

Městský úřad Židlochovice
Masarykova 100, 667 01 Židlochovice, IČ: 00282979
Odbor životního prostředí a stavební úřad
Pracoviště: Nádražní 750, 667 01 Židlochovice

SPIS. ZN.:	MZi-OZPSU/7782/2022/ŠR	Adresát:
Č.J.:	MZi-OZPSU/7782/2022-4	Obec Holasice
VYŘIZUJE:	Ing. Růžena Špidlová	Zastupitelstvo obce
TEL.:	547 428 771	Václavská č.p. 29
E-MAIL:	ruzena.spidlova@zidlochovice.cz	664 61 Holasice
DATUM:	06.05.2022	IDDS: ivca747

PŘEDLOŽENÍ

NÁVRHU NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMÍHO PLÁNU ZASTUPITELSTVU

SVE GROUP a.s., IČO 03443370, Syrovice č.p. 406, 664 67 Syrovice

v zastoupení na základě plné moci ze dne 14.6.2021

Mgr. Romanem Klimusem ,

advokátem zapsaným v seznamu advokátů ČAK pod č. 13824,, působící jako společník advokátní kanceláře KLIMU & PARTNERS s.r.o., se sídlem v Brně, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno., (dále jen „navrhovatel“)

podal dne 16.6. 2021 u obce Holasice návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným způsobem (dále jen "návrh změny"), který se týká dokončení urbanistické struktury obce Holasice v lokalitě Čtvrť a zajištění dostupné občanské vybavenosti – jde o vymezení ploch pro bydlení, smíšených obytných, občanského vybavení, zeleně a veřejných prostranství. V ÚP Holasice je území navrhované ke změně vymezeno jako plocha změny v krajině, tj. jako ZK – plochy zeleně krajinné, která nebyla dosud realizována. Jižně od území navrhovaného ke změně je realizován polder s okrajovou zelení. Navrhovanou změnu ÚP navrhovatel odůvodňuje tím, že zastavitelné plochy pro bydlení jsou již v obci vyčerpány a v obci chybí občanská vybavenost. Návrhem změny by tak měly být vytvořeny podmínky pro dokončení zástavby a doplnění chybějících funkcí.

Městský úřad Židlochovice (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. h) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), po obdržení návrhu dne 11.4.2022 posoudil podle § 46 odst. 2 stavebního zákona úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy a zjistil, že návrh nesplňuje obsahové náležitosti stanovené § 55a odst. (2) stavebního zákona a vyzval navrhovatele k doplnění návrhu. Dne 19.4.2022 pořizovatel obdržel doplnění a podle § 46 odst. 3 stavebního zákona doplněný návrh na pořízení změny územního plánu posoudil a

p ř e d k l á d á návrh na změnu územního plánu Holasice

k rozhodnutí zastupitelstvu obce spolu se svým níže uvedeným stanoviskem. Toto stanovisko slouží jako podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce, nejedná se o stanovisko závazné

Stanovisko pořizovatele k návrhu na změnu Územního plánu Holasice:

Pořizovatel **nedoporučuje**, aby změna dle výše uvedeného návrhu byla pořizována

Odůvodnění stanoviska pořizovatele:

Územní plán Holasice byl schválen zastupitelstvem obce Holasice a nabyl účinnosti 4.9.2013. na základě § 55 odst. (1) byla obcí vypracována zpráva o uplatňování ÚP Holasice za uplynulé období, kterou schválilo zastupitelstvo obce 24.10.2019. Ve zprávě se mimo jiné uvádí: „Vzhledem k tomu, že rozvoj bydlení by se dal hodnotit v uplynulém období jako překotný, není navrhováno ve změně č.1 řešit vymezení dalších ploch pro bydlení. Je však navrhován vymezení nových ploch pro občanskou vybavenost, neboť vzhledem k výše uvedenému je to jediná funkce, kterou je třeba posílit“.

Obec Holasice v současné době pořizuje Změnu č.1 územního plánu a její pořizování není ještě ukončeno. Není tudíž ani znám stav ÚP po této změně a vyhotoveno úplné znění po poslední změně dle § 55 odst.5, které je podkladem pro každou další změnu ÚP. Jelikož není známo, co přesně bude právě probíhající změnou ÚP změněno, nelze vyhodnotit, zda je potřeba vymezit nové zastavitelné plochy podle §55 odst.4 stavebního zákona.

Dále, jak vyplývá ze zprávy o uplatňování ÚP, před vymezováním dalších ploch pro bydlení je nutné REALIZOVAT občanské vybavení, nutné pro obsluhu stávajících ploch, protože překotným rozvojem a využití ploch pro bydlení došlo ke stavu, kdy nelze tyto plochy ze stávajícího občanského vybavení obsloužit. Plochy pro občanské vybavení v ÚP vymezeny již jsou, občanská vybavenost však dosud realizována není.

Dle rozsudku nejvyššího správního soudu 9 As 18/2015 – 101 Doplnění struktury obce do kompaktního tvaru neodůvodňuje potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

ČL. (24) Politiky územního rozvoje České republiky ve znění poslední aktualizace (dále jen „PÚR“) ukládá Možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Dne 17.9.2020 Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizaci č.1 Zásad územního rozvoje kraje. Tyto zásady mimo jiné zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v PÚR ČR. V kapitole A. jsou stanoveny priority územního plánování JMK. V bodě (9) této kapitoly je mimo jiné uvedeno: „**U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních**“. *V návrhu na změnu územního plánu navrhovatel uvádí: „Do doby výstavby obecní ČOV budou odpadní splaškové vody likvidovány individuálně (domovní ČOV, jímky apod.) což není v souladu s výše uvedenými prioritami.*

PÚR vymezila specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální problémy republikového významu. Obec Holasice je zařazena do Specifické oblasti SOB9 (čl. 75b), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Důvodem vymezení je mimo jiné potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině. V rámci územně plánovací činnosti obcí ukládá vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností. Vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejména zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků.

Navrhovatel navrhuje změnu využití plochy, která byla v ÚP vymezena ke změně zemědělsky obhospodařované plochy na zeleň krajinnou, která by založením protierozního prvku a zatravněním pro tento požadavek PÚR vytvořila v území podmínky. Změna ÚP navrhovaná navrhovatelem by naopak tuto část z krajiny zastavěním úplně vyřadila

Dle §31 odst.4) stavebního zákona Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Z toho vyplývá, že požadavky PÚR je nutno zohlednit při pořizování nové územně plánovací dokumentace i změn stávající platné územně plánovací dokumentace.

Poučení:

Toto stanovisko slouží jako podklad pro rozhodování zastupitelstva obce, zastupitelstvo obce může rozhodnout o pořízení změny i v rozporu s tímto stanoviskem není pro něj závazné.

O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele a úřad územního plánování.

S pozdravem

Ing. Milan Komenda

Vedoucí odboru životního prostředí a stavební úřad MěÚ Židlochovice

Přílohy:

- Návrh změny
- Doplnění návrhu změny