

Příloha č. 1 OOP – změna č. 1 ÚP Nebovidy

Námítky občanů:

J., J., V. P., Nebovidy, námítka ze dne 13.12.2021:

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

1. námítka – nesouhlasí s návrhem změny č. 1 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 BI bez podmínky zpracování ÚS.
2. námítka – nesouhlasí s bodem 8. (str. 93–95) textová část Z1 ÚP Nebovidy týkající se vymezení VPS na pozemku p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna. Předkupní právo VPS a VPO má být ve prospěch obce Nebovidy (příloha č. 2). Žádají o zrušení uvedeného předkupního práva obce a navrhovaného zadání ÚP.

Odůvodnění: Uvádí, že parcelu p.č. 387/23 vlastní už 70 let, umožnili na konci této parcely vybudovat cestu (nyní p.č. 387/21).

Podmínku územní studie a předkupní právo pro tuto parcelu považují za nelogickou a nespravedlivou.

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

V příloze č. 3 předkládají možnost řešení území po spojení obou parcel a zajištěním přístupu do lokality označené Z1 návrhem změny č. 1 ÚP.

Vyhodnocení: změnou č. 1 dochází k aktualizaci znění ÚP a uvedení do souladu s platnými podmínkami vyplývajícími z novel stavebního zákona a příslušných vyhlášek.

ad. 1 námítce se vyhovuje

Odůvodnění: Plocha ÚS není nově vymezena, je převzata z platného ÚP Nebovidy, její hranice byly vymezeny už v roce 2008. V současné změně č. 1 dochází pouze k úpravě regulativů pro uvedenou plochu a k aktualizaci lhůty, do které se musí zpracovaná ÚS vložit do evidence ÚPČ.

Přesto však s ohledem na souvislosti, může dojít ke změně hranice územní studie, aniž by byl zmařen původní cíl řešení celého území územní studií tak, aby v rámci sloučení sousedního pozemku č.p. 334 a 387/23, mohl být realizován záměr výstavby RD.

ad. 2 námítka se zamítá

Odůvodnění: Nebyla předmětem řešení změny č. 1 ÚP Nebovidy.

Předkupní právo bylo k pozemku p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna zřízeno platným ÚP. Není nově navrhované. V obsahu změny č. 1 ÚP bylo uvedeno: Projektant prověří a aktualizuje rozsah veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, zejména v souvislosti se ZUR JMK. Předkupní právo bylo v návrhu změny č.1 prověřeno v souladu s tímto požadavkem. Realizované nebo neaktuální části byly zrušeny. Nově nebylo navrženo žádné další předkupní právo.

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 RD na uvedených pozemcích (příloha č. 3) musí splňovat podmínky přípustného využití obsažené v textové části změny č. 1 ÚP Nebovidy.

I. K. D., Brno, námitka ze dne 13.12.2021:

pozemek dotčený námitkou p.č. 334 k.ú. Nebovidy u Brna,

„námitka“ na parcely p.č. 387/515 a 387/514 – není vlastníkem

1. námitka – nesouhlasí s návrhem změny č. 1 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 BI bez podmínky zpracování ÚS.
2. námitka – nesouhlasí s bodem 8. (str. 93 – 95) textová část Z1 ÚP Nebovidy týkající se vymezení VPS na pozemku p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna. Předkupní právo VPS a VPO má být ve prospěch obce Nebovidy (příloha č. 2) pro veřejné prostranství a vsakovací příkop. Žádají o zrušení uvedeného předkupního práva obce z navrhovaného zadání ÚP.

Odůvodnění: záměrem majitelky je spojení pozemků p.č. 387/23 a 334 a vytvoření plochy pro bydlení individuální BI.

Podmínku územní studie a předkupní právo pro tuto parcelu považují za nelogickou a nespravedlivou.

Dne 9.12.2021 osobně představily návrh využití spojení pozemků panu starostovi. Možnost např. výstavby 1–2 RD s přímým napojením na veřejnou a dopravní infrastrukturu a respektováním stávajícího charakteru staveb.

Další variantou je vybudování cesty napojující se k plánované výstavbě v ploše Z1 a výstavby více RD (viz. příloha).

Novým návrhem ÚP tyto záměry zaniknou, zásadním způsobem znehodnotí využití pozemků p.č. 334, 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna.

Vyhodnocení: námitka se týká parcely p.č. 334 k.ú. Nebovidy u Brna, uváděná sousední parcela p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna je dotčena připomínkou dle §52 odst. 2 a 3

stavebního zákona. V příloze zakresluje posunutí hranice území dotčeného územní studií o pozemky jiných vlastníků p.č. 387/515 a 387/514 k.ú. Nebovidy u Brna.

Změnou č. 1 dochází k aktualizaci znění ÚP a uvedení do souladu s platnými podmínkami vyplývajícími z novel stavebního zákona a příslušných vyhlášek.

ad. 1 námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha ÚS není nově vymezena, je převzata z platného ÚP Nebovidy, její hranice byly vymezeny už v roce 2008. V současné změně č. 1 dochází pouze k úpravě regulativů pro uvedenou plochu a k aktualizaci lhůty, do které se musí zpracovaná ÚS vložit do evidence ÚPČ.

Přesto však s ohledem na souvislosti, může dojít ke změně hranice územní studie, aniž by byl zmařen původní cíl řešení celého území územní studií tak, aby v rámci sloučení sousedního pozemku č.p. 334 a 387/23, mohl být realizován záměr výstavby RD. Z hranice vymezené územní studií tak může být vyjmut pozemek p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna.

Pozemky jiných vlastníků p.č. 387/515 a 387/514 k.ú. Nebovidy u Brna nebudou z podmínky územní studie vyjmuty. Jednalo by se o nesystémové řešení, které by mohlo v budoucnu zhatit záměr realizace zástavby na celém navrženém území.

ad. 2 připomínka k pozemku p.č.387/23 (není vlastníkem) se zamítá

Odůvodnění: Nebyla předmětem řešení změny č. 1 ÚP Nebovidy. Předkupní právo bylo k pozemku p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna založeno platným ÚP. Není nově navrhované. V zadání změny č. 1 ÚP bylo uvedeno: Projektant prověří a aktualizuje rozsah veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, zejména v souvislosti se ZUR JmK. Předkupní právo bylo v návrhu změny č.1 prověřeno v souladu s tímto požadavkem a realizované nebo neaktuální části byly zrušeny. Nově nebylo navrženo žádné další předkupní právo.

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 RD na uvedených pozemcích (příloha č. 3) musí splňovat podmínky přípustného využití obsažené v textové části změny č. 1 ÚP Nebovidy.

II. K. D, Brno, námitka ze dne 13.12.2021:

pozemek dotčený námitkou p.č. 334 k.ú. Nebovidy u Brna

námitka na parcely p.č. 387/515, 387/514 k.ú. Nebovidy u Brna

1.námitka – nesouhlasí s návrhem změny č. 1 ÚP Nebovidy týkající se pozemku p.č. 387/23, 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 BI bez podmínky zpracování ÚS (viz. příloha č. 1)

Odůvodnění: Dne 9.12.2021 osobně projednaly návrh využití spojení pozemků panu starostovi. Možnost např. výstavby 1 – 2 RD s přímým napojením na veřejnou a dopravní infrastrukturu. Parcelu p.č. 334 kupovala se záměrem spojit ji se sousední parcelou p.č. 387/23 a tím na nich umožnit výstavbu RD. Prosí o posunutí nově navržené hranice.

Část pozemků p.č. 387/515 a 387/514 by bylo využito na obratiště HZS a zároveň by pomohlo k připojení budoucí komunikace, která je navržena v ÚP. Prosí o posunutí nově navržené hranice, která by mohla začínat pozemkem p.č. 387/194 (viz příloha č. 1).

Vyhodnocení: námitka se týká parcely p.č. 334 k.ú. Nebovidy, uváděné sousední parcely p.č. 387/515, 387/514 a 387/194 k.ú. Nebovidy u Brna jsou dotčeny připomínkou dle §52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Změnou č. 1 dochází k aktualizaci znění ÚP a uvedení do souladu s platnými podmínkami vyplývajícími z novel stavebního zákona a příslušných vyhlášek.

ad. 1 námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Plocha ÚS není nově vymezena, je převzata z platného ÚP Nebovidy, její hranice byly vymezeny už v roce 2008. V současné změně č. 1 dochází pouze k úpravě regulativů pro uvedenou plochu a k aktualizaci lhůty, do které se musí zpracovaná ÚS vložit do evidence ÚPČ.

Přesto však s ohledem na souvislosti, může dojít ke změně hranice územní studie, aniž by byl zmařen původní cíl řešení celého území územní studií tak, aby v rámci sloučení sousedního pozemku č.p. 334 a 387/23, mohl být realizován záměr výstavby RD. Z hranice vymezené územní studií tak může být vyjmut pozemek p.č. 387/23 k.ú. Nebovidy u Brna.

Pozemky jiných vlastníků p.č. 387/515 a 387/514 k.ú. Nebovidy nebudou z podmínky územní studie vyjmuty. Jednalo by se o nesytemové řešení, které by mohlo v budoucnu zhatit záměr realizace zástavby na celém navrženém území.

Návrh uvedený v odůvodnění, týkající se části pozemků p.č. 387/515 a 387/514, na kterých by podle majitelky pozemku p.č. 334 mohlo být obratiště pro HZS a zároveň by pomohlo k připojení budoucí komunikace, která je navržena v ÚP, je připomínkou. Týká se pozemků jiných vlastníků, které jsou součástí plochy Z1 podmíněné zpracováním ÚS. Tento dílčí návrh nelze akceptovat. Podmínky pro zpracování ÚS pro lokalitu Z1 jsou součástí projednávaného návrhu změny č. 1 ÚP Nebovidy.

TaxLaw Advisory, s.r.o, Telnice, námitka ze dne 13.12.2021:

společnost TaxLaw Advisory jako vlastník pozemků p.č. 1273/11 a 1273/12 k.ú. Nebovidy u Brna podává námitku proti rozšíření podmínek prostorového uspořádání ploch rekreace v zahrádkových osadách.

- koeficient míry využití pozemku KZP – 0,2
- výška zástavby se stanovuje na max. 7 m nad okolním terénem
- stavby pro rekreaci max. velikosti 100 m² zastavěné plochy,
- výška zástavby pro stavby rekreace max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- stavby pro zemědělství a ostatní stavby na pozemku max. 40 m² zastavěné plochy

- výška zástavby pro zemědělské a ostatní stavby max. 7 m
- ostatní stavby na pozemku max. velikosti 40 m² zastavěné plochy

Text jejich odůvodnění je krácen, smysl zůstává zachován, citují části odůvodnění návrhu ÚP.

Odůvodnění: jejich záměrem je výstavba rekreačního objektu o velikosti 200 m² na uvedených pozemcích s rozlohou 2730 m² pro celoroční rekreaci, s koeficientem zastavění 0,073. Projekt mají již ve fázi určité rozpracovanosti, kdy za účelem jeho realizace byly vynaloženy nemalé náklady spojené s inženýringem a zakoupením a dopracováním projektové dokumentace.

Navrhovaná změna krátí vlastníka pozemků na vlastnickém právu, využití pozemků neodpovídá dosavadnímu možnému způsobu využití, mění se velikost zastavěné plochy na 100 m². Domnívají se, že uvedená regulace nebyla náležitě odůvodněna, zejména v souvislosti se sousedním pozemkem p.č. 1273/10 k.ú. Nebovidy u Brna. Na něj existuje povolení stavby rekreačního objektu se zastavěnou plochou 221,5 m². K tomu uvádějí rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, o co nejšetrnějším způsobu vedoucímu ještě rozumně k cíli a s vyloučením diskriminace a libovůle. Domnívají se, že navrhovaná změna ÚP je diskriminační a současně ve vztahu ke společnosti Tax Advisory ústavně nekonformní.

Společnost Tax Advisory se domnívá, že změna velikosti plochy pro stavby není dostatečně odůvodněna a je stanovena právě na 100 m².

Požadují, aby podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace v zahrádkových osadách RZ byly z Z1 ÚP vypuštěny, případně lépe odůvodněny.

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 možnostem 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 objemů je legitimní možnost pro vytváření příznivého předpokladu pro rozvoj vyváženého vztahu mezi hospodářským rozvojem, životním prostředím a podmínkami urbanistického rozvoje obce.

Zahrádkářská osada 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 umísťování 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,

Současně není přípustné umísťování staveb zásadně nebo výrazně odlišných svým tvarovým i materiálovým pojetím od staveb dochované tradiční zástavby.

Důvodem je zachování tradičního rázu lokality, k jejímž specifickým rysům patří zejména: regionální specifičnosti 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 nedostatečné.

Milan Mojžíš
starosta

Blahoslav Dobeš
místostarosta

Usnesení ZO č. 4.2. ze dne 30.5.2022