustné umisťování staveb zásadně nebo výrazně odlišných svým tvarovým i materiálovým pojetím od staveb dochované tradiční zástavby. Nejsou přípustné stavby „mobilních domů“.

Důvodem je zachování tradičního rázu lokality, k jejímž specifickým rysům patří zejména: regionální specifickosti urbanistického uspořádání zástavby (menší objemové měřítko zástavby jako celku i jednotlivých staveb, převažující podíl individuální zástavby; vyšší podíl zahrad a přímá návaznost na krajinu). Cílem navrženého řešení je vytvořit podmínky zamezující pronikání staveb, které se zcela vymykají typu tradiční zástavby.

Uvedenými požadavky jsou mj. naplňovány také vize, témata a cíle Politiky architektury a stavební kultury České republiky, která byla schválena Vládou České republiky dne 14. ledna 2015, kde se mj. uvádí:

- Jako základní princip je třeba prosazovat a zdůrazňovat nutnost komplexního vnímání prostředí vytvářeného výstavbou, tedy nejen jednotlivých staveb, ale i jejich vzájemného působení a urbanistického uspořádání, vztahu ke stávajícím architektonickým a urbanistickým hodnotám a vlivu na krajinu. Komplexní vnímání prostředí se musí promítat do celkové koncepce, koncepce jednotlivých složek prostředí, až po urbanistický, architektonický a umělecký detail.
- Při analýzách i návrzích je nutné důsledně zohledňovat specifické charakteristiky sídelní struktury v České republice i v jejích jednotlivých oblastech, včetně dochovaných architektonických a urbanistických hodnot.
- Citlivé začlenění staveb do okolního prostředí je důsledkem respektu k prostorovým vztahům, atmosféře místa a struktuře stávající zástavby i vztahu ke kulturnímu a přírodnímu dědictví. Pro kontinuitu rázu a charakteru prostředí a společenskou přijatelnost staveb je důležitá vazba na kulturní kontext, urbanistické hodnoty i výchozí přírodní danosti lokality, včetně začlenění stavby do krajiny a přiměřené krajinářské úpravy celého řešeného území respektující dané prostředí.
- Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí, a může se stát i významnou konkurenční výhodou daného sídla.

Kromě výše uvedeného je potřeba zajistit dopravní obslužnost území, která je nyní naprosto nedostatečná.

Podobně problematické je rovněž zajištění napojení na inženýrské sítě, je nedostatečné.

2. Rodinný fond Jakuba J., svěřenecký fond, zastoupený Mgr. Janem Tenorou, svěřeneckým správcem, Olomouc, námitka ze dne 4.7.2024

Součástí spravovaného majetku podatele, jakožto svěřenského fondu, za kterého jedná svěřenský správce, jsou pozemky parc. č. 1184/2 a 1184/8, oba zapsané na LV č. 691 v k. ú. Nebovídy u Brna, obec Nebovídy (dále „Dotčené pozemky“). Uvedené dokládají přílohou výpisem z katastru nemovitostí.

Podle původního územního plánu Nebovídy z roku 2008 (účinný ke dni 23. 7. 2008) byly Dotčené pozemky vymezeny ve funkční ploše RZ – rekreace v zahrádkových osadách a z části také v ploše PV – veřejná prostranství. V plochách RZ byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání v podobě koeficientu míry využití, potažmo zastavění, pozemku ve výši 0,2 a výšková hladina zástavby byla omezena na 7 m nad okolním terénem.

Změnou č. 1 ÚP z roku 2022 (s účinností k 15. 6. 2022) došlo v plochách RZ k doplnění podmínek prostorového uspořádání tak, že byla doplněna podmínka maximální zastavěné plochy staveb pro rekreaci na 100 m² spolu s maximální výškou staveb pro rekreaci na 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví. Zemědělské stavby a ostatní byly v plochách RZ nově omezeny maximální zastavěnou plochou 40 m².

Dle Návrhu změny č. 2 ÚP mají být plochy RZ – rekreace v zahrádkových osadách přejmenovány na plochy RI – rekreace individuální. Především je však v Návrhu změny č. 2 ÚP počítáno s dalším doplněním podmínek prostorového uspořádání. Zásadní změnou je zmenšení maximální přípustné zastavěné plochy staveb pro rekreaci ze 100 m² na 55 m². Kromě toho má dojít k upřesnění koeficientu míry využití pozemku výslovným zahrnutím zpevněných a manipulačních ploch, ale v Návrhu změny č. 2 ÚP jsou navrhována i další následující doplnění podmínek prostorového uspořádání ploch RI:

koeficient zeleně min. 0,8 (80% výměry pozemku)

v případě oddělení nového pozemku je požadována minimální plocha 1000 m²

na 1 pozemku je přípustná 1 stavba pro rekreaci

mobilní domy (zde montované objekty „mobilheimy“, obytné kontejnery a jim podobné objekty využívané jako stavby apod.) za podmínky umístění v pozemku jako stavby splňující všechny uvedené podmínky prostorového uspořádání.

Podatel s předkládanou úpravou podmínek prostorového uspořádání v plochách RI – rekreace individuální dle Návrhu změny č. 2 ÚP **nesouhlasí**, neboť přijetím Návrhu změny č. 2 ÚP v dané podobě by bylo **bez adekvátních důvodů nepřiměřeně zasahováno do práv podatele k Dotčeným pozemkům a do jeho oprávněného očekávání a právní jistoty ohledně využití Dotčených pozemků**. Podatel proto využívá stanovené možnosti a proti Návrhu změny č. 2 ÚP podává ve stanovené lhůtě níže uvedené **námítky**.

Odůvodnění námitek

1. Absence dostatečného odůvodnění, rozpor s návazností územního plánování a ochranou oprávněného očekávání

Námítky podatele míří primárně proti nepřiměřenému omezení využití pozemků v jeho vlastnictví nedůvodným zpřísněním podmínek prostorového uspořádání v plochách RI – rekreace individuální, ve kterých se Dotčené pozemky nachází.

Teprve dva roky po účinnosti změny č. 1 ÚP je nyní projednáván Návrh změny č. 2 ÚP, podle kterého má dojít k podstatnému zpřísnění podmínek prostorového uspořádání, aniž by k tomu existoval objektivní důvod. Na str. 24 Návrhu změny č. 2 ÚP v rámci kapitoly 10. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení* jsou sice určité konkrétní důvody uvedeny. Jedním z důvodů má být potřeba omezení nové výstavby z důvodu omezených možností stávajícího dopravního napojení, u kterého nemá být možné jeho zkapacitnění. Jako další z důvodů je uváděna ochrana volné krajiny, veduty obce a obrazu sídla v krajině před dalším prohlubováním jejich narušení. Jednak nejsou dané důvody nijak přezkoumatelně doloženy, především se však jedná se o **zcela totožné odůvodnění, které bylo uvedeno již ve změně č. 1 ÚP z roku 2022**.

Jestliže k ochraně před nadměrným zatížením dopravní infrastruktury a krajinného rázu obce bylo v roce 2022 dostačující omezit výstavbu rekreačních objektů v plochách rekreace na 100 m², není jakýkoliv důvod pro to, aby byly podmínky prostorového uspořádání nyní dále zpřísnovány. Dle Návrhu změny č. 2 ÚP má nadto dojít ke zpřísnění maximální zastavěné plochy na 55 m², tedy téměř o polovinu. Ačkoliv jde o zcela zásadní zpřísnění, v Návrhu změny č. 2 ÚP **není jakkoliv odůvodněno, proč byla zvolena právě tato hranice**. Přitom se stejným odůvodněním bylo v dané části obce před 2 lety regulováno z 200 m² na 100 m². Obdobně ani v případě dalších nově navrhovaných omezení prostorového uspořádání není nijak doloženo, na základě jakých objektivních důvodů mají být stanoveny a k jakým změnám okolností došlo od přijetí změny č. 1 ÚP z roku 2022, kvůli kterým by bylo nutné podmínky prostorového uspořádání dále zpřísnit. Podatel nesouhlasí, že by za dva roky došlo k nárůstu výstavby nebo dopravy způsobem, který by takovouto další zásadní regulaci zdůvodňoval. Ostatně ani zdůvodnění Návrhu změny č. 2 ÚP

nehovoří o tom, jak se v tomto období výstavba nebo dopravní zátěž v oblasti zvýšila, ani proč volil právě tato prostorová omezení v dané oblasti. Vzhledem k tomu podatel namítá, že Návrh změny č. 2 ÚP **nesplňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění** tohoto rozhodnutí obce, neboť postrádá úvahy a důvody, kterými se obec při přípravě těchto změn územního plánu řídila.

V dané souvislosti podatel také upozorňuje, že při procesu územního plánování je třeba vždy dodržovat návaznost na předchozí územní plán.

Jestliže byla v roce 2022 přijata změna č. 1 ÚP upravující podmínky prostorového uspořádání Dotčených pozemků v ploše RZ určitým způsobem, je v rozporu s návazností na tuto změnu územního plánu, když pouze dva roky poté má dojít dle Návrhu změny č. 2 ÚP k dalšímu zpřísnění daných podmínek, neboť součástí principu kontinuity je bezesporu i určitá **stálost územně plánovací regulace**. S touto zásadou územního plánování se úzce pojí rovněž požadavek na **ochranu oprávněného očekávání**, jenž je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny.

Podatel s ohledem na podmínky využití Dotčených pozemků dle platného územního plánu Nebovídy ve znění změny č. 1 ÚP důvodně spoléhal, že je bude moci využít k rekreační výstavbě. Podatel proto také již požádal o stavební povolení rekreačního objektu na Dotčených pozemcích. Předmětné řízení je vedeno Obecním úřadem Střelice. **Navrženou změnou je však dané využití a vydání stavebního povolení dle v současnosti účinného územního plánu ohroženo a za předpokladu přijetí změny č. 2 ÚP dle navrhované podoby by bylo zcela znemožněno, což velmi zásadním způsobem nabourává právní jistotu podatele, ale i všech dotčených vlastníků pozemků v plochách RI – rekreace individuální.**

Schválením Návrhu změny č. 2 ÚP před vydáním stavebního povolení by dále došlo ke kompletnímu znehodnocení nemalých prostředků vložených do přípravy projektu a obstarávání veškerých dalších podkladů potřebných pro žádost o stavebního povolení. Podateli při jeho povinnosti dobré správy svěřeného majetku za této situace nezbyvá než chránit své oprávněné zájmy a svěřený majetek podáním námitek proti navrhované změně ÚP.

2. Nepřiměřenost Návrhu změny č. 2 ÚP

S výše uvedeným bodem 1. úzce souvisí také skutečnost, že navržená regulace prostorového uspořádání Dotčených pozemků v Návrh změny č. 2 ÚP je nepřiměřená. Omezení práv dotčených osob, která vyplývají z územního plánu, **musí být dle názoru podatele provedena jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, a s vyloučením libovůle, s minimalizací zásahu do vlastnických práv majitelů nemovitosti.**

Již jen vzhledem k tomu, že Návrh změny č. 2 ÚP není dostatečně odůvodněný, jak je doloženo v předchozím bodě II.1 námitek, **nesplňuje výše uvedené požadavky přiměřenosti.** Mimo to redukce maximální výměry zastavěné plochy téměř o polovinu původní hodnoty bezesporu nepředstavuje opatření přijímané pouze v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů. To platí tím spíše v případě, že kromě zpřísnění požadavku nejvýše povolené výměry zastavěné plochy rekreačních objektů jsou součástí Návrhu změny č. 2 ÚP rovněž další nově stanovované podmínky prostorového uspořádání na počet staveb na pozemku, výměru oddělených pozemků nebo zastoupení zeleně. S jistotou tedy Návrh změny č. 2 ÚP **nerespektuje ani zásadu minimalizace zásahu do práv dotčených osob.** Vzhledem k výše uvedenému je podatel také názoru, že zpřísnění podmínek prostorového uspořádání je možné vnímat jako libovůli obce Nebovídy, jako pořizovatele Návrhu změny č. 2 ÚP.

Ve vztahu k výše uvedenému podatel upozorňuje, že **ponechání požadavků prostorového uspořádání na Dotčených pozemcích v podobě Návrhu změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání by pro podatele znamenalo zmaření nemalých finančních prostředků, které již do dnešního dne v daném území investoval na jeho rozvoj a přípravu výstavby konkrétního rekreačního objektu, ke kterému je již vedeno řízení o jeho povolení. Přijetí Návrhu změny č. 2 ÚP v podobě, jenž je předmětem veřejného projednání, by tak pro Podatele představovalo značnou škodu.** Vypuštěním dílčích změn dle požadavku podatele pak pomínou důvody pro případné další spory ohledně chystané změny územního plánu.

K tomu podatel dodává, že potenciální zásah do jeho práv omezením využití Dotčených pozemků by spočíval nejen v samotném faktu znemožnění výstavby rekreačního objektu dle parametrů platného ÚP, ale také v zásadním **snížení ceny Dotčených pozemků, neboť aktuální možné**

využití pozemku má při případném prodeji výrazně vyšší hodnotu než by byla hodnota po přijetí nově navrhované regulace.

Závěr

S ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti podatel požaduje vypuštění dílčích změn regulace prostorového uspořádání ploch RI – rekreace individuální z Návrhu změny č. 2 ÚP, tj. konkrétně:

**zmenšení maximální přípustné zastavěné plochy staveb pro rekreaci ze 100 m² na 55 m²
koeficient zeleně min. 0,8 (80% výměry pozemku)**

v případě oddělení nového pozemku je požadována minimální plocha 1000 m²

na 1 pozemku je přípustná 1 stavba pro rekreaci

a ponechání stávající regulace, tedy možnosti zastavění Dotčených pozemků rekreačními stavbami do zastavěné plochy 100 m².

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: Prostorová regulace se ve vymezené zahrádkové osadě uplatňuje z důvodů zachování měřítka, které dané funkční využití představuje. Historicky se jednalo o drobné stavby, které byly regulované, aby umožnily nezbytně nutné uložení zahradního nářadí na pozemku. Primárně byl pozemky určeny k drobné pěstitelské činnosti a možností krátkodobé rekreace.

V současnosti, kdy je velký tlak na bydlení i v rekreačních objektech, které se mění na trvale obydlené, je potřeba nastavit takové regulace, které by pomohly udržet urbanistickou koncepci obce dle platných právních předpisů a zároveň, aby nezablokovala rozvoj obce. Stanovení maximální velikosti stavby, výšky a objemu je legitimní možnost pro vytváření příznivého předpokladu pro rozvoj vyváženého vztahu mezi hospodářským rozvojem, životním prostředím a podmínkami urbanistického rozvoje obce.

Zahrádkářské osady jsou přednostně určeny pro zemědělské využití, měly by být zařazeny do ploch zemědělských podle § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vzhledem k tomu, že se jedná částečně i o specifický způsob rekreace, je tuto skutečnost nutno vyjádřit v podmínkách využití plochy. Tyto podmínky však nesmějí být v rozporu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Do plochy rekreace je vhodné zahrádkovou kolonii zařadit jen v případech, kdy rekreační funkce jednoznačně převažuje a není třeba ji omezovat z hlediska veřejných zájmů. Další možností je využít i ustanovení § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Nové požadavky a záměry je potřeba posuzovat v kontextu a souvislosti s ustanovením § 18 zákona č. 183/2006 Sb., a příslušných vyhlášek, který zejména v odstavci 4 zdůrazňuje ochranu přírodních a kulturních hodnot, včetně urbanistického a architektonického dědictví, hospodárné využívání zastavěného území, zajišťování ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se dle téhož ustanovení vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Návrh územního plánu současně postupuje v souladu s ust. § 19 stavebního zákona č. 183/06 Sb., v platném znění, a to zejména s odst. 1., který určuje úkoly územního plánování a v bodech a), až o), návrh územního plánu musí uvedené úkoly naplňovat.

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nesmí dojít k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Je žádoucí udržení drobného měřítka lokality stanovenými podrobnějšími regulativy respektováním výškové a objemové hladiny zástavby – ochrana harmonické siluety obce.

Je nezbytné, aby nová zástavba vycházela z charakteru původní zástavby, byla přizpůsobena okolní zástavbě (princip kontinuity zástavby) a zachovávala charakter zástavby vhodný pro zahrádkářskou oblast. Zvláštní důraz musí být při umisťování nových objektů kladen na podlažnost zástavby, objem objektů, zastavění pozemků, tvar a krytinu střechy, jimiž je stávající zástavba

vymezována. Výšková hladina objektů nově umísťovaných objektů by měla být převážně jednopodlažní, v odůvodněných případech, zejména s ohledem na okolní zástavbu. Při umísťování a povolování nové výstavby je třeba vycházet z následujících zásad:

ochrana obrazu místa a siluety obce v typických pohledových vazbách před pronikáním cizorodých vlivů
respektovat původní charakter půdorysného uspořádání,

Současné není přípustné umísťování staveb zásadně nebo výrazně odlišných svým tvarovým i materiálovým pojetím od staveb dochované tradiční zástavby. Nejsou přípustné stavby mobilních domů“.

Důvodem je zachování tradičního rázu lokality, k jejímž specifickým rysům patří zejména: regionální specifickosti urbanistického uspořádání zástavby (menší objemové měřítko zástavby jako celku i jednotlivých staveb, převažující podíl individuální zástavby; vyšší podíl zahrad a přímá návaznost na krajinu). Cílem navrženého řešení je vytvořit podmínky zamezující pronikání staveb, které se zcela vymykají typu tradiční zástavby.

Uvedenými požadavky jsou mj. naplňovány také vize, témata a cíle Politiky architektury a stavební kultury České republiky, která byly schválena Vládou České republiky dne 14. ledna 2015, kde se mj. uvádí:

- Jako základní princip je třeba prosazovat a zdůrazňovat nutnost komplexního vnímání prostředí vytvářeného výstavbou, tedy nejen jednotlivých staveb, ale i jejich vzájemného působení a urbanistického uspořádání, vztahu ke stávajícím architektonickým a urbanistickým hodnotám a vlivu na krajinu. Komplexní vnímání prostředí se musí promítat do celkové koncepce, koncepce jednotlivých složek prostředí, až po urbanistický, architektonický a umělecký detail.
- Při analýzách i návrzích je nutné důsledně zohledňovat specifické charakteristiky sídelní struktury v České republice i v jejích jednotlivých oblastech, včetně dochovaných architektonických a urbanistických hodnot.
- Citlivé začlenění staveb do okolního prostředí je důsledkem respektu k prostorovým vztahům, atmosféře místa a struktuře stávající zástavby i vztahu ke kulturnímu a přírodnímu dědictví. Pro kontinuitu rázu a charakteru prostředí a společenskou přijatelnost staveb je důležitá vazba na kulturní kontext, urbanistické hodnoty i výchozí přírodní danosti lokality, včetně začlenění stavby do krajiny a přiměřené krajinářské úpravy celého řešeného území respektující dané prostředí.
- Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí, a může se stát i významnou konkurenční výhodou daného sídla.

Kromě výše uvedeného je potřeba zajistit dopravní obslužnost území, která je nyní naprosto nedostatečná.

Podobně problematické je rovněž zajištění napojení na inženýrské sítě, je nedostatečné.

3. D. E., Nebovídy, námitka ze dne 3.7.2024

Vlastník pozemků p. č. 929/1 a 925/1 k.ú. Nebovídy u Brna namítá proti snížení zastavěné plochy pro rekreaci na 55 m².

Zásadním způsobem by byla snížena cena nemovitostí, požaduje ponechání původních 100 m².

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení, a začaly se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura,

včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprodeji a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymykly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídkách je kromě terénních komplikací (svažitý terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby další objektů pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreační území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod a rozvody elektřiny. Pro rekreační chaty dříve nebyl uplatňován požadavek na zajištění likvidace odpadních vod a napojení na vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů? Obec zde nebude budovat finančně nákladné rozvody inženýrských sítí.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

4. K. G., Brno, námítka ze dne 27.6.2024

Vlastník nemovitostí p.č. 1088/3 a 1090/2 k.ú. Nebovídy u Brna namítá proti změně textové části Z2 ÚP Nebovídy týkající se lokality RI.

Odůvodnění: Na jaře letošního roku nechal vyvrtat studnu na stavbu rekreačního domku na uvedených pozemcích a 19.6.2024 podal žádost na stavbu v lokalitě RI dle stávajícího ÚP. Vzhledem k zahlcení všech dotčených orgánů kvůli změně stavebního zákona od 1.7.2024 nikdo nezaručí, že stihne stavební povolení do doby nabytí účinnosti Z2 ÚP vyřídit. Pokud by Z2 ÚP byla platná už před vydáním předmětného povolení, byla by mu způsobena značná škoda na majetku.

Vyhodnocení: námítka se zamítá

Odůvodnění: Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení a začaly se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura, včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprodeji a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymykly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídech je kromě terénních komplikací (svažitý terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby dalšího objektu pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreační území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod a rozvody elektřiny. Pro rekreační chaty dříve nebyl uplatňován požadavek na zajištění likvidace odpadních vod a napojení na vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů? Obec zde nebude budovat finančně nákladné rozvody inženýrských sítí.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

5. Z. a E. H., Ostopovice, námitka ze dne 3.7.2024

Vlastníci pozemků p.č. 1198/1 a 1199/2 k.ú. Nebovídy u Brna namítají proti změně regulačních podmínek v lokalitě RI.
Odůvodnění: Uvádí, že původní ÚP z roku 2008 označil plochu rekreace RZ a stanovil koeficient zastavitelnosti ploch (KZP) 0,2, bez zpevněných ploch. Pro rekreační stavby stanovil podmínku 7 m výšky. Podmínky prostorového uspořádání nestanovil. Ve změně č.1 z roku 2022 došlo jen ke změně max. zastavění do 100m² plochy, s max. 1NP s možností obytného podkrovní. Podmínkou pro stavby pro zemědělství je max. zastavěná plocha 40 m² a 7 m výšky.

Nesouhlasí s omezujícími podmínkami navrženými změnou č.2 ÚP, a to souběžně nemožné dělení pozemků na výměry menší než 1000 m², s umístěním pouze 1 stavby na pozemku, s max. plochou 55 m² zastavěné plochy, namísto předchozích 100 m², a koeficientem max. míry využití pozemku 0,2 vč. zpevněných a manipulačních ploch. Zvláště je uvedený koeficient zeleně 0,8. Není zdůvodněno, proč dochází po poměrně krátké době uplatnění ÚP z roku 2022, skokově a ve více směrech ke změně uvedených koeficientů.

Omezení dělení pozemků na 1000 m² je nepřiměřené, pro rekreační účely dostačuje i menší pozemek. Takto paušálně nastavené pravidlo může znemožnit optimalizaci hranic pozemků, kdy je potřeba oddělit části pozemků mezi sousedy. Považuje to za nepřiměřený zásah do vlastnických práv.

KZP není dostatečně jasný a může být vykládán různě. V dané lokalitě se jedná o velmi svažitě pozemky, které je potřeba terasovat nebo doplnit schody, a proto by KZP neměl zahrnovat zpevněné a manipulační plochy.

Výměru zastavěné plochy 55 m² pro rekreační stavbu považuje za omezující a nezdůvodněnou. Pokud obec chtěla regulovat stavby v rekreační oblasti, měla tak učinit už v roce 2008 prvním ÚP. To neučinila, dopustila tak vybudování řady staveb přesahující výměru 100 m², zavedených teprve změnou č.2 ÚP v roce 2022. Velké stavby vznikly v období bez regulace a v území už jsou. Domnívá se, že nyní Z1 ÚP je stanovena přiměřená regulace. Je nepřiměřené, když obec až do roku 2022 na regulaci zcela rezignovala, aby nyní (kdy největší škody v důsledku její nečinnosti již vznikly) skokově výměru snižovala. Území, v důsledku předchozího plánu je v průběhu let bez regulace, již nadměrnými stavbami pozměněno a má jiný charakter, než je v návrhu popisováno.

Paušální limit pro 1 rekreační stavbu na pozemku je nepřiměřený a nerespektuje odlišné rozměry pozemků a staveb. Regulace je zajištěna prostřednictvím KZP.

Žádají o opakování veřejného projednání z důvodu nedostatečné informovanosti ze strany obce. Mělo být konání veřejného projednání vyhlášeno v rozhlase, ve zpravodaji a projednání ve 13.00 v pracovní den bylo nedostupné pracujícím občanům. Veřejná vyhláška ze dne 27.5.2024 měla lépe informovat, o čem se jedná. Změny jsou popsány takovým způsobem, že nejsou pro běžného občana srozumitelné.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení a začaly se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura, včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprodeji a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymykly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídech je kromě terénních komplikací (svažité terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty, a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby dalšího objektu pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreační území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod a rozvody elektřiny. Pro rekreační chaty dříve nebyl uplatňován požadavek na zajištění likvidace odpadních vod a napojení na vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů? Obec zde nebude budovat finančně nákladné rozvody inženýrských sítí.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé, skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

Žádost o opakování veřejného projednání návrhu Z2 ÚP je neopodstatněná. Vlastníci sami svou podrobnou písemně doručenou námitkou prokázali, že byli dostatečně s celou dokumentací seznámeni (na veřejném projednání vznášeli dotazy, viz. prezenční listina), byli poučeni a včas dle zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, informováni. Veřejné projednání ÚP se opakuje ze zákona v případech, že dojde k podstatné úpravě dokumentace.

6. A. J., Brno, námitka ze dne 2.7.2024

Vlastník pozemků p.č. 1031/2, 1031/5, 1032, 1184/14, 1184/20 a stavby č.e.489 a č.e. 568 namítá proti regulaci v rekreační oblasti RI.

Odůvodnění: Uvádí, že původní ÚP z roku 2008 označil plochu rekreace RZ a stanovil koeficient zastavitelnosti ploch (KZP) 0.2, bez zpevněných ploch. Pro rekreační stavby stanovil podmínku 7 m výšky. Podmínky prostorového uspořádání nestanovil. Ve změně č.1 z roku 2022 došlo jen ke změně max. zastavění do 100m² plochy, s max. 1NP s možností obytného podkroví. Podmínkou pro stavby pro zemědělství je max. zastavěná plocha 40 m² a 7 m výšky.

Nesouhlasí s omezujícími podmínkami navrženými změnou č.2 ÚP, a to souběžně nemožné dělení pozemků na výměry menší než 1000 m², s umístěním pouze 1 stavby na pozemku, s max. plochou 55 m² zastavěné plochy, namísto předchozích 100 m², a koeficientem max. míry využití pozemku 0.2 vč. zpevněných a manipulačních ploch. Zvláště je uvedený koeficient zeleně 0.8. Není zdůvodněno, proč dochází po poměrně krátké době uplatnění ÚP z roku 2022, skokově a ve více směrech, ke změně uvedených koeficientů.

Omezení dělení pozemků na 1000 m² je nepřiměřené, pro rekreační účely dostačuje i menší pozemek. Takto paušálně nastavené pravidlo může znemožnit optimalizaci hranic pozemků, kdy je potřeba oddělit části pozemků mezi sousedy. Považuje to za nepřiměřený zásah do vlastnických práv.

KZP není dostatečně jasný a může být vykládán různě. V dané lokalitě se jedná o velmi svažité pozemky, které je potřeba terasovat nebo doplnit schody, a proto by KZP neměl zahrnovat zpevněné a manipulační plochy.

Výměru zastavěné plochy 55 m² pro rekreační stavbu považuje za omezující a nezdůvodněnou. Pokud obec chtěla regulovat stavby v rekreační oblasti, měla tak učinit už v roce 2008 prvním ÚP. To neučinila, dopustila tak vybudování řady staveb přesahující výměru 100 m², zavedených teprve změnou č.2 ÚP v roce 2022. Velké stavby vznikly v období bez regulace a v území už jsou. Domnívá se, že nyní Z1 ÚP je stanovena přiměřená regulace. Je nepřiměřené, když obec až do roku 2022 na regulaci zcela rezignovala, aby nyní (kdy největší škody v důsledku její nečinnosti již vznikly) skokově výměru snižovala. Území, v důsledku předchozího plánu je v průběhu let bez regulace již nadměrnými stavbami pozměněno a má jiný charakter, než je v návrhu popisováno.

Paušální limit pro 1 rekreační stavbu na pozemku je nepřiměřený a nerespektuje odlišné rozměry pozemků a staveb. Regulace je zajištěna prostřednictvím KZP.

Žádá o opakování veřejného projednání z důvodu nedostatečné informovanosti ze strany obce. Mélo být konání veřejného projednání vyhlášeno v rozhlase, ve zpravodaji a projednání ve 13.00

v pracovní den bylo nedostupné pracujícím občanům. Veřejná vyhláška ze dne 27.5.2024 měla lépe informovat, o čem se jedná. Změny jsou popsány takovým způsobem, že nejsou pro běžného občana srozumitelné.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení a začaly se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura, včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprdeji a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymykly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídech je kromě terénních komplikací (svažitý terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty, a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby dalšího objektu pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreační území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod a rozvody elektřiny. Pro rekreační chaty dříve nebyl uplatňován požadavek na zajištění likvidace odpadních vod a napojení na vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů? Obec zde nebude budovat finančně nákladné rozvody inženýrských sítí.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

Veřejné projednání návrhu Z2 ÚP Nebovídy bylo zveřejněno dle platných zákonů. Vzhledem k tomu, že majitelka formulovala svůj nesouhlas srozumitelně a jasně, je zřejmé, že se s dokumentací seznámila. Není důvod akceptovat žádost o nové veřejné projednání.

Ze strany obecního úřadu byli občané informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

- Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024. Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.
- Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.
- Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlase týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikací MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP.

7. Š. M., námitka ze dne 3.7.2024

Vlastník pozemků p.č. 1196/2, 1198/2, 1199/1, 1199/3, s č.e.538, 1199/6, 1200/2 k.ú. Nebovídy u Brna, namítá proti regulaci v rekreační oblasti RI:

- nesouhlasí se zahrnutím zpevněných a manipulačních ploch do stanoveného koeficientu 0,2 KZP
- nesouhlasí s koeficientem zeleně 0,8 (80% výměry pozemku)
- v případě dělení pozemku je požadována minimální plocha 1000 m²
- na 1 pozemku je přípustná 1 stavba pro rekreaci
- stavby pro rekreaci max. velikost 55 m² zastavěné plochy

Odůvodnění:

1. Nebude moci postavit chatu k rekreaci větší než 55 m² ani na poměrně velkém pozemku, kde by i při větší stavbě dodrželi zastavěnost 20%. Na menším pozemku s ohledem na zahrnutí zpevněných a manipulačních ploch do KZP nemusí dosáhnout ani na 55 m². Pro rekreaci celé rodiny malá chata nebude stačit a nebudou si smět postavit chatu pro děti na zahradě, protože na pozemku smí být jen jedna rekreační stavba. Ani ten, kdo má velký pozemek, nebude moci oddělit 995 m² pro své dítě. Kdo bude potřebovat oddělit pár metrů a směnit se sousedem nebo narovnat vlastnické vztahy k cestě, nebude to moci udělat, protože oddělovaný pozemek nebude mít 1000 m².
2. Uvádí návaznosti ÚP: původní ÚP z roku 2008 označil plochu rekreace RZ a stanovil koeficient zastavitelnosti ploch (KZP) 0,2, bez zpevněných ploch. Pro rekreační stavby stanovil podmínku 7 m výšky. Podmínky prostorového uspořádání nestanovil. Ve změně č.1 z roku 2022 došlo jen ke změně max. zastavění do 100 m² plochy, s max. 1NP s možností obytného podkroví. Podmínkou pro stavby pro zemědělství je max. zastavěná plocha 40 m² a 7 m výšky. Nově v roce 2024 se skokově podmínky regulace území mění. Postrádá odůvodnění nových omezení.
3. Nastala změna charakteru území v důsledku neregulace od roku 2008 do roku 2022, na kterou měla obec reagovat dříve. Uvádí, že tím umožnila vybudování staveb, které přesahují i oněch 100 m², stanovených změnou č. 1 v roce 2022. Aktuální regulace 55 m² je zcela nepřiměřená s důsledky jak do možnosti využití pozemků, tak hodnoty pozemků.

Kumulace regulace:

Nepřiměřenost zvyšuje zavedení několika nových podmínek naráz.

KZP 0,2 je sám o sobě v pořádku, nepřiměřenost vidí v zahrnutí zpevněných a manipulačních ploch, které není zdůvodněno. Pozemky lokality RI jsou svažité, které vyžadují nutnost terasování, umístění schodů, zpevněné vsakovací plochy, které zadrží srážkovou vodu. Srovnává to s vymezenými plochami BI pro individuální bydlení na rovinatém terénu, který takové úpravy nevyžaduje, a KZP je 0,5. Domnívá se, že jde o nezdůvodněnou nerovnost mezi vlastníky pozemků v ploše BI a RI. Pojem zpevněné a manipulační plochy není v ÚP vymezen.

Koeficient zeleně

Koeficient zeleně 0,8 vytváří duplicitní úpravu k KZP 0,2. Výklad není jasný. Uvádí příklad, jak přistoupit k stavbě zabírající 20% pozemku, jezírku či kamenitá nezpevněná plocha bez zeleně zabírající 10%. Znamená to, že již není dodržen koeficient zeleně 0,8 (v lokalitě je skalní podloží, které občasné prvky kamínkového povrchu vytváří).

Omezení velikosti stavby pro rekreaci max. 55 m² zastavěné plochy

Opakovaně uvádí nepřiměřenost omezující podmínky, kterou považuje za diskriminační, zakládající značnou nerovnost. Očekává dlouhodobou kontinuitu platnosti ÚPD a řádná

zdůvodnění navržených řešení. Omezení nemá logiku, když nemá vazbu na velikost pozemku. Problém je i kontext více podmínek pro lokalitu RI. Regulaci zajišťuje KZP, neměla by být paušální a měla by zohledňovat velikost pozemků. Opětovně upozorňuje na omezení dělení pozemku na výměru 1000 m². Je to nepřiměřený paušální zásah do vlastnických práv.

Nedostatečná informovanost a nevhodný termín

Napadá nedostatečné informování o konání veřejného projednání Z2 ÚP Nebovídy obcí. Uvádí, že v jiných případech jsou občané informováni opakovaně na obvyklých kanálech.

Projednání ve 13.00 v pracovní den bylo nedostupné pracujícím občanům. Veřejná vyhláška ze dne 27.5.2024 měla lépe informovat, o čem se jedná. Změny jsou popsány takovým způsobem, že nejsou pro běžného občana srozumitelné. Žádá o opakování veřejného projednání z důvodu nedostatečné informovanosti ze strany obce.

Očekává zohlednění těchto námitek a upozorňuje na své právo uplatnit vůči změně ÚP veškeré právní prostředky.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení a začaly se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura, včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprdeji a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymkly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídech je kromě terénních komplikací (svažitý terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty, a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby další objektů pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreační území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod a rozvody elektřiny. Pro rekreační chaty dříve nebyl uplatňován požadavek na zajištění likvidace odpadních vod a napojení na vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů? Obec zde nebude budovat finančně nákladné rozvody inženýrských sítí.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

Veřejné projednání návrhu Z2 ÚP Nebovídy bylo zveřejněno dle platných zákonů. Vzhledem k tomu, že majitel formuloval svůj nesouhlas srozumitelně a jasně, je zřejmé, že se s dokumentací seznámil. Není důvod akceptovat žádost o nové veřejné projednání.

Ze strany obecního úřadu byly občané informovány dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024.

Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.

Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.

Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlase týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikací MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP

8. B. F., Nebovídy, námitka ze dne 3.7.2024

Vlastník pozemků p.č. 1190, 1192/1, 1192/2 a 1218/2, st.č.e. 516e
namítá k území rekreační oblasti RI.

Odůvodnění: Uvádí, že původní ÚP z roku 2008 označil plochu rekreace RZ a stanovil koeficient zastavitelnosti ploch (KZP) 0,2, bez zpevněných ploch. Pro rekreační stavby stanovil podmínku 7 m výšky. Podmínky prostorového uspořádání nestanovil. Ve změně č.1 z roku 2022 došlo jen ke změně max. zastavění do 100m² plochy, s max. 1NP s možností obytného podkroví. Podmínkou pro stavby pro zemědělství je max. zastavěná plocha 40 m² a 7 m výšky.

Nesouhlasí s omezujícími podmínkami navrženými změnou č.2 ÚP, a to souběžně nemožné dělení pozemků na výměry menší než 1000 m², s umístěním pouze 1 stavby na pozemku, s max. plochou 55 m² zastavěné plochy, namísto předchozích 100 m² a koeficientem max. míry využití pozemku 0,2 vč. zpevněných a manipulačních ploch. Zvláště je uvedený koeficient zeleně 0,8. Není zdůvodněno, proč dochází po poměrně krátké době uplatnění ÚP z roku 2022, skokově a ve více směrech, ke změně uvedených koeficientů.

Omezení dělení pozemků na 1000 m² je nepřiměřené, pro rekreační účely dostačuje i menší pozemek. Takto paušálně nastavené pravidlo může znemožnit optimalizaci hranic pozemků, kdy je potřeba oddělit části pozemků mezi sousedy. Považuje to za nepřiměřený zásah do vlastnických práv.

KZP není dostatečně jasný a může být vykládán různě. V dané lokalitě se jedná o velmi svažité pozemky, které je potřeba terasovat nebo doplnit schody, a proto by KZP neměl zahrnovat zpevněné a manipulační plochy.

Výměru zastavěné plochy 55 m² pro rekreační stavbu považuje za omezující a nezdůvodněnou. Pokud obec chtěla regulovat stavby v rekreační oblasti, měla tak učinit už v roce 2008 prvním ÚP. To neučinila, dopustila tak vybudování řady staveb přesahující výměru 100 m², zavedených teprve změnou č.2 ÚP v roce 2022. Velké stavby vznikly v období bez regulace a v území už jsou. Domnívá se, že nyní Z1 ÚP je stanovena přiměřená regulace. Je nepřiměřené, když obec až do roku 2022 na regulaci zcela rezignovala, aby nyní (kdy největší škody v důsledku její nečinnosti již vznikly) skokově výměru snižovala. Území, v důsledku předchozího plánu je v průběhu let bez regulace, již nadměrnými stavbami pozměněno a má jiný charakter, než je v návrhu popisováno.

Paušální limit pro 1 rekreační stavbu na pozemku je nepřiměřený a nerespektuje odlišné rozměry pozemků a staveb. Regulace je zajištěna prostřednictvím KZP.

Žádá o opakování veřejného projednání z důvodu nedostatečné informovanosti ze strany obce. Mělo být konání veřejného projednání vyhlášeno v rozhlase, ve zpravodaji a projednání ve 13.00 v pracovní den bylo nedostupné pracujícím občanům. Veřejná vyhláška ze dne 27.5.2024 měla lépe informovat, o čem se jedná. Změny jsou popsány takovým způsobem, že nejsou pro běžného občana srozumitelné.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení a začali se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura, včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprdeji a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymkly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídech je kromě terénních komplikací (svažitý terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty, a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby další objektů pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreační území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod a rozvody elektřiny. Pro rekreační chaty dříve nebyl uplatňován požadavek na zajištění likvidace odpadních vod a napojení na vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů? Obec zde nebude budovat finančně nákladné rozvody inženýrských sítí.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

Veřejné projednání návrhu Z2 ÚP Nebovídy bylo zveřejněno dle platných zákonů. Vzhledem k tomu, že majitelka formulovala svůj nesouhlas srozumitelně a jasně, je zřejmé, že se s dokumentací seznámila. Není důvod akceptovat žádost o nové veřejné projednání.

Ze strany obecního úřadu byly občané informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

- Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024. Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato

možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.

- *Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.*
- *Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlase týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikací MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP.*

9. J.J., námitka ze dne 4.7.2024

Vlastník pozemků p.č. 1093/1, 1093/3, 1093/4, namítá proti regulaci v lokalitě RI.

Pozemky koupil v loňském roce, kdy platila regulace pro stavby do 100 m².

Nyní je předložena Z2 ÚP s omezením plochy rekreačních objektů na 55 m² a zpevněných a manipulačních ploch na 20% výměry pozemku.

V roce 2022 došlo k zpřísnění podmínek pro stavby rekreačních objektů do 100 m². Má požádáno o povolení stavby a obává se, že stavební úřad bude rozhodovat podle účinného ÚP, což vzhledem k zahlcení stavebních úřadů po 1.7.2024 nemusí být ten z roku 2022.

Obec podpořila svým souhlasem jeho stavební záměr.

Nedomnívá se, že by za dva roky došlo k navýšení dopravy a výstavby takovým způsobem, který by odůvodňoval další zpřísnění limitů výstavby. Postup obce podle něj koliduje s principem právní jistoty, když obec po 2 letech razantně mění podmínky pro výstavbu. Takový postup je nepřiměřený a nešetří oprávněné zájmy vlastníků pozemků. Není zřejmé, proč obec zvolila právě tyto parametry prostorové regulace oblasti RI a neumožnila výstavbu např. do 75 m² nebo oddělení pozemku o výměře např. 600 m².

Pozemky kupoval loni a nenapadlo by ho, že po 2 letech přijde obec se zásadní regulací zastavitelnosti o 50 %.

Je toho názoru, že rekreační objekt do 55 m² s podkrovím může využívat stejný počet lidí se stejným nebo vyšším počtem automobilů, jako by tomu bylo u objektu s výměrou 75 nebo 100 m². Zmiňovaná veduta lokality byla již značně pozměněna realizovanou zástavbou a pozbyla tak charakter kolonie s malými chatkami.

Nespatřuje tedy důvod k takto ráznému snižování zastavitelnosti pozemků.

Navrhuje:

1. vypustit bod 10), kterým mají být dána nová prostorová omezení v ploše RI, resp. omezuje stavby na velikost 55 m²
2. alternativně navrhuje, aby obec do textu Z2 ÚP začlenila ustanovení, které pro vlastníky pozemků, kteří mají požádáno o stavební povolení, ponechá po dobu probíhajícího řízení v platnosti dosavadní ÚP.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení a začali se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura, včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprodeji a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymkly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídech je kromě terénních komplikací (svažitý terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty, a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby další objektů pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreční území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod a rozvody elektřiny. Pro rekreační chaty dříve nebyl uplatňován požadavek na zajištění likvidace odpadních vod a napojení na vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů? Obec zde nebude budovat finančně nákladné rozvody inženýrských sítí.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé, skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

10. I. Š., Nebovídy, námitka ze dne 8.7.2024

Vlastník pozemků p.č. 736/1, 736/2 a 736/3 st.. č.e. 579

namítá proti regulaci v rekreační oblasti RI

Odůvodnění: Uvádí, že původní ÚP z roku 2008 označil plochu rekreace RZ a stanovil koeficient zastavitelnosti ploch (KZP) 0,2, bez zpevněných ploch. Pro rekreační stavby stanovil podmínku 7 m výšky. Podmínky prostorového uspořádání nestanovil. Ve změně č.1 z roku 2022 došlo jen ke změně max. zastavění do 100 m² plochy, s max. 1NP s možností obytného podkroví. Podmínkou pro stavby pro zemědělství je max. zastavěná plocha 40 m² a 7 m výšky.

Nesouhlasí s omezujícími podmínkami navrženými změnou č.2 ÚP, a to souběžně nemožné dělení pozemků na výměry menší než 1000 m², s umístěním pouze 1 stavby na pozemku, s max. plochou 55 m² zastavěné plochy, namísto předchozích 100 m² a koeficientem max. míry využití pozemku 0,2, vč. zpevněných a manipulačních ploch. Zvláště je uvedený koeficient zeleně 0,8. Není zdůvodněno, proč dochází po poměrně krátké době uplatnění ÚP z roku 2022, skokově a ve více směrech, ke změně uvedených koeficientů.

Omezení dělení pozemků na 1000 m² je nepřiměřené, pro rekreační účely dostačuje i menší pozemek. Takto paušálně nastavené pravidlo může znemožnit optimalizaci hranic pozemků, kdy je potřeba oddělit části pozemků mezi sousedy. Považuje to za nepřiměřený zásah do vlastnických práv.

KZP není dostatečně jasný a může být vykládán různě. V dané lokalitě se jedná o velmi svažitě pozemky, které je potřeba terasovat nebo doplnit schody, a proto by KZP neměl zahrnovat zpevněné a manipulační plochy.

Výměru zastavěné plochy 55 m² pro rekreační stavbu považuje za omezující a nezdůvodněnou. Pokud obec chtěla regulovat stavby v rekreační oblasti, měla tak učinit už v roce 2008 prvním ÚP. To neučinila, dopustila tak vybudování řady staveb přesahující výměru 100 m², zavedených teprve změnou č.2 ÚP v roce 2022. Velké stavby vznikly v období bez regulace a v území už jsou. Domnívá se, že nyní Z1 ÚP je stanovena přiměřená regulace. Je nepřiměřené, když obec až do

roku 2022 na regulaci zcela rezignovala, aby nyní (kdy největší škody v důsledku její nečinnosti již vznikly) skokově výměru snižovala. Území, v důsledku předchozího plánu je v průběhu let bez regulace, již nadměrnými stavbami pozměněno a má jiný charakter, než je v návrhu popisováno.

Paušální limit pro 1 rekreační stavbu na pozemku je nepřiměřený a nerespektuje odlišné rozměry pozemků a staveb. Regulace je zajištěna prostřednictvím KZP.

Žádá o opakování veřejného projednání z důvodu nedostatečné informovanosti ze strany obce. Mělo být konání veřejného projednání vyhlášeno v rozhlase, ve zpravodaji a projednání ve 13.00 v pracovní den bylo nedostupné pracujícím občanům. Veřejná vyhláška ze dne 27.5.2024 měla lépe informovat, o čem se jedná. Změny jsou popsány takovým způsobem, že nejsou pro běžného občana srozumitelné.

Vyhodnocení: námitka se zamítá

Odůvodnění: Během platnosti ÚP z roku 2008 došlo k řadě společenských změn. Především se zvýšila životní úroveň obyvatel, což mělo za následek větší poptávku po bydlení a začali se využívat všechny možné prostředky pro zajištění bydlení na okrajích měst i mimo města. Začaly se využívat plochy zahrádkových kolonií. V nich však nebyla připravena žádná veřejná infrastruktura, včetně dopravního skeletu a napojení na inženýrské sítě. V některých místech je problematická i konfigurace terénu, který neumožňuje jednoduché zakládání jak komunikací, tak staveb. Během doby došlo v rekreační oblasti k přeprodě a pře parcelování řady pozemků, a tím se zafixoval nevhodný systém veřejných prostranství, která mnohde nesplňují elementární zákonné dopravní normy a vyhlášky (vyhl.č 501/2006 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Území lze využívat v souladu s původním charakterem, byť se mnohé stavby v období bez regulace vymkly kontrole a lidé postavili stavby pro rekreaci velikostně k nerozeznání od rodinných domů.

Tento stav nelze dále podporovat. Obec byla velmi benevolentní a v několika případech byla benevolence zneužita. Nyní je potřeba zavést regulaci odpovídající charakteru rekreačního území v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami. Podobně k této problematice přistoupily i okolní obce, protože tlak na samosprávy v okolí větších měst je velký.

Dalším výrazným rysem zvýšení životní úrovně je obrovský nárůst automobilizace. Území rekreace RI v Nebovídkách je kromě terénních komplikací (svažitý terén) omezeno šířkou veřejných prostranství, která v některých případech jsou široká jen 3,5 metru nebo nejsou vymezena vůbec a nebo jsou jen vyježděna v terénu bez patřičných povrchů. Tento stav nelze dále nechat bez korekcí. Každá rodina má automobil, ne-li dva. Návštěvníci přijíždějí dalšími auty, a není je kde odstavit. Síť účelových komunikací je nejen příliš úzká, ale vzhledem k počtu pozemků/chat je i velmi zatížená.

Minimálním regulativem je omezení velikosti objektu, snížení možnosti výstavby další objektů pomocí dělení parcel na menší a korigování výměry zeleně na každém pozemku stanoveným koeficientem. Tím by se mělo dosáhnout nezahušťování lokality dalšími stavbami, zajištění stávajícího komfortu pro rekreanty, kteří zde již delší dobu působí. Rekreační území nebylo navrhováno pro bydlení, jak je dnes využíváno.

V lokalitě rekreace nebyla vybudována kanalizace a vodovod a rozvody elektřiny. Pro rekreační chaty dříve nebyl uplatňován požadavek na zajištění likvidace odpadních vod a napojení na vodovod.

Důležitou otázkou je, jak jsou nyní likvidovány splaškové vody ze stávajících objektů? Obec zde nebude budovat finančně nákladné rozvody inženýrských sítí.

Proto bylo přistoupeno k velkému, pro některé, skokovému snížení velikosti výměry pro stavbu chaty, a byly stanoveny koeficienty zajišťující nezahušťování území stavbami a zamezení dělení pozemků na menší než 1000 m².

Veřejné projednání návrhu Z2 ÚP Nebovídy bylo zveřejněno dle platných zákonů. Vzhledem k tomu, že majitelka formulovala svůj nesouhlas srozumitelně a jasně, je zřejmé, že se s dokumentací seznámila. Není důvod akceptovat žádost o nové veřejné projednání.

Ze strany obecního úřadu byly občané informováni dle stavebního zákona i nad jeho rámec:

- *Příslušný dokument byl zveřejněn na elektronické i fyzické úřední desce 27.5.2024. Několik let mají občané možnost se registrovat na webových stránkách obce k odběru upozornění při zveřejnění nového dokumentu v aktualitách a na úřední desce. Tato možnost je pravidelně připomínána v obecním zpravodaji.*
- *Obecní zpravodaj vychází čtvrtletně. V termínu uzávěrky 2. letošního čísla nebyl termín konání veřejného projednání znám.*
- *Upozornění na konání veřejného projednání bylo hlášeno v místním rozhlase týden před konáním akce v pravidelném termínu hlášení, tj. v pondělí a ve středu ve 12 a 17 hodin. Aplikací MUNIPOLIS bylo připomenutí odesláno den před konáním VP*

E)

Vyhodnocení námitek oprávněných investorů:

NET4GAS, s.r.o., Praha:

připomínka ze dne 11.6.2024, č.j.: 5992/24/OVP/Z

posílají zákres trasy stávajících inženýrských sítí, informují o portálu pro pořizovatele, kde jsou zakresleny aktuální údaje o území, a o možnosti požádat si o data na adrese: data@net4gas.cz.

Upozorňují na plochu Z8, a Z3, která je v ochranném pásmu plynárenského zařízení Umístění staveb v ochranném pásmu je podmíněno vydáním písemného souhlasu provozovatele a musí být s nimi projednán.

K plochám Z.8 (DS) a Z.3 doplnit informaci o tom, že umístění staveb v ochranném pásmu plynárenských zařízení je podmíněno vydáním písemného souhlasu provozovatele.

Upozorňují, že v daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční a neprovozovaná.

Vyhodnocení: na existenci plynárenských zařízení a jeho ochranného pásma bude upozorněno v textové části odůvodnění změny č. 2 ÚP Nebovídy s tím, aby v navazujících stupních správních řízení byl předložen provozovateli zařízení projekt k vydání písemného souhlasu. Příloha se zákresem zařízení bude v koordinálním výkresu aktualizována.

GasNet, s.r.o., Ústí nad Labem

připomínka ze dne 20.6.2024, č.j.: 5003104211

bez námitek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

17.2 Vyhodnocení projednání Změny č. 2 územního plánu Nebovídy

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů po veřejném projednání návrhu Z2 ÚP:

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

Stanovisko ze dne 24.6.2024, č.j.: MO 510232/2024-1322

S návrhem Z2 ÚP Nebovídy souhlasí.

Vyhodnocení: bereme na vědomí

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

Stanovisko ze dne 29.5.2024; č.j. MPO 50206/2024,

S návrhem Z2 ÚP Nebovídy souhlasí

Vyhodnocení: bereme na vědomí

KrÚ JMK, odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

stanovisko ze dne 28.6.2024, č.j.: JMK 95839/2024

1. ochrana ZPF: stanovisko dle zákona 334/1992 Sb. v platném znění

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení: bereme na vědomí

2. z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny:

Bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

3. z hlediska zákona o vodách č. 254/2001 Sb.:

Dotčeným vodoprávním orgánem je MěÚ Šlapanice, odbor ŽP.

Vyhodnocení: bereme na vědomí

4. z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:

bez připomínek, s upozorněním na umístění technologií a výroby tak, aby emise z těchto výrobníků nezasahovaly do obytné zástavby

Vyhodnocení: bereme na vědomí

5. zákon č. 289/1995 Sb., o lesních:

Není dotčeným orgánem státní správy lesů

Vyhodnocení: bereme na vědomí

6. z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na ŽP

Bez připomínek

Vyhodnocení: *bereme na vědomí*

7. z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií

Není třeba zohledňovat z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., žádná omezení

Vyhodnocení: *bereme na vědomí*

8. z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech

Bez připomínek

Vyhodnocení: *bereme na vědomí*

OŽP mimo rámec výše uvedených stanovisek požaduje, aby v případných dalších fázích projednávání dokumentace byly všechny změny řešení provedené od veřejného projednání v textové části návrhu Z1 ÚP zřetelně vyznačeny.

Vyhodnocení: *je respektováno*

B. Odbor dopravy KrÚ JMK, Brno:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) jako dotčený orgán ve věci řešení silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění a dle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona souhlasí za splnění požadavků:

1. zbývající plocha územní rezervy R1 bude z hlediska záměru obchvatu obce zásadně upravena
2. bude doplněno označení silnice III tř. procházející řešeným územím.

Odůvodnění:

ad.1 Z redukované plochy ÚR R1 zůstane část územní rezervy tvořící koridor o šířce 10 m pro záměr severního obchvatu obce. Po zrušení ÚR pro JZT a MUK Nebovídy na ní je otázka, zda má přeložka III/15275 opodstatnění. Odůvodnění změny se tímto problémem vůbec nezabývá. Upozorňují na šířku koridoru 10 m, který by byl pro umístění neproověřené trasy silnice III tř. nedostatečný, zejména v místech západního napojení na současnou trasu rezervy. Pro potřeby reálného budoucího prověření umístění silnice III tř. je nezbytné koridor snížit na cca 30 m a místech napojení na stávající trasu na mín. 50 m. Bez provedení požadované úpravy je vymezení opatření územní rezervy R1 nadbytečné, protože neposkytuje potřebné parametry k účelu, pro který je vymezena.

Vyhodnocení:

Plocha ÚR R1 pro záměr silničního obchvatu bude z řešení návrhu Z2 ÚP vypuštěna. Úprava územní rezervy R1 pro záměr silničního obchvatu ve změně č. 2 ÚP Nebovídy neposkytuje dle stanoviska KrÚ JMK OD potřebné parametry k účelu, pro který je vymezena.

Silniční obchvat Nebovid po přeložce silnice III/15275 není zakotven v oborových dokumentech KrÚ JMK a po zrušení souvisejících částí územních rezerv změnou č. 1 ÚP Nebovídy pro nadřazenou dopravní infrastrukturu nelze předpokládat smysluplnou lhůtu pro realizaci záměru.

Po dohodě s obcí a KrÚ JMK OD bylo dohodnuto vypuštění plochy územní rezervy R1 v ÚP Nebovidy.

Označení silnice III tř. bude doplněno.

Potvrzeno e-mailem ze dne 13.8.2024.

C. stanovisko odboru kultury a památkové péče

Nejsou dotčeny zájmy v kompetenci KU JMK, odboru kultury a památkové péče

Vyhodnocení: bereme na vědomí

KrÚ JMK, odbor regionálního rozvoje, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

Připomínka ze dne 28.6.2024, č.j.: JMK 95509/2024

Požadují doplnit názvy krajských cyklokoridorů a jejich trasování.

Vyhodnocení: bude zapracováno

Zpracovatel používá aktuální data ÚAP dodaná jejich pořizovatelem, příslušným ORP.

Krajská hygienická stanice, Brno:

Stanovisko ze dne 11.6. 2024, č.j.: KHSJM 35617/2024/BM/HOK

S návrhem Z2 ÚP souhlasí.

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Hasičský záchranný sbor JMK, Zubatého 1, 614 00 Brno: Sstanovisko ze dne 1.7.2024, č.j.: HSBM-8-164/2024

S návrhem Z2 ÚP Nebovidy souhlasí.

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Stanovisko dle § 55b) odst. 4 SZ, KrÚ JMK, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

Vydání stanoviska dne 4.4.2022 e-mailem

Obecní úřad Nebovidy jako pořizovatel změny č. 2 územního plánu (ÚP) Nebovidy požádal ve smyslu § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k 31.12.2023, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně stavební zákon), o vydání stanoviska krajského úřadu k návrhu změny č. 2 ÚP Nebovidy. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (KrÚ),

s d ě l u j e

po obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací a po posouzení dle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. následující

s t a n o v i s k o:

1. Základní údaje o návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy

Pořizovatel: Obecní úřad Nebovídy, Nebovídy 78, prostřednictvím Ing. arch. Jarmily Filipové

Projektant: Ing. arch. Babora Jenčková, Jugoslávská 75A, Brno

Datum zpracování: květen 2024

Řešené území: dotčené části území obce Nebovídy

2. Posouzení návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Dne 06.09.2023 rozhodlo Zastupitelstvo obce Nebovídy o pořízení změny č. 2 ÚP Nebovídy a o obsahu změny s tím, že změnu bude pořizovat ve smyslu § 6 odst. 2 stavebního zákona Obecní úřad Nebovídy prostřednictvím Ing. arch. Jarmily Filipové, a to zkráceným postupem pořizování podle ust. § 55a a § 55b stavebního zákona. Projednávaný návrh změny č. 2 ÚP Nebovídy řeší zejména úpravu rozhraní plochy Z1 s nezastavěným územím, včetně aktualizace požadavku na prověření využití lokality Z1 územní studií, úpravu parametrů komunikací a technické infrastruktury v navrhovaných plochách rozvoje bydlení, úpravu podmínek pro plochy RI rekreace individuální, posouzení souladu s nadřazenou ÚPD, aktualizaci zastavěného území a převedení dokumentace ÚP Nebovídy do jednotného standardu. Požadavek na posuzování vlivů na životní prostředí nebyl uplatněn, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy na udržitelný rozvoj území.

Návrhem změny č. 2 ÚP Nebovídy byla provedena úprava rozhraní plochy Z1 s nezastavěným územím, dílčí změny řeší zejména zahrnutí dalších pozemků do plochy Z1, upravení vymezení veřejného prostranství, resp. VPS pro dopravní infrastrukturu v lokalitě a aktualizaci rozsahu plochy územní studie pro plochu Z1 jako ÚS.1, byly zároveň aktualizovány podmínky zadání územní studie. S ohledem na skutečnost, že se jedná o úpravy již vymezené zastavitelné plochy Z1, nemají navrhované změny vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Návrhem změny č. 2 ÚP Nebovídy byla prověřena aktuálnost požadavků na řešení technické a dopravní infrastruktury. V návaznosti na úpravy organizace rozvojových ploch Z1, Z2 a Z3 bylo změněno vymezení ploch veřejných prostranství v těchto plochách, současně byly proto upraveny VPS dopravní infrastruktury a byly upraveny polohové trasy navrhované technické infrastruktury. Tyto změny navrhované v již vymezených rozvojových plochách nemají vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Návrhem změny č. 2 ÚP Nebovídy jsou pro plochy RZ – po převedení do jednotného standardu pod označením RI – rekreace individuální – upraveny podmínky prostorové regulace a koeficientu míry využití pozemků. Změna regulací v lokalitách RI nemá vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Vymezením koridoru CPU.D1 bylo umožněno propojení obcí Nebovídy a Moravany cestou pro pěší podél silnice III/15275, koridor navazuje na stabilizované plochy komunikací vymezené v ÚP Moravany, koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy je záměrem zabezpečena.

Návrh změny č. 2 ÚP Nebovídy řeší aktualizaci zastavěného území podle ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona. Zastavěné území bylo aktualizováno dle aktuálních podkladů z katastru nemovitostí k datu 26.02.2024 a rovněž s přihlédnutím k prověření současného využití stabilizovaných a zastavitelných ploch. Aktualizace zastavěného území nemá vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Součástí změny č. 2 ÚP Nebovídy je zpracování dokumentace ÚP Nebovídy v jednotném standardu v souladu s požadavky platné legislativy. Převedením do standardu se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu, změna nemá vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Návrh změny č. 2 ÚP Nebovídy dále prověřuje požadavky vyplývající z platné Politiky územního rozvoje ČR a z platných Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, viz bod 3. tohoto stanoviska.

3. Posouzení návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- A) Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen PÚR ČR) pro území obce Nebovídy vyplývá, že obec Nebovídy se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti OB3 Brno. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva, ekonomických činností, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi, tak I. TŽK; sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy. Návrh změny č. 2 ÚP Nebovídy svým řešením respektuje umístění obce v metropolitní rozvojové oblasti, požadavků vyplývajících z umístění obce v OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno se řešení změny přímo nedotýká. Z PÚR ČR vyplývá, že do správního území obce Nebovídy nezasahují koridory veřejné infrastruktury mezinárodního a celostátního významu.

Z předloženého návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy a z ÚP Nebovídy je zřejmé, že jsou respektovány či řešeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR, zejména je zohledněn bod (14) priorit (tj. ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví), bod (19) priorit (tj. hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace) a bod (28) priorit (tj. pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství).

Obce z ORP Šlapanice, tedy i obec Nebovídy, leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Územní plán vymezil plochy nezastavěného území – smíšené plochy nezastavěného území všeobecné MU, zeleň – sady a zahrady ZZ, dále plochy lesní všeobecné LU a přírodní všeobecné NU a také plochy vodní a vodohospodářské všeobecné a tím zlepšuje a spoluvytváří podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností.

KrÚ z hlediska souladu návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy s PÚR ČR nemá připomínky.

- B) Dne 05.10.2016 Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které nabyly účinnosti dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byla vydána Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, účinnosti nabyly dne 31.10.2020. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a č. 2 (úplné znění) (dále jen ZÚR JMK) nabyly účinnosti před vydáním změny č. 1 ÚP Nebovídy (změna č. 1 ÚP Nebovídy nabyla účinnosti dne 15.06.2022), platný ÚP Nebovídy je tedy vydán v souladu se ZÚR JMK. Proto je vyhodnocen pouze soulad věcných změn zahrnutých do předloženého návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy se ZÚR JMK.

V ZÚR JMK stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou návrhem změny č. 2 ÚP Nebovídy respektovány. Je zřejmé, že při jejich naplňování je brán zřetel zejména na bod (4) priorit (tj. nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace, zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), na bod (10) priorit (tj. nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny) a na bod (12) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí). Je zřejmé, že návrh změny č. 2 ÚP

Nebovídy je v souladu s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Návrh změny č. 2 ÚP Nebovídy respektuje požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, které vyplývají z polohy obce v OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno a vztahují se ke správnímu území obce Nebovídy.

Z kapitoly D ZÚR JMK vyplývá, že na území obce Nebovídy se vymezují koridory pro záměry nadmístního významu. Koridor ÚSES vymezený v ZÚR JMK **pro regionální biokoridor RK 1489** je respektován platným ÚP Nebovídy a návrhem změny č. 2 ÚP Nebovídy se jeho parametry nemění.

ZÚR JMK dále vymezují vedení **krajské sítě cyklistických koridorů** na území JMK specifikované a územně vymezené takto: **(Velká Bíteš –) Rosice – Modřice a Brno, Pisárky – Anenský mlýn – Moravské Bránice – Ivančice – Moravský Krumlov – Znojmo** – v návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy nejsou cyklokoridory specifikovány, jsou uvedeny cyklokoridory pod jiným názvem. S přihlédnutím ke stanovisku odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Jihomoravského kraje jako garanta cyklo dopravy na území Jihomoravského kraje KrÚ požaduje uvedení názvu správných cyklokoridorů vymezených v ZÚR JMK a jejich vymezení v grafické části návrhu změny ÚP. Dodáváme, že k funkčnímu cyklistickému koridoru vedenému podél Bobravy nemá KrÚ připomínky.

V ÚP Nebovídy jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje stanovené v kapitole E ZÚR JMK, řešením návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy se hodnoty nemění. Už platným ÚP Nebovídy jsou vyhodnoceny podmínky a stanovena opatření pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny pro krajinný celek č. 25 Střelický dle kapitoly F ZÚR JMK.

V kapitole I ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, obce Nebovídy se prověření území studií netýká.

KrÚ upozorňuje, že Zastupitelstvem Jihomoravského kraje byla dne 25.04.2024 vydána Aktualizace č. 3a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024. Z Aktualizace č. 3a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje nevyplývají pro návrh změny č. 2 ÚP Nebovídy nové požadavky, informaci o Aktualizaci č. 3a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je však nutno doplnit do odůvodnění textové části.

KrÚ nemá z hlediska souladu návrhu změny č. 2 ÚP Nebovídy s nadřazenou územně plánovací dokumentací další požadavky a připomínky.

Vyhodnocení: Uvedení názvu správných cyklokoridorů vymezených v ZÚR JMK a jejich vymezení v grafické části návrhu změny ÚP. Bude opraveno a doplněna informace o Aktualizaci č. 3a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Stanoviska DO uplatněná k návrhu rozhodnutí o námítkách

MěÚ Šlapanice, odbor ŽP, pracoviště Brno

stanovisko ze dne 14.10.2024 s čj.: SLP-OŽO/7891-24/MAK

souhlasné stanovisko, bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

Hasičský záchranný sbor JMK, Zubatého 1, Brno

stanovisko ze dne 22.10.2024 s čj.: HSBM-8.255/2024

souhlasné stanovisko, bez připomínek

Vyhodnocení: bereme na vědomí

18. Text ÚP Nebovidy s vyznačením změn

Kapitola 18. je oddělena samostatné složce dokumentace změny č. 2 ÚP Nebovidy.

Grafická část změny č. 2 ÚP Nebovidy:

Součástí odůvodnění změny č. 2 ÚP Nebovidy jsou tyto výkresy :

- | | | |
|-----|---|--------|
| 8. | Koordinační výkres | 1:5000 |
| 10. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5000 |

Poučení

Proti změně č. 2 územního plánu Nebovídy vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).



Ing. Blahoslav Dobeš
Starosta obce



Mgr. Bc. Milan Mojžíš
Místostarosta obce

Zpracovatel změny č. 2 ÚP Nebovidy:

Ing. arch. Barbora Jenčková
autorizovaný architekt ČKA 02872
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Květen 2024

Seznam dokumentace:**I.****Textová část změny č. 2 ÚP Nebovidy**

Změny v textové části ÚP Nebovidy - úpravy změny č. 2

Grafická část změny č. 2 ÚP Nebovidy – změny ve výkresech:

- | | | |
|----|---|--------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1:5000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1:5000 |
| 7. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5000 |

II.**Odůvodnění změny č. 2 ÚP Nebovidy****Textová část odůvodnění změny č. 2 ÚP Nebovidy**

- Postup při pořízení změny
- Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR)
- Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – se ZÚR JMK
- Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů
- Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst.5
- Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
- Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem
- Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- Část odůvodnění zpracovávaná pořizovatelem
- Text ÚP Nebovidy s vyznačením změn – *samostatně oddělen*

Grafická část odůvodnění změny č. 2 ÚP Nebovidy

- | | | |
|----|-----------------------------------|--------|
| 8 | Koordinační výkres | 1:5000 |
| 10 | Předpokládaný zábor půdního fondu | 1:5000 |

