

**ODŮVODNĚNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU KADOV**

ČÁST ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ
ODBOR STAVEBNÍ A ŽP
VYPRACOVALA: BC. LINDA NEJEDLÁ

Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Kadov dne 28. 5. 2021 rozhodlo o pořízení Územního plánu Kadov (dále jen „ÚP“) z vlastního podnětu v souladu s ustanovením § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatel územního plánu, Městský úřad Nové Město na Moravě, návrh zadání zpracoval s ohledem na platné právní předpisy a projednal v termínu od 2. 12. 2021 do 3. 1. 2022. Zadání bylo upraveno o požadavky dotčených orgánů a předáno ke schválení zastupitelstvu obce. Zadání bylo schváleno 28. 1. 2022 a následně předáno zpracovateli k vypracování návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona.

Návrh ÚP byl projednán s dotčenými orgány, obcí Kadov a sousedními obcemi na společném jednání dne 20. 2. 2023 v 10:00 v souladu s ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona. Společné jednání se uskutečnilo v zasedací místnosti MěÚ Nové Město na Moravě. Dotčené orgány uplatnili do 30 dnů ode dne jednání svá stanoviska. Po tuto dobu umožnil pořizovatel nahlížet do návrhu ÚP. Pořizovatel posoudil došlá stanoviska a připomínky k návrhu ÚP, ve spolupráci s určeným zastupitelem, a zajistil jejich zpracování do návrhu ÚP. Zajistil také soulad návrhu ÚP s PÚR ČR ve znění poslední Aktualizace č. 7 s účinností ode dne 1. 3. 2024 a se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Změn 1. - 8., kde poslední aktualizace nabyla účinnosti dne 20. 10. 2021.

Návrh ÚP byl předložen Krajskému úřadu Kraje Vysočina, Odboru územního plánování a stavebního řádu v souladu s § 51 stavebního zákona k posouzení. Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu, konstatoval ve svém stanovisku ze dne 6. 9. 2023, značka KUJI 85327/2023, OUP 523/2021 -5, že nemá požadavky k návrhu ÚP v rámci výkonu státního dozoru podle § 171 stavebního zákona.

Ve stanovisku bylo dále sděleno, že na základě tohoto stanoviska lze zahájit řízení o vydání ÚP Kadov. Pořizovatel nechal návrh ÚP upravit zpracovatelem. Následně bylo zahájeno řízení o vydání ÚP Kadov podle § 52 stavebního zákona.

Pořizovatel zahájil řízení o ÚP podle ustanovení §§ 52, 53 stavebního zákona. O projednání návrhu ÚP se konalo dne 23. 5. 2024 veřejné projednání na Úřadu obce Kadov. Pořizovatel zajistil vystavení návrhu ÚP po dobu 30-ti dnů na Úřadu obce Kadov, Městském úřadě Nové Město na Moravě. Dále byl návrh ÚP zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové adrese - <https://radnice.nmnm.cz/uzemni-plan-kadov-verejne-projednani/>. K veřejnému projednání byla jednotlivě přizvána obec Kadov, dotčené orgány a sousední obce. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání mohly vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námítky, ve kterých musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou.

V rámci veřejného projednání byla uplatněna jedna námitka a jedna připomínka. Na základě této námítky a připomínky nedošlo k úpravě návrhu ÚP a tudíž nebylo nutné projednat na opakovaném veřejném projednání.

Pořizovatel, ve spolupráci s určeným zastupitelem, vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu ÚP – viz níže. Tento návrh vyhodnocení byl v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad, jako nadřízený orgán, neuplatnili stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. V případech, kdy stanoviska dotčených orgánů uplatněna byla, byl vysloven souhlas s vyhodnocením.

Výsledek přezkoumání návrhu Územního plánu Kadov

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Kadov v rozsahu a obsahu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona, a konstatuje:

a) Soulad s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR

ÚP je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 až 7 schválenou vládou ČR, jak je podrobněji popsáno v části odůvodnění zpracované projektantem v kapitole 2.1.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina

ÚP je zpracována v souladu s Aktualizacemi č. 1 až 8 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina, jak je podrobněji popsáno v části odůvodnění zpracované projektantem v kapitole 2.2.

b) Souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a na požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrhem ÚP Kadov byly vytvořeny podmínky pro naplňování a respektování udržitelného rozvoje území a jeho tří základních pilířů, tedy kvalitní a vyvážené životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel, včetně zohlednění vazeb na sousední území.

Návrhem se zajišťují podmínky pro soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území a jsou zohledněny a sladěny veřejné a soukromé zájmy při rozvoji území a zhodnocuje se společenský a hospodářský potenciál území.

Navržené řešení je v souladu s cíli územního plánování. ÚP Kadov dotváří předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Způsob ochrany architektonických a urbanistických hodnot území je uvedeno v kapitole 2.3 v části odůvodnění zpracované projektantem.

c) Souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů

Způsob zpracování ÚP i stanovený postup při jeho projednání je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s ust. § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a s jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.. V souladu s § 3 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb. jsou plochy s rozdílným způsobem využití v ÚP Kadov dále podrobněji členěny i s ohledem na přílohu č. 22 k vyhlášce 500/2006 Sb..

d) Souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrh Územního plánu Kadov byl projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů a dle jejich stanovisek byl upraven.

Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 8 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu územního plánu nebyly řešeny.

Sousední obce neuplatnily k návrhu žádnou připomínku.

Návrh územního plánu bylo možno považovat za dohodnutý se všemi účastníky společného jednání - viz vyhodnocení stanovisek a připomínek podaných k návrhu ÚP Kadov v rámci společného jednání viz níže.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4, Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město

Stanovisko ze dne 22. 2. 2023

- souhlasné stanovisko

Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou, IDDS: ntdaa7v, Jamská č.p. 4, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

Stanovisko ze dne 21. 2. 2023

- souhlasné stanovisko

Český báňský úřad, Obvodní báňský úřad pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, IDDS: gf9adwf , 1. máje 858/26, 460 07 Liberec

Stanovisko ze dne 8. 2. 2023

- souhlasné stanovisko

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk, Tychonova 1, 160 01 Praha 6

Stanovisko ze dne 16. 2. 2023

- souhlasné stanovisko

Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Územní pracoviště Žďár nad Sázavou, IDDS: py2ivam, Tyršova č.p. 623/3, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

Stanovisko ze dne 23. 2. 2023

- souhlasné stanovisko

Krajský úřad Kraje Vysočina, IDDS: ksab3eu, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek lesního hospodářství

Stanovisko ze dne 28. 2. 2023

- nemá připomínky

Krajský úřad Kraje Vysočina, IDDS: ksab3eu, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek ochrany ZPF

Stanovisko ze dne 21. 3. 2023

- neuděluje kladné stanovisko

Přepis stanoviska:

NEUDĚLUJE Kladné stanovisko. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasí s vymezením plochy Z20 pro založení užitkové zahrady v okrajové poloze bloku zemědělské půdy, která je dle odůvodnění dnešními technologickými postupy hospodaření pro zemědělskou techniku nedostupná. Plocha Z20 je vymezena ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území. Plocha byla v posledních letech zemědělsky obhospodařovaná, byla také vedena v evidenci využití zemědělské půdy LPIS a proto není důvod plochu vymezovat jako zahradu.

Plochy zeleně (ZZ, ZP) je v ÚP zastoupen samostatně vymezenými plochami soukromých zahrad. Plochy samostatně vymezených zahrad především těch, které mají přímou vazbu na zastavitelné plochy BV jsou takto určeny, aby byl zajištěn nezpochybnitelný a nenásilný přechod urbanizovaného území do nezastavěného krajinného prostředí. Plochy samostatně vyčleněných zahrad i zahrady, které jsou integrální součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití (např. BV, SV), mají nezastupitelný význam v kompozici sídla a krajiny i nezanedbatelný význam produkční.

Zastavitelné plochy, u kterých to jejich způsob využití umožňuje, jsou vymezeny ve vazbě na zastavěné území a jejich vymezením nedochází k narušení organizaci zemědělského fondu, hydrologických a odtokových poměrů a rovněž nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací. ÚP Kadov navazuje na koncepci dosavadního (platného) územního plánu, kde u navržených ploch nedošlo k dotčení zemědělských půd nejvyšších tříd ochrany.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel se ztotožňuje se stanoviskem dotčeného orgánu. Navržená zastavitelná plocha Z20 je z návrhu ÚP Kadov vypuštěna.

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, IDDS: 3hjdyhg, Regionální pracoviště SCHKO Žďárské vrchy, Brněnská 39, 591 01 Žďár nad Sázavou

Stanovisko ze dne 13. 4. 2023

- vyjádření k jednotlivým plochám viz přepis stanoviska

Přepis stanoviska:

Vyjádření k jednotlivým návrhovým plochám:

Plocha Z2 BV

Návrhová plocha rozšiřuje stávající plochy pro bydlení do pohledově orientovaného svahu směrem k lesu. Je vymezena na lučním porostu s biotopem mezofilní ovsíkové louky (T1.1. dle mapování Natura 2000). Vzhledem k pohledově exponované poloze na okraji sídla a minimalizaci zásahu do biotopu je nutné zachovat linii zástavby danou západní hranicí pozemku p. č. 332/33. Rozšiřování zástavby tímto směrem neodpovídá tradičnímu přechodu sídla do krajiny, jeho zapojení do krajinného rámce a zhoršuje obraz sídla v krajině. Tím je v rozporu s ochrannou krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 zákona a posláním oblasti a plánem péče. Z výše uvedených důvodů požadujeme zmenšení západní části plochy spolu s odpovídajícím posunem hranice u plochy Z3 ZZ. Z hlediska prostorového uspořádání je nutné umístění

staveb u severovýchodní hranice plochy při obdobné velikosti parcel jako ve stávající lokalitě.

Plocha Z3 ZZ

Vymezené plochy zahrad rozšiřují stávající plochy pro bydlení do pohledově orientovaného svahu. Výměra stavebních pozemků je dostatečná pro umístění doprovodných staveb (při možné mírné úpravě hranic zastavění stanovené v územní studii této lokality). Vzhledem k pohledově exponované poloze na okraji sídla je nutné akcentovat dostatečně široký přechod do volné krajiny s nezastavitelným pásem zahrady z důvodu vhodného zapojení sídla do krajinného rámce. Z hlediska prostorového uspořádání lze z výše uvedených důvodů na této ploše akceptovat pouze zahrady venkovského charakteru s odpovídajícím oplocením (průhledné drátěné či dřevěné s maximální výškou do 150 cm). Rozšiřování zástavby tímto směrem neodpovídá tradičnímu přechodu sídla do

krajiny, jeho zapojení do krajinného rámce a zhoršuje obraz sídla v krajině. Tím je v rozporu s ochrannou krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 zákona a posláním oblasti a plánem péče.

Z uvedených důvodů požadujeme vyloučit možnost umístování staveb s výjimkou oplocení odpovídajícího charakteru území

Plocha Z7 VZ

Vzhledem k účelovému zaměření a pohledově exponované poloze na příjezdu do sídla a jeho vhodného přechodu do volné krajiny je nezbytné vymezení pásu ochranné zeleně ze severní a západní strany plochy.

Plocha Z 8 ZZ

Vzhledem k pohledově exponované poloze na okraji sídla je nutné akcentovat dostatečně široký přechod do volné krajiny s nezastavitelným pásem zahrady z důvodu vhodného zapojení sídla do krajinného rámce. Z hlediska prostorového uspořádání lze z výše uvedených důvodů na této ploše akceptovat pouze zahrady venkovského charakteru s odpovídajícím oplocením (průhledné drátěné či dřevěné s maximální výškou do 150 cm). Rozšiřování zástavby tímto směrem neodpovídá tradičnímu přechodu sídla do krajiny, jeho zapojení do krajinného rámce a zhoršuje obraz sídla v krajině. Tím je v rozporu s ochrannou krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 zákona a posláním oblasti a plánem péče.

Z uvedených důvodů požadujeme vyloučit možnost umístování staveb s výjimkou oplocení odpovídajícího charakteru území a části mezi plochou Z7 a stávající zástavbou.

Plocha Z 10 SV

S ohledem na situování plochy na okraji sídla je nezbytné zajištění vhodného přechodu sídla do volné krajiny. Stavby je proto nutné umístit u severozápadní hranice plochy.

Plocha Z12 ZZ

Vzhledem k pohledově exponované poloze na okraji sídla je nutné akcentovat dostatečně široký přechod do volné krajiny s nezastavitelným pásem zahrady z důvodu vhodného zapojení sídla do krajinného rámce. Z hlediska prostorového uspořádání lze z výše uvedených důvodů na této ploše akceptovat pouze zahrady venkovského charakteru s odpovídajícím oplocením (průhledné drátěné či dřevěné s maximální výškou do 150 cm). Rozšiřování zástavby tímto směrem neodpovídá tradičnímu přechodu sídla do krajiny, jeho zapojení do krajinného rámce a zhoršuje obraz sídla v krajině. Tím je v rozporu s ochrannou krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 zákona a posláním oblasti a plánem péče.

Tento požadavek je obsažen ve zpracované územní studii. Z uvedených důvodů požadujeme vyloučit možnost umístování staveb s výjimkou oplocení odpovídajícího charakteru území.

Plocha Z 13 BV

Při umístování staveb v této části sídla je nutné akcentovat a zachovat mimořádnou estetickou hodnotu danou historicky dochovanou a cenou urbanistickou formací jednořadového uličního uspořádání s těsnou okapovou orientací podél komunikace a se specifickým přechodem do volné krajiny prostřednictvím zahrad bez dalších staveb. Z tohoto důvodu je nezbytné zmenšení jihozápadní část plochy navazující na pozemky p. č. 38 a 40. V této části, z důvodu zachování urbanistické struktury, není možné umístit samostatné stavby pro bydlení, ale pouze stavby doplňkové, které budou svou velikostí, účelem a měřítkem odpovídat architektonickému a urbanistickému charakteru daného místa. Novou stavbu pro bydlení lze umístit pouze na pozemcích p. č. 214 a 215, těsně při severovýchodní hranici pozemků v přímém kontaktu s uliční zástavbou.

Plocha Z 15 ZZ

Při rozvoji této části sídla je nutné zachovat mimořádnou estetickou hodnotu historicky dochované a cenné urbanistické formace malého měřítká s uličním uspořádáním, s těsnou okapovou orientací podél komunikace a se specifickým přechodem do volné krajiny prostřednictvím zahrad bez dalších staveb. Vzhledem k tomu je nutné, kromě již uvedeného vyloučení nadzemních staveb, z hlediska prostorového uspořádání na této ploše akceptovat pouze zahrady venkovského charakteru s odpovídajícím oplocením (průhledné drátěné či dřevěné s maximální výškou do 150 cm).

Plocha Z18 ZZ

S ohledem na situování plochy na okraji sídla je nezbytné zajištění vhodného přechodu sídla do volné krajiny zachováním nezastavitelné části u severovýchodní hranice plochy.

Plocha Z 19 ZZ

Plocha je situována v údolní nivě toku Fryšávky. Návrh v severní a severovýchodní části zasahuje mimo současnou zástavbu a zahrady k blízkému toku a loukám, které jsou součástí II. zóny odstupňované ochrany přírody v CHKO ŽV. Oplocením a intenzivním využíváním tohoto území by došlo ke změně biotopu nivní louky a tím i snížení přírodní a ekologické funkce toku a jeho okolí. Je proto v rozporu s ustanovením § 26 odst. 1 zákona. Z uvedených důvodů požadujeme zmenšení plochy o její severní a severovýchodní část na hranici tvořenou spojnicí mezi jihovýchodním lomovým bodem p. č. 74/2 a jihovýchodním lomovým bodem p. č. 79/1. Případné účelové stavby v nezbytném rozsahu je nutné umístit pouze u západní hranice plochy.

Plocha Z 20 ZZ

Plocha je situována ve volné krajině a nenavazuje na sídlo. Plochy zahrad ve volné krajině s případnými účelovými stavbami neodpovídají historickému vývoji krajiny a její stávající sídlištní i krajinné struktuře. Jsou proto cizorodým prvkem, který neodpovídá charakteru a sídlištní urbanistické a krajinné struktuře zvláště chráněného území. Tím je v rozporu s ochrannou krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 zákona, posláním oblasti a plánem péče. Z uvedených důvodů požadujeme vyloučit plochu z návrhu.

Plocha Z 22 WT

Návrhová plocha je součástí II. zóny odstupňované ochrany přírody v CHKO ŽV. Částečně do ní zasahuje biotop tužebníkových lad (T.1.6) V ploše návrhu je již delší dobu realizovaná vodní plocha. S navazujícími litorálními porosty je biotopem zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin např. čolek horský, ropucha obecná, vachta trojlístá. Z těchto důvodů lze návrhovou plochu akceptovat pouze jako nápravu stávajícího stavu s vyloučením novostaveb a úprav, které by vedly k zásahu do biotopu zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin ve smyslu ustanovení § 50 odst. 1 a 49 odst. 1 zákona.

Další připomínky:

Chatové lokality i jednotlivé rekreační objekty jsou prvkem, který narušuje dochovanou sídlištní skladbu i urbanistickou strukturu území a negativně ovlivňuje dochovaný charakter a uspořádání harmonické kulturní krajiny a jejích typických znaků. Tím jsou v rozporu s posláním CHKO a hodnotami, pro které byla v souladu s ustanovením § 25 zákona CHKO vyhlášena. Z tohoto důvodu musí být veškerá stavební činnost v těchto územích usměrňována tak, aby se tento stav nezhoršoval, především z hlediska jejich většího "zviditelnění" v krajině, zhoršení prostupnosti krajiny, zásahu do přírodních a ekologických funkcí území, apod. Z tohoto důvodu je nutné pro tyto plochy stanovit následující podmínky prostorového uspořádání: V stabilizovaných plochách pro bydlení a rekreaci nepřipouštět zahušťování stávající urbanistické struktury výstavbou nových objektů pro bydlení či rekreaci. V plochách pro rekreaci (RH a RI) připustit rozšíření půdorysu jednotlivých staveb max. o 20 % a za předpokladu dodržení stávající výškové hladiny zástavby.

Vzhledem k demografickým údajům, urbanistickému charakteru sídla a jeho stávajícímu rozsahu, považujeme rozsah nových návrhových ploch za limitní.

K ostatním návrhovým plochám nemáme připomínky.

Stanovisko pořizovatele:

VÝSLEDKY KONZULTACE PŘEDMĚTNÉHO STANOVISKA

JSOU OBSAŽENY V PŘÍLOZE TOHOTO DOKUMENTU

POŽADAVKY OBCE NA ÚPRAVU NÁVRHU ÚP KADOV podané dne 6. 3. 2023 a 16. 11. 2023

1. Požadujeme upřesnit podlažnost na zastavitelnou plochu Z21 a P1 – plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné – jiné. Požadujeme upravit výšku zastavění na 1 NP + možnost využití podkroví.

Vyhodnocení: Obecní požadavek na úpravu návrhu ÚP bude doplněn do návrhu ÚP pro veřejné projednání.

2. Požadujeme upřesnit možnost dopravní obsluhy zastavitelné plochy Z19 – plochy s rozdílným způsobem využití zahrady a sady a to nejen na možnost dopravní obsluhy z přilehlého zastavěného území.

Vyhodnocení: Obecní požadavek na úpravu návrhu ÚP bude doplněn do návrhu ÚP pro veřejné projednání.

3. Požadujeme rozšíření plochy Z21 – smíšené obytné jiné, na hranici pozemku ve vlastnictví obce Kadov.

Vyhodnocení: Obecní požadavek na úpravu návrhu ÚP bude doplněn do návrhu ÚP pro veřejné projednání. Požadavek byl konzultován s dotčeným orgánem CHKO, jež vyslovil souhlas.

4. Část pozemku p. č. 111/11 v k. ú. Kadov u Sněžného, kde se nachází stavba zařadit do zastavitelné plochy BV.

Vyhodnocení: Obecní požadavek na úpravu návrhu ÚP bude doplněn do návrhu ÚP pro veřejné projednání. Požadavek byl konzultován s dotčeným orgánem CHKO, jež vyslovil souhlas.

5. Část pozemku p. č. 388 v k. ú. Kadov u Sněžného, kde se nachází stavba zařadit do zastavitelné plochy RI.

Vyhodnocení: Obecní požadavek na úpravu návrhu ÚP bude doplněn do návrhu ÚP pro veřejné projednání. Požadavek byl konzultován s dotčeným orgánem CHKO, jež vyslovil souhlas.

6. Požadujeme nově zahrnout do zastavitelné plochy BV část parcel p. č. 212/1 a 216/1 obě v k. ú. Kadov u Sněžného.

Vyhodnocení: Obecní požadavek na úpravu návrhu ÚP bude doplněn do návrhu ÚP pro veřejné projednání. Požadavek byl konzultován s dotčeným orgánem CHKO, jež vyslovil souhlas.

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

Územní plán je koncipován s ohledem na zachování a rozvoj urbanistických, kulturně historických a krajinných hodnot území. Koncepce rozvoje, stanovená územním plánem, má pozitivní dopad na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel území. Návrh ÚP je zaměřen na kvalitativní rozvoj řešeného území prostřednictvím vytvoření podmínek pro rozvoj počtu obyvatel a vytvoření podmínek pro účinnou ochranu a rozvoj hodnot.

Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k obsahu ÚP konstatoval, že řešení předloženého návrhu nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Na základě uvedeného stanoviska nebylo vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území zpracováno.

Dále nebyla shledána nutnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí. Z tohoto důvodu orgán ochrany přírody nepožadoval vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA), a proto toto vyhodnocení vlivů nebylo zpracováno.

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.

Ve stanovisku Krajského úřadu Kraje Vysočina, OŽPZ, pod č.j. KUJI 109362/2021 OPZ 1355/2012 k zadání územního plánu nebyl vznesen požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Stejně tak nebyl požadavek uplatněn ani v rámci společného jednání.

Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V zadání územního plánu nebyl vznesen požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je podrobně popsáno v kapitole 6 v textové části odůvodnění zpracované projektantem ÚP.

V zadání ÚP nebyla zjištěna potřeba variantního zpracování z důvodu rozboru udržitelného rozvoje území ani z důvodu prověření jiných variantních záměrů. Nejedná se o území, kde se předpokládají zásadní změny v území ani o území s náročnými územními podmínkami. Rovněž v průběhu zpracování návrhu ÚP nevyplývala potřeba prověřit variantní řešení rozvoje, proto byl po schválení zadání předložen k projednání invariantní návrh.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Využití zastavěného území je podrobně popsáno v kapitole 7 v textové části odůvodnění zpracované projektantem.

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění spolu s vyhodnocením

O námitkách, které byly uplatněny k návrhu ÚP, rozhoduje dle §172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který opatření obecné povahy vydává, tj. zastupitelstvo obce Kadov.

V rámci veřejného projednání byly uplatněny následující námitky:

NÁMITKA č. 1 – ze dne 29. 5. 2024 Mgr. Barbora Ettlová

Dotčené území: zastavitelná plocha Z.2
Doslovné znění námitky a její odůvodnění:

námítka k ploše Z.2 návrhu Územního plánu Kadov, dále také jako „námítka č. 1“)

námítka proti navrhovanému funkčnímu využití plochy Z.2, jako plochy pro bydlení venkovské s možností umístění stavby rodinného domu

nesouhlasím s návrhem funkčního využití plochy Z.2 jako plochy pro bydlení venkovské s možností umístění stavby rodinného domu (jakékoliv jiné stavby)

odůvodnění námítky č. 1

- můj rodinný dům č.p. 83, obec Kadov, sousedí s plochou Z.2 a jeho výstavba byla koncipována v souladu s podmínkami uvedenými v Zastavovací studii (Obytný soubor RD Kadov), jejímž pořizovatelem byla obec Kadov, Kadov č.p. 51, 592 03 Sněžné, zpracovatelem Ing. Marie Psotová, Studio P, IČO 13648594, Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou, datum zpracování červenec 2009, zakázkové číslo: 4/II/09 (dále také jako „zastavovací studie“)
- řešení území zastavovací studie bylo vymezeno ve Změně č. 1 Územního plánu obce Kadov schválené dne 29. 12. 2006 zastupitelstvem obce Kadov, jako zastavitelná plocha ZI.1 s funkčním využitím Br-plochy bydlení v rodinných domech; řešené území zasahovalo na parcely KN č. 332/10, 332/14, 332/17 a na parcely PK č. 329/1, 329/2, 329/4, 332/2, 332/3, 332/4, 332/5, 332/6, 332/14, k.ú. Kadov u Sněžného (dále také jako „řešené území“ nebo „lokalita“)
- touto zastavovací studií řešené území zasahovalo a řešilo i nyní navrhovanou plochu Z2 (odpovídá podle aktuálního stavu zápisu do katastru nemovitostí pozemku p.č. 332/17, k.ú. Kadov u Sněžného)
- zastavovací studie vycházela z jednotného urbanistického konceptu pro zástavbu dané lokality rodinnými domy a nepředpokládala (ne-li neumožňovala) rozšíření o jakékoliv další stavební pozemky, resp. výstavbu dalších staveb v dané lokalitě (viz výkres č. 03 k zastavovací studii Obytný soubor RD Kadov, označený jako urbanistický návrh, datum 07/2009, dále také jako „urbanistický návrh“)
- urbanistický návrh vycházel z předpokladu, že plocha Z.2 bude funkčně využita jako „*vzrůstná zeleň stávající i směrně navržená*“ (nyní je plocha Z.2 navrhována s funkčním využitím pro bydlení venkovské), kdy se v textové části zastavovací studie (část 14. Sadové úpravy mimo jiné) počítalo s tím, že okrajové části parcel 9 až 14 (parcela 14 podle zastavovací studie odpovídá podle katastru nemovitostí pozemkům v mém výlučném vlastnictví) budou osázeny dřevinami (stromy) za účelem vytvoření hranice mezi zastavěnou částí obec a volnou krajinou (viz výkres č. 03 k zastavovací studii Obytný soubor RD Kadov, označený jako urbanistický návrh, datum 07/2009)

- projekt mého rodinného domu č.p. 83, obec Kadov a přilehlé zahrady, resp. její funkční využití, byl řešen v souladu s výše označenou zastavovací studií s předpokladem, že na sousedním pozemku (plocha Z.2) z jižní strany nebude umístěna žádná stavba a zůstane nezastavěnou plochou s volným výhledem do krajiny
- architektonické řešení rodinného domu tedy vypadá tak, že celá jižní strana je prosklená (okna až k podlaze, výhled z místnosti je tak přirozeně a záměrně orientován právě tímto směrem!, podobná situace je také v podkroví), s volným vstupem na terasu s posezením a výhledem na volnou nezastavěnou plochu (louka), v pozadí s horizontem lesa
- pozemek pro stavbu rodinného domu jsem si vybrala navzdory jeho velké svažitosti právě pro jeho polohu na okraji dané lokality a tím i možnost zajistit větší míru soukromí i výhledy do malebného okolí; dalo by se říci, že se tím podařilo naplnit moje představy o tom, v jakém prostředí bych chtěla žít; při budování rodinného domu jsem musela překonávat značné problémy, zvláště se stavebními firmami, stálo to mnoho sil i zvýšené finanční náklady; stavbou rodinného domu na pozemku p.č. 332/17 (plocha Z.2) by toto úsilí bylo zmařeno, došlo by k výraznému znehodnocení výhledu z obývacích místností, ve kterých se tráví převážná část dne i večera, k vážnému narušení mého soukromí a k zastínění užitkové části zahrady se záhony, která je umístěna právě z jižní strany při hranici pozemku p.č. 332/17 (plocha Z.2)
- pokud bych v době přípravy projektu výstavby a celkové koncepce zahrady mohla důvodně předpokládat nebo by se to jevilo jako pravděpodobné, že z jižní strany mého pozemku bude kdykoliv v budoucnu možné umístit stavbu, pak bych tuto skutečnost zohlednila v architektonickém řešení domu a koncepci zahrady
- rodinný dům však je již vybudován, v dané podobě stojí, zahrada je určitým způsobem uspořádána, včetně terénních úprav, a to v podstatě teď není možné změnit
- z výše uvedených důvodů, které považuji za zcela legitimní, by umístění stavby na ploše Z.2 velmi negativně zasáhlo do života mého i mých rodičů, kteří dům také užívají a snížilo by nejenom kvalitu našeho života, pohodu bydlení, ale výrazně narušilo také naše soukromí, a současně by snížilo užitnou i tržní hodnotu mého pozemku se stavbou
- tato změna (schválení funkčního využití plochy Z.2 jako plochy pro bydlení venkovské) by měla trvalý charakter, proto se tímto záměrem cítím významně poškozena a subjektivně to vnímám jako citelnou újmu a navrhuji, aby ta část plochy Z.2, která sousedí s mým pozemkem a je v územním plánu navrhována jako plocha pro venkovské bydlení zůstala beze změny plochou zeleně
- v návrhu Územního plánu Kadov není přesvědčivě ničím podložena zastavitelnost plochy Z.2, resp. zda je potenciální umístění stavby na ploše Z.2 z hlediska zájmů ochrany životního prostředí (ochrany přírody), požární bezpečnosti, dopravní obslužnosti a jiných v území sledovaných zájmů a chráněných hodnot možné a realizovatelné; jinými slovy návrh Územního plánu Kadov neprovedl objektivní možnosti pro umístění stavby v ploše Z.2 a nevyvořoval se tak s potenciálními zásahy do dané lokality v okolí plochy Z.2 a nevyhodnotil jejich soulad s cíli a úkoly územního plánování, ochranou krajinného rázu (řešené území je součástí zvláště chráněného území, Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy)
- návrh Územního plánu Kadov se nikterak nevyvořoval s otázkou zastavitelnosti plochy Z.2, jejíž zastavění neumožňovala (ne-li vylučovala) zastavovací studie, která byla závazným podkladem pro rozhodování příslušného stavebního úřadu v řízení o umístění staveb v dané lokalitě; jinými slovy z obsahu návrhu Územního plánu Kadov neplyne, co se v řešeném území (dané lokalitě) od doby zpracování závazné zastavovací studie v roce 2009 z hlediska podmínek pro umístění stavby změnilo natolik, aby návrh na změnu funkčního využití plochy Z.2 jako plochy určené pro bydlení venkovské mohl obstát, nejenom z hlediska cílů územního plánování a ochrany hodnot v území (ochrany krajinné rázu), ale i z hlediska ochrany zájmů a požadavků jiných právních předpisů, jejichž dodržování je podmínkou sine qua non pro umístění jakékoliv stavby

- změna funkčního využití plochy Z.2 jako plochy pro bydlení venkovské je tak překvapivým řešením a tato změna postrádá přesvědčivé odůvodnění; odklon od původního závazného řešení zastavovací studii nebyl odůvodněn a přesvědčivě vysvětlen, ani z hlediska souladu se všemi dotčenými právními předpisy, protože návrh Územního plánu Kadov se těmito souvisejícími otázkami dostatečně nezabýval (např. § 20 odst. 4, odst. 5 a odst. 7, § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, atp.)
- každý návrh územního plánu musí být v souladu s požadavky StZ a jeho prováděcích právních předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴), popřípadě s výsledkem řešení rozporů (§ 53 odst. 4 písm. c) a písm. d) StZ); podle mého přesvědčení návrh Územního plánu Kadov díky zákona neodpovídá, když návrh funkčního využití plochy Z.2 jako plochy bydlení venkovského nebyl těmito kritérii poměřován a nebylo prověřeno, zda potenciálně závazným podmínkám kladeným právními předpisy může reálně vyhovět

námítka k ploše Z.2 návrhu Územního plánu Kadov, dále také jako „námítka č. 2“

námítka neurčitosti, obecnosti, a nesrozumitelnosti návrhu Územního plánu Kadov, a to konkrétně podmínek pro využití plochy Z.2 (textová část návrhu Územního plánu Kadov bod 6.1 Podmínky pro využití ploch a bod 3.4 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby)

nesouhlasím se stanovenými podmínkami funkčního využití plochy Z.2 jako plochy pro bydlení venkovské s možností umístění stavby rodinného domu (jakékoliv jiné stavby) pro jejich neurčitost, nesrozumitelnost a přílišnou obecnost

odůvodnění námítky č. 2

podle návrhu Územního plánu Kadov platí, že:

6.1. Podmínky pro využití ploch

(71) Plochy bydlení, bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: zabezpečení potřeb individuálního bydlení v rodinných domech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí.

Přípustné využití: pozemky a stavby rodinných domů, pozemky soukromé i jiné sídelní zeleně, pozemky veřejných prostranství, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky, stavby a zařízení místního veřejného občanského vybavení.

3.4. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby

plocha Z.2, charakteristika: bydlení venkovské

podmínky využití: Dostavba obytné zóny rodinným domem umístěným při severovýchodní hranici plochy. Vhodně navázat na koncepci založenou stávající zástavbou. Zohlednit koncovou polohu plochy v terénně náročném území plochy. Intenzita zástavby bude blízka navazující zástavbě. Dopravní obsluha: Z přilehlého veřejného prostranství.

zvláštní podmínky využití: podmíněně přípustné (podmínka odkaz 22b, která zní citace: „22) *Zvláštní podmínky k využívání území: b) podmíněčnost využívání plochy je určena umístěním části plochy ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa*“)

Neurčitost, nesrozumitelnost až nelogičnost plyne z toho, že z podmínky pro využití plochy Z.2 (věta *Vhodně navázat na koncepci založenou stávající zástavbou.*) lze usoudit, že plocha Z.2 má být využita způsobem a podle koncepce stávající zástavby dané lokality. Pakliže koncepce stávající zástavby, která vycházela ze zastavovací studie, vylučovala zastavění dalších pozemků, a to včetně pozemků nyní návrhem Územního plánu Kadov označených jako plocha Z.2, pak tato plocha z podstaty věci není k zastavění využitelná a návrh na její funkční využití jako plochy pro bydlení venkovské se vylučuje a z tohoto důvodu je nepřijatelný, nelze jej schválit. Pokud by plocha Z.2 měla být potenciálně vhodná k zastavění stavbou, pak odkaz na koncepci stávající zástavby, která byla podmíněna zastavovací studií a zastavění pozemků na současných plochách označených jako Z.2

vylučovala, postrádá smyslu (ač zastavovací studie byla již konzumována realizací obytného souboru RD Kadov).

Z výše uvedeného lze uzavřít, že podmínky pro využití plochy Z.2 jsou nesrozumitelné a matoucí a neobstojí požadavkům na určitost obsahu územního plánu, kterých musí územní plán dostát, což plyne mimo jiné i z ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu.

Neurčitost podmínek využití plochy Z.2 lze dále demonstrovat i poukazem na část 10.1 návrhu Územního plánu Kadov (str. 67), kde jest uvedeno, že: „*Plochy se změnou v území - popis: Plocha Z.2 druhu BV: V proluce ve strmém svahu s omezenými možnostmi dopravního napojení je vymezena plocha pro umístění rodinného domu atypického řešení.*“ Má-li být v ploše Z.2 podle této formulace návrhu Územního plánu Kadov umístěna stavba rodinného domu atypického řešení, pak není jasné, jak může vedle toho obstát požadavek na využití plochy v souladu s koncepcí stávající zástavby, podmíněné zastavovací studií, která stanovila poměrně přesné požadavky na architektonické řešení objektů. Z tohoto pohledu se mi jeví návrh Územního plánu Kadov jako vnitřně rozporný.

Otázka zní, jak by byl v budoucnu případně posuzován soulad stavebního záměru na ploše Z.2 s územně plánovací dokumentací? Co bude a nebude závaznou podmínkou pro umístění stavby na ploše Z.2?

Závěrem proto s ohledem na vše výše uvedené zopakují, že navrhuji, aby ta část plochy Z.2, která sousedí s mým pozemkem a je v návrhu Územního plánu Kadov navrhována jako plocha pro venkovské bydlení, zůstala beze změny, tj. plochou zeleně (jedná se podle katastru nemovitostí o pozemek p.č. 332/17, k.ú. Kadov u Sněžného).

Návrh rozhodnutí zastupitelstva obce Kadov o námitce:

Zastupitelstvo obce Kadov námitku ZAMÍTÁ.

ODŮVODNĚNÍ:

Pořízovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 22 odst. 3 stavebního zákona a dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. Z podání je patrné dotčení navrhovatelů návrhem řešení ÚP, proto pořizovatel posuzuje podání jako námitku. V podání je vymezeno území dotčené námitkou, je obsažen vlastní obsah námitky a odůvodnění.

K námitce č.1:

Podatelka námitky se domáhá zrušení zastavitelné plochy Z.2 zařazené do plochy s rozdílným způsobem využití plochy bydlení, bydlení venkovské (BV) a navrhuje ji dát do zeleně. Odkazuje se jak na platný Územní plán obce Kadov, tak i na pořízenou zastavovací studii: Obytný soubor RD Kadov.

Při pořizování nového územního plánu není nikde právně zakotveno, že se musí přebírat zastavitelné plochy z původního územního plánu či jeho funkční využití do nového územního plánu. Zastavovací studii nechala obec Kadov zpracovat na základě vymezené zastavitelné plochy ZI.1 po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚPO Kadov. Zastavovací studie vznikla z dobré vůle obce Kadov, neboť 90% výměry plochy bylo v té době ve vlastnictví obce. Zastavovací studie vznikla z důvodu, aby byla plocha ZI.1 co nejefektivněji využita a myslelo se tedy na hospodárné využití území. Zastavovací studií Obytný soubor RD Kadov se nejedná o závazný podklad pro rozhodování v území, navíc zastavovací studie není zapsána v evidenci územně plánovací činnosti a nejedná se ani o územní studii, kterou by se jednalo o neopomenutelný podklad pro rozhodování v území dle § 25 stavebního zákona. Zastavovací studie nemá být chápána jako „zakonzervování“ konkrétního území, ale hospodárně a smysluplně ho využít. Nikde není stanoveno, že by území nemohlo doznat změn.

Dle § 18 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. **Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.**“

Zastavitelná plocha Z.2 je vymezena v návaznosti na zastavěné území, de facto se jedná o stavební proluku a svým návrhem urbanisticky vhodně uzavírá plochu pro bydlení v rodinných domech. Z.2 spadá do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), což jsou nejméně ceněné půdy.

Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je v ustanovení § 4 stanoveno: Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, **stavební proluky** a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především

- 1) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách,
- 2) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,
- 3) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- 4) odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,
- 5) při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a
- 6) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.

Zpracovatel i pořizovatel postupovali při vymezení plochy Z.2 v souladu s legislativou a v rámci společného jednání byla plocha Z.2 projednána s dotčenými orgány, které k ní vyslovily souhlas. Pouze dle požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny CHKO Žďárské vrchy byla plocha Z.2 z původní výměry zmenšena, aby splnila požadavky dotčeného orgánu. Plocha Z.2 je tak vymezena v souladu s platnými právními předpisy a je tak zajištěn i soulad § 18 odst. 2 a 4 stavebního zákona.

Pořizovatel se dále identifikoval při vypořádání námitek i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55 , kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Územní plán navrhuje a řeší plochy s rozdílným způsobem využití a nikoliv konkrétní stavební záměry a umísťování staveb. Územní plán stanovuje možnosti, co lze v ploše s rozdílným způsobem využití bydlení venkovské, v níž je navržena Z.2, připustit a co nikoliv. Dále jsou pro plochu Z.2

stanoveny specifické podmínky využití a to: „ *Dostavba obytné zóny rodinným domem umístěným při severovýchodní hranici plochy. Vhodně navázat na koncepci založenou stávající zástavbou. Zohlednit koncovou polohu plochy v terénně náročném území plochy. Intenzita zástavby bude blízká navazující zástavbě. Dopravní obsluha: Z přilehlého veřejného prostranství.*“ Z těchto podmínek lze dovodit, že je územním plánem Kadov cíleno i na ochranu soukromí stávajících okolních stavebních objektů. Územní plán koordinuje veřejné, soukromé, ale v neposlední řadě i obecní zájmy na rozvoj území. Cílem územního plánování dle § 19 odst. 1 je mimo jiného „**prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání**“. Plocha Z.2 je navrhována i ohledem na veřejnou infrastrukturu, hospodárné využití území, hodnoty v území (území bez meliorací, nejméně cenná bonita půda). Nejedná se o pohledově exponované místo v obci oproti jiným lokalitám, které navazují na zastavěné území v obci a pohledově se uplatňují do krajiny.

Podatelka dále namítá, že se územní plán nezabýval platnými právními předpisy, zejména vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. V části odůvodnění územního plánu Kadov v kapitole 2.4 je jasně uvedeno, že při zpracování územního plánu bylo postupováno dle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. I plocha Z.2 byla navržena tak, aby splnila požadavky na umístění staveb, zařízení a opatření v podrobnostech, které náleží územnímu plánu. Požadavky zvláštních právních předpisů jsou také akceptovány územním plánem. Mimo samotného zpracovatele, který platné právní předpisy respektoval si zvláštní právní předpisy hlídají dotčené orgány, každý v rámci své působnosti. Dotčené orgány vyslovily s plochou Z.2 souhlas a pokud se nevyjádřily, má se za to, že s návrhem územního plánu souhlasí.

K námitce č.2:

Podatelka namítá neurčitost, obecnost a nesrozumitelnost podmínek využití ploch a stanovení specifických podmínek pro Z.2. Pořízení územního plánu Kadov bylo schváleno s prvky regulačního plánu, kde může být stanovena podrobnost regulačního plánu, nicméně zpracovatel návrhu územního plánu vymezil ve výkrese základního členění území, kde uplatnil prvky regulačního plánu a to pouze pro oblast návsi v ploše veřejného prostranství. Ostatní území obce Kadov je tak řešeno bez prvků regulačního plánu.

Jak už bylo zmíněno výše územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny podmínky přípustnosti a nepřípustnosti. Územní plán neumísťuje stavební záměry a pořizovatel nemůže předjímat řešení zda bude plocha využita čistě na stavbu rodinného domu, když dle podmínek využití je možnost, že zde může vzniknout veřejné prostranství, soukromá zeleň, či stavba veřejného občanského vybavení. Podmínky pro využití plochy jsou stanoveny způsobem náležitějším rozsahu územního plánu a v souladu s platnou legislativou.

Ke specifickým podmínkám pro Z.2 pořizovatel uvádí vyjma výše uvedeného, že plocha Z.2 má navázat na stávající realizovanou zástavbu a nikoli na navrženou zastavovací studii: Obytný soubor RD Kadov. V zadání územního plánu nebyl požadavek na respektování zastavovací studie. Jak podatelka uvádí v textové části odůvodnění územního plánu je stanoveno „*Plocha Z.2 druhu BV - V proluce ve strmém svahu s omezenými možnostmi dopravního napojení je vymezena plocha pro umístění rodinného domu atypického řešení.*“ Z daného textu nemůžeme usuzovat, že je územní plán vnitřně rozporný, neboť i případné atypické řešení může korespondovat a navazovat na stávající zástavbu. Záležet zde bude na architektonickém řešení stavby, kdy cílem územního plánování je i uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče. Posuzovaný text však náleží do části odůvodnění územního plánu, dle níž se nerozhoduje. Stavební řešení konkrétní stavby opět nenáleží rovinně územního plánu, ale povolení záměru stavebním úřadem.

Pořizovateli nepřísluší navrhovat a uplatňovat prvky regulačního plánu v jakékoliv ploše, pokud ji zpracovatel nenavrhl jako plochu s prvky regulačního plánu a neuvedl ji ve výkrese základního

členění území. Pořizovatel nemá autorizaci na pořizování územních plánů, regulačních plánů, aby posoudil a navrhl konkrétní prvky regulačního plánu pro Z.2 jako je např. umístění stavby, typ střechy, výška stavby atd.

V reálném životě existuje značná variabilita možných situací a je vždy věcí příslušných správních orgánů, aby velmi citlivě vážily, do jaké míry jsou tyto námitky důvodné a naopak kdy se jedná toliko o námitky spíše obstrukční povahy. I v prostředí liberální tržní ekonomiky je nezbytná existence územního plánování. Jeho cílem je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Regulace využití území je otázkou přesahující rámec života jedné i více generací, a proto musí být povznesena nad momentální krátkodobé či dokonce okamžité potřeby.

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení námitek nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého ÚP.

Pořizovatel považuje návrh rozhodnutí o námitkách za dostatečně odůvodněný s ohledem na rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1669/11, kdy požadavky na detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku uplatněnými proti územnímu plánu nesmí být přemrštěné. Takové přehnané požadavky jsou výrazem přepjatého formalismu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů; lze je hodnotit jako nepřipustný zásah do práva na samosprávu.

Vyhodnocení připomínek a jejich odůvodnění spolu s vyhodnocením

V rámci veřejného projednání byly uplatněny následující připomínky:

PŘIPOMÍNKA č. 1 – ze dne 27. 5. 2024

RNDr. Igor Rusník, Ph.D.

Dotčené území: p. č. 332/17 v k. ú. Kadov u Sněžného

Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:

Připomínky k návrhu územního plánu pro obec Kadov

1. Domnívám se, že výstavba rodinného domu v území, které, jak charakterem, tak polohou, spíše odpovídá rekreační lokalitě, není úplně šťastný nápad. Parcela č. 332/17 (v návrhu územního plánu je součástí plochy Z2) slouží jako komunikační bod jak obyvatel obce Kadov, tak turistům pro přístup k běžkařským a turistickým trasám, vedoucím od Kadovského mlýna. Na svahu inkriminované parcely děti z obce, v případě dostatku sněhu, bobují a sáňkují. Myslím, že jiná taková parcela v katastru obce Kadov není.
2. V současné době je pouze v kompetenci stavebního úřadu, jestli bude chtít zachovat vzdálenost 50 m od kraje lesního pozemku. Vzhledem k tomu, jak snadno projekt získal souhlas správy CHKO Žďárské vrchy, lze předpokládat, že stavební úřad v budoucnu stavbu odsouhlasí. V případě dotčeného pozemku by však bylo vhodné, aby vzdálenost 50 m od lesa byla zachována jako nezastavěná.
3. Co mě nejvíc překvapilo je, že k navrhované stavbě nevede žádná komunikace. Jako dlouholetý projektant vodohospodářských staveb jsem musel k čistírnám odpadních vod a vodáren, kde je vždy určitá zásoba odpadních a surových pitných vod, navrhovat zpevněnou příjezdovou komunikaci, což je pochopitelné, ale v areálu navrhnout i obratiště pro cisternové vozy HZS. Předpokládám, že hasiči v případě hasebního zásahu nebudou ochotni natahovat požární hadice na vzdálenost od konce stávající zpevněné plochy k navrhovanému domu. Požární hydrant v místě, pokud vím, není, což je samozřejmě špatné i pro nás, obyvatele sousedících domů.

Vyhodnocení připomínky

K bodu 1:

Charakter území dané lokality neodpovídá rekreační oblasti, ale plochám bydlení v rodinných domech. Veškeré okolní stavby jsou v katastru nemovitostí vedeny jako rodinné domy a nikoliv rekreační stavby. Charakter území je tak dán správně a to plocha s rozdílným způsobem využití plochy bydlení, bydlení venkovské.

Úřad územního plánování dle 5. úplné aktualizace ÚAP nemá v evidenci žádnou turistickou ani běžkařskou trasu, která by vedla v blízkosti či zasahovala na parcelu č. 332/17 v k. ú. Kadov u Sněžného. Poskytovatelé dat o území v rámci ÚAP ručí za správnost a aktuálnost dat, tedy v blízkosti dotčené parcely nevede žádná turistická ani běžkařská trasa. V rámci ÚAP není dotčená parcela vedena ani jako hodnota území, která by měla být zachovávána např. jako komunitní hodnota pro obec. V rámci návrhu ÚP Kadov tak zpracovatel navrhl zastavitelnou plochu Z.2 určenou pro bydlení, bydlení venkovské a nebránili mu v tom žádné významné hodnoty, které by měly zůstat zachovány.

K bodu 2:

Ochranné pásmo lesa v délce 50 m od hranice lesa je pouze limit, který může omezit případnou výstavbu v dané ploše, ale nikoli ji zakázat. V rámci procesu pořízení Územního plánu Kadov je dotčeným orgánem i Městský úřad Nové Město na Moravě – orgán ochrany lesa, který se zastavitelnou plochou Z.2 vyslovil souhlas, v jehož kompetenci je vyjadřovat se k plochám vymezených v ochranném pásmu lesa v rámci územního plánu.

K bodu 3:

Koncepce územního plánu neřeší konkrétní stavební záměry, ale plochy, pro které jsou stanoveny podmínky využití. V rámci ploch s rozdílným způsobem využití plochy bydlení, bydlení venkovské a plochy veřejných prostranství všeobecných, které obklopují zastavitelnou plochu Z.2, je přípustná dopravní infrastruktura v rámci podmínek využití. Dotčené území tak splňuje podmínky pro případné budoucí využití, ikdyž tam nyní žádná zpevněná komunikace není povolena či zbudována.

Pořizovatel doporučuje připomínku **nezohlednit**.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

ÚP	Územní plán Kadov
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ZÚR KrV	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina
ÚAP	Územně analytické podklady SO ORP Nové Město na Moravě
ZPF	Zemědělský půdní fond
OPK	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
KrÚ	Krajský úřad
MěÚ	Městský úřad Nové Město na Moravě
ŽP	Životní prostředí
VKP	Významný krajinný prvek
RD	Rodinný dům
SSL	Státní správa lesů
DO	Dotčený orgán
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení § 323 zákona č. 283/2001 Sb. stavební zákon

PŘÍLOHA

Městský úřad Nové Město na Moravě
Odbor stavební a životního prostředí
Vratislavovo náměstí 103
592 31 NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ

Zápis z jednání s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, Chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy k návrhu ÚP Kadov po společném jednání

dne 7. 6. 2022; 9:30 hodin
zasedací místnost Městského úřadu Nové Město na Moravě

Přítomni:

Ing. Petr Matějka – příslušný dotčený orgán ochrany přírody a krajiny
Jiří Lausch – určený zastupitel obce Kadov
Bc. Linda Nejedlá - pořizovatel, MěÚ Nové Město na Moravě
Mgr. Dana Sklenářová – pořizovatel, MěÚ Nové Město na Moravě
Ing. arch. Jan Psota – zpracovatel Územního plánu Kadov

Na úvod jednání byli všichni zúčastnění seznámeni s nesouhlasným stanoviskem příslušného dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny (dále jen „CHKO“), evidovaného pod č.j. MUNMNM/9916/2023 ze dne 13. 4. 2023, které obdržel pořizovatel návrhu ÚP Kadov v rámci společného jednání. Příslušný dotčený orgán ochrany OPK ve svém stanovisku požaduje úpravu zastavitelných ploch Z2, 3, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 18, 19, 20, 22.

Dále OPK požaduje: „ V stabilizovaných plochách pro bydlení a rekreaci nepřipouštět zahušťování stávající urbanistické struktury výstavbou nových objektů pro bydlení či rekreaci. V plochách pro rekreaci (RH a RI) připustit rozšíření půdorysu jednotlivých staveb max. o 20 % a za předpokladu dodržení stávající výškové hladiny zástavby.“

Po diskuzi o různých variantách řešení v návrhu ÚP Kadov v závislosti na platném řešení v ÚPO Kadov bylo dohodnuto následující:

- dotčený orgán souhlasí / ~~nesouhlasí~~ s rozšířením zastavitelné plochy Z21 dle požadavku obce;
- p.č. 388 v k.ú. Kadov u Sněžného zařadit / ~~nezařadit~~ jako zastavitelnou plochu pro RI. Stojí na ní stavba, ale zaměřena je mimo skutečný stav umístění;
- Z2 – plocha bude / ~~nebude~~ zmenšena v západní části;
- Z3 - textová část návrhu bude / ~~nebude~~ upravena dle stanoviska CHKO; - *nelze povolit rozsáhlé terénní úpravy*
- Z7 – pořizovatel se ztotožňuje v tomto bodě s CHKO;
- Z8 – rozdělení na dvě zastavitelné plochy a v jedné by byly umožněny doplňkové stavby a to v části mezi Z7 a stávající zástavbou;
- Z10 – není uveden nesouhlas s vymezenou plochou, pouze konstatování v umístění staveb na ploše, které bude / ~~nebude~~ respektováno; *CHKO souhlasí s původním vymezením plochy.*
- Z12 – plocha má respektovat schválenou územní studii, kde nejsou povoleny žádné stavby mimo oplocení a po vydání ÚP Kadov se tak územní studie stane pro plochu Z12 závaznou,

tudíž splňuje požadavek CHKO. Požadavek CHKO je tudíž v tomto bodě irelevantní. CHKO souhlasí s plochou Z12 beze změn;

- Z13 – dle platného ÚPO je větší část zařazena do zastavěného území, pokud může vzniknou za pozemkem p. č. 40 pouze stavba doplňková, lze ji umístit právě v ploše BV, pokud by byla zahrnuta do zastavitelné plochy Z15, tak tam není přípustná doplňková stavba. CHKO souhlasí / nesouhlasí s ponecháním Z 13 v návrhu ÚP bez úprav;

Plocha bude zmenšena a upravena od jihozápadního směru.

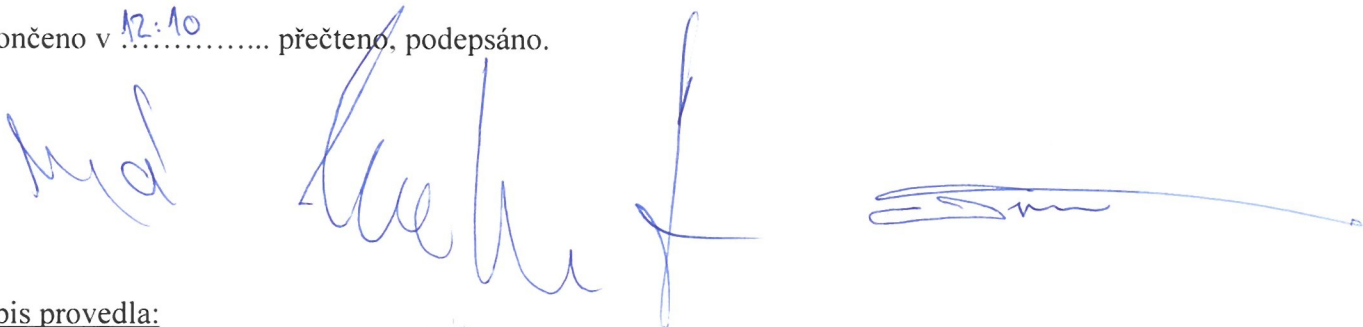
- Z15 – textová část návrhu bude / nebude upravena dle stanoviska CHKO;
- Z18 – není uveden nesouhlas s vymezenou plochou, pouze konstatování v umístování staveb na ploše, které bude / nebude respektováno;
- Z19 - pořizovatel se ztotožňuje v tomto bodě s CHKO; *vyčleněno plošně úprava ZÚ a zřízení zastavitelné plochy dle stanoviska CHKO*
- Z20 – plocha je již užívána k účelu užitkové zahrady a je v celém obvodu osázena dřevinami

- Souhlas s CHKO, plocha bude vypuštěna

- Z22 – není uveden nesouhlas s plochou, pouze upozornění na skutečný stav, CHKO souhlasí s plochou *beze změn; do textové části bude doplněna podmínka dle stanoviska CHKO*
- písemně připomínce: „V stabilizovaných plochách pro bydlení a rekreaci nepřipouštět zahušťování stávající urbanistické struktury výstavbou nových objektů pro bydlení či rekreaci. V plochách pro rekreaci (RH a RI) připustit rozšíření půdorysu jednotlivých staveb max. o 20 % a za předpokladu dodržení stávající výškové hladiny zástavby.“ bude / nebude částečně vyhověno.

→ doplnit článek 11 o podmínku části HULICE a požadovanou podmínku pro rekreaci zachovat dle stanoviska. Pro stabilizovanou plochu bydlení se již text nepožaduje.

Skončeno v *12:10* přečteno, podepsáno.

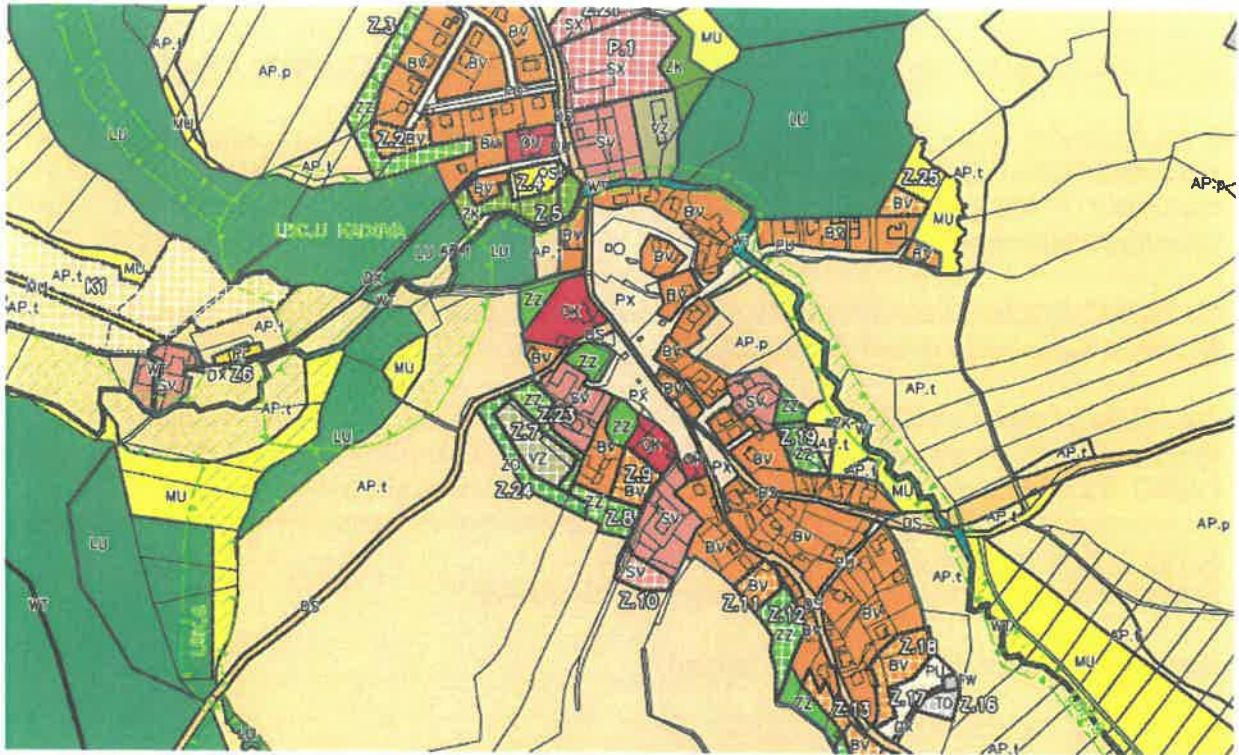


Zápis provedla:

Nejedlá Linda dne 7. 6. 2023

orgán územní plánování

odbor stavební a životního prostředí MěÚ Nové Město na Moravě



VÝSLEDEK KONZULTACE S DOTČENÝM ORGÁNEM
ÚZEMNÍ PLÁN KADOV (návrh úpravy po společném jednání i osobního jednání ze dne 7. 6. 2022)

Dotčený orgán:

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy
orgán ochrany přírody a krajiny
za DO přítomen: Petr Matějka

Pořizovatel:

Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí
úřad územního plánování
za pořizovatele přítomna: Bc. Linda Nejedlá

Stupeň projednání:

společné jednání § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“)

V souladu s § 50 stavebního zákona projednal pořizovatel návrh Územního plánu Kadov (dále jen „ÚP“) v rámci společného jednání za použití ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona.

K předmětnému návrhu uplatnil dotčený orgán Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště SCHKO Žďárské vrchy, Brněnská 39, 591 01 Žďár nad Sázavou (dále jen „CHKO“) své stanovisko 01594/ZV/23, kde požadoval úpravu konkrétních zastavitelných ploch i vyjádřil nesouhlas k některým plochám.

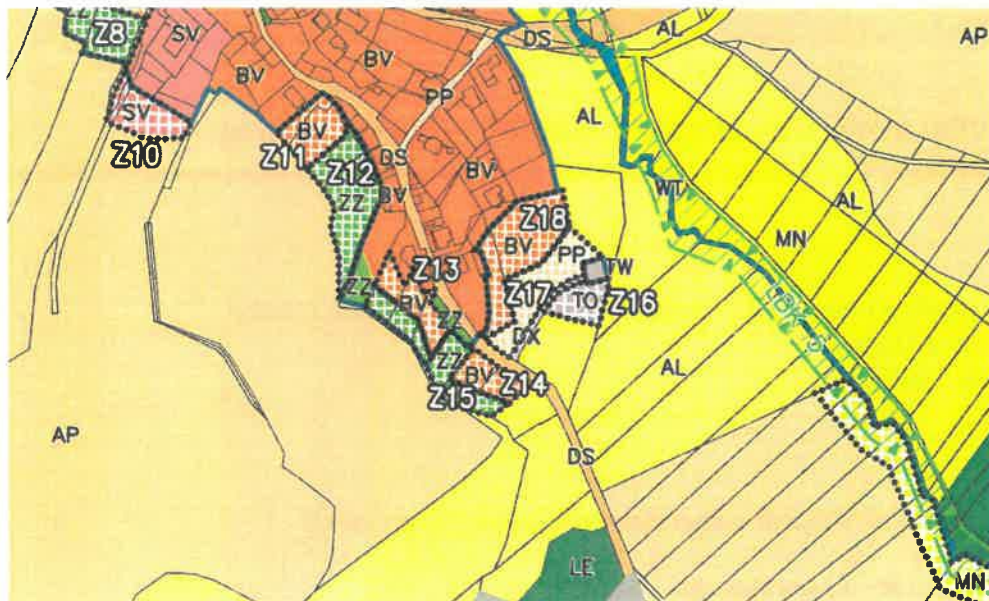
Na základě došlého stanoviska vyvolal pořizovatel osobní jednání dne 7. 6. 2023, kde se domluvil s dotčeným orgánem na úpravě návrhu ÚP. Viz zápis z jednání s CHKO.

Poté došlo ze strany obce Kadov ke vznešení obecního požadavku na úpravu návrhu ÚP, z čehož vyplynuly nové požadavky na úpravu, které se týkaly i dohodnutého řešení s dotčeným orgánem CHKO. Na základě této skutečnosti pořizovatel navrhuje řešení vzniklých nesouladů.

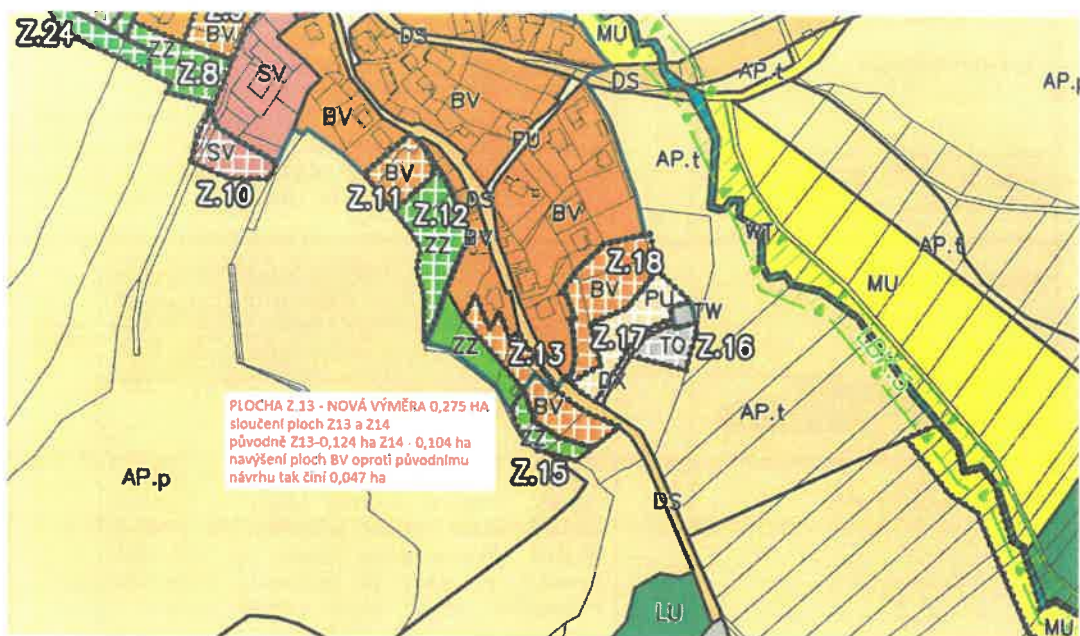
NÁVRH ŘEŠENÍ POŘIZOVATELE:

Návrh ÚP bude v grafické i textové části upraven následovně:

Návrh řešení návrhu ÚP pro společné jednání



Návrh úpravy – sloučení ploch Z13 a Z14, úprava plochy Z15



Návrh úpravy regulativu ploch ZZ

(1) Plochy zeleně, **zeleň** - zahrady a sady (ZZ)

Hlavní využití: zeleň zahrad a sadů obvykle bez možnosti běžného veřejného přístupu.

Přípustné využití: produkční zahrady spojené s pěstováním zeleniny, květin a dalších zahradních plodin, pěstování ovocných stromů a keřů, obytné zahrady.

Podmíněně přípustné využití:

zemědělská rostlinná výroba samozásobitelského charakteru, doplňková zařízení, případně stavby za podmínky, že nedojde k vytěsnění hlavního způsobu využití a snížení kvality prostředí plochy, **nebude narušen tradiční přechod sídla do krajiny a nebude zhoršen obraz sídla v krajině a jeho zapojení do krajinného rámce**; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy.

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím, stavby pro bydlení.

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území - stavby sloužící účelům zahrádkaření do výše 5m od přilehlého terénu, **za dodržení podmínek podmíněně přípustného využití plochy.**
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.4.

Návrh úprav podmínek využití zastavitelných ploch Z.12, Z.13, Z.15

Z.11	Bydlení venkovské	BV	Respektovat koncepční zásady stanovené Územní studií Kadov, která po schválení možnosti využití pořizovatelem byla s daty vložena do Evidence územně plánovací činnosti.	0,139
	Zvláštní podmínky využití: územní studie podm. přípustné			
Z.12	Zeleň - zahrady a sady	ZZ	Respektovat koncepční zásady stanovené Územní studií Kadov, která po schválení možnosti využití pořizovatelem byla s daty vložena do Evidence územně plánovací činnosti. V ploše je tak vyloučeno umísťování staveb s výjimkou oplocení, v provedení průhledném drátěném či dřevěném do výšky 1,5 m.	0,274
	Zvláštní podmínky využití: územní studie podm. přípustné			

Z.13	Bydlení venkovské		BV	Rozvoj zástavby na ploše směřovat k citlivému rozšíření uliční formace vycházející z původního místního uspořádání a orientace domů k veřejnému prostoru se zachováním základních tradičních prostorových vazeb a hladiny zástavby. Zohlednit podmínky pro činnosti v ochranném pásmu el. vedení VN 22kV. Dopravní obsluha: Z přílehlé silnice..	0,124 0,275
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			
Z.14	Bydlení venkovské		BV	Rozvoj zástavby na ploše směřovat k citlivému rozšíření uliční formace vycházející z původního místního uspořádání a orientace domů k veřejnému prostoru se zachováním základních tradičních prostorových vazeb a hladiny zástavby. Dopravní obsluha: Z přílehlé silnice. (sloučena se Z.13)	0,104
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			
Z.15	Zeleň - zahrady a sady		ZZ	Plochu do volné krajiny využít k založení užitkové zahrady. Vhodnou úpravou plochy s výsadbou vzrůstné zeleně vytvořit podmínky pro příznivý přechod urbanizovaného území do krajinného prostředí. Na ploše se nepřipouští umístění nadzemních zařízení, staveb (kromě oplocení v provedení průhledném drátěném či dřevěném do výšky 1,5 m) ani staveb dopravní infrastruktury. Dopravní obsluha: Z přílehlých zastavitelných ploch.	0,207

STANOVISKO DOTČENÉHO ORGÁNU K NÁVRHU ŘEŠENÍ POŘIZOVATELE:

Dotčený orgán návrhové řešení akceptuje.

Návrh ÚP bude upraven ve smyslu výše uvedeného. Následně bude upravený návrh projednán v rámci veřejného projednání.

Za pořizovatele:
MěÚ Nové Město na Moravě
odbor stavební a životního prostředí

Bc. Linda Nejedlá

Za dotčený orgán:
Agentura ochrany přírody a krajiny,
SCHKO Žďárské vrchy

Petr Matějka

MĚSTSKÝ ÚŘAD
NOVÉ MĚSTO na Moravě

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
regionální pracoviště Vysočina ③
sídlo Havlíčkův Brod
Husova 2115
580 02, Havlíčkův Brod
X.

Dne 29. 1. 2024