



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR DOPRAVY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

úřad územního plánování
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 326.1, skartační znak/skart. lhůta – A/10

Č. j. SMOL/148088/2022/ODUR/UUP/Sch
Spisová značka: S-SMOL/043376/2021/ODUR
Uvádějte vždy v korespondenci

V Olomouci 24.05.2022

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Lenka Schinnecková, dveře č. 5.37
Telefon: 588488391
E-mail: lenka.schinneckova@olomouc.eu
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý

Věc: Stanovisko k návrhu na pořízení Souboru změn č. 2 ÚP Velký Újezd

Magistrát města Olomouce jako úřad územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), obdržel další žádosti městyse Velký Újezd o pořízení změn Územního plánu Velký Újezd. K uvedenému návrhu změn vydává úřad územního plánování toto stanovisko:

Návrh na pořízení změn ÚP Velký Újezd obsahuje tyto další požadavky na změnu využití:

33) Žádost Bc. Pavlína Hlobilová, Vladimíra Marcalová, pozemek p.č. 47 k.ú. Velký Újezd

Vlastníci pozemku p.č. 47 (zahrada) žádají o posouzení změny územního plánu „zelené plochy“ a možnost výstavby rodinného domu.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí stabilizované plochy zeleně ze specifickým využitím (soukromé zahrady a zahrádky) ZX.

Pozemek se nachází ve vnitrobloku bez vazby na veřejné prostranství. Pozemek tedy nelze vymezit jako pozemek rodinného domu.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje**.

34) Žádost ing. Radim Veselý, Lucie Veselá, pozemek p.č. 1119 k.ú. Velký Újezd

Vlastníci pozemku žádají o změnu územního plánu a zařazení předmětného pozemku p.č. 1119 (zahrada) do ploch pro výstavbu rodinného domu.

Změna funkční plochy je umístěna v zastavěném území obce a nedojde tedy k požadavku na nové zastavitelné plochy. Záměr je v souladu s výhledovým využitím okolních ploch. Pozemek navazuje na stávající plochy bydlení, pozemek lemují neuzpevněná komunikace, kanalizace návrh, IS ul. Kopaniny. Je možno rozšíření místní komunikace na 4,5m.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí stabilizované plochy zeleně soukromé vyhrazené ZS plochy územní rezervy R1.

Pozemek je dle platného územního plánu součástí zastavěného území **ne však zastavitelné plochy**.

Dle platné legislativy musí být pozemek rodinného domu napojen na veřejné prostranství o šířce **min 8m**.

Jak již bylo uvedeno při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení musí být proveden na základě demografického vývoje tj. vzhledem k počtu obyvatel, obecným demografickým trendům a nejnovějšímu demografickému vývoji a dlouhodobé hodnotě přirozeného přírůstku obyvatel obce. Navrhovaný požadavek na rozsah vymezení ploch pro bydlení, v časovém horizontu reálné platnosti územního plánu, nesmí být nepřiměřeně nadhodnocený. Zdůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce.

Vzhledem k tomu, že nebyla při tvorbě územního plánu prokázána potřeba navržených zastavitelných ploch a tím nebyly dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), muselo dojít na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k redukcí návrhu zastavitelných ploch a zařazení předmětných pozemků do územní rezervy R1.

Uvedenou lokalitu není možné bez značných finančních prostředků napojit na kapacitně vyhovující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu včetně odpovídajícího veřejného prostranství.

Vytváření podmínek pro uspokojování potřeby bydlení v dané lokalitě je náročné a vzhledem k zákonnému úkolu (§ 19 stavebního zákona) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika a vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a povinnosti prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, plyne další důvod, proč nebyla lokalita včetně předmětného pozemku zařazena do zastavitelné plochy bydlení.

V platném územním plánu je pro potřeby bydlení v rodinných domech navrženo 32 zastavitelných ploch. V současné době je dle katastru nemovitostí v těchto plochách realizováno 6 rodinných domů a cca 12 rodinných domů je rozestavěných. Obec má tedy pro rozvoj obce územním plánem vymezené dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů. Není tedy možno bez zdůvodnění a prokázání nezbytnosti navrhovat další zastavitelné plochy.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje**.

35) Žádost Dominik Fatrdla, pozemky p.č. 1117/1 1117/2 k.ú. Velký Újezd

Aktualizovaná žádost č.25.

Jako vlastník pozemků parc. č. 1117/1 - orná půda o výměře 759 m² a parc. č. 1117/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 182 m², oba v kat. území Velký Újezd (zapsány na LV č. 940) žádám při zpracování nového územního plánu městyse Velký Újezd o znovuzařazení těchto pozemků do ploch pro bydlení.

V předchozím územním plánu byly tyto pozemky v plochách pro bydlení, takto jsem pozemky kupoval s výhledem pánování výstavby rodinného domu. V současném územním plánu jsou tyto pozemky zahrnuty do územní rezervy pro bydlení, tím tedy není možné řešit využití tohoto pozemku k bydlení v dohledné době. Předmětné pozemky jsou v současné době využívány jako zahrada. Stávající funkční využití je plocha zemědělská (NZ) a zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Pozemky jsou umístěny v ploše rezervy R1, která je dle platného územního plánu výhledově určena pro bydlení. Záměr je tedy v souladu s výhledovým využitím mých pozemků a okolních ploch. V případě potřeby je předjednána směna/prodej části pozemku parc. č. 1133 tak, aby došlo k rozšíření místní komunikace na šířku 4,5 m v souladu s Ideovým návrhem řešení napojení na dopravní infrastrukturu plochy R4 dle ÚP městyse Velký Újezd, zpracováno Atedos Olomouc s.r.o. Projednáno dne 25. 10. 2021 s majitelem pozemku parc.č. 1133 panem Přemyslem Jarošem, místostarostou městyse Mgr. Ondřejem Zatloukalem a panem Tomášem Smékalem. Řešení příjezdové komunikace k pozemkům bylo projednáno i s vlastníky dotčených pozemků parc. č. 1365 (pan Marek Kovařík) a parc. č. 1364 (Martin Běhal). Dokládám snímek části původního územního plánu a snímek z aktuálně platného územního plánu městyse.

Stanovisko pořizovatele:

Jak již bylo uvedeno při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení musí být proveden na základě demografického vývoje tj. vzhledem k počtu obyvatel, obecným demografickým trendům a nejnovějšímu demografickému vývoji a dlouhodobé hodnotě přirozeného přírůstku obyvatel obce. Navrhovaný požadavek na rozsah vymezení ploch pro bydlení, v časovém horizontu reálné platnosti územního plánu, nesmí být nepřiměřeně nadhodnocený. Zdůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce.

Vzhledem k tomu, že nebyla při tvorbě územního plánu prokázána potřeba navržených zastavitelných ploch a tím nebyly dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), muselo dojít na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k redukci návrhu zastavitelných ploch a zařazení předmětných pozemků do územní rezervy R1.

Uvedenou lokalitu není možné bez značných finančních prostředků napojit na kapacitně vyhovující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu včetně odpovídajícího veřejného prostranství. Dle platné legislativy musí být pozemek rodinného domu napojen na veřejné prostranství **o šířce min 8m**. Vytváření podmínek pro uspokojování potřeby bydlení v dané lokalitě je náročné a vzhledem k zákonnému úkolu (§ 19 stavebního zákona) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika a vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a povinnosti prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, plyne další důvod, proč nebyla lokalita včetně předmětného pozemku zařazena do zastavitelné plochy bydlení.

V platném územním plánu je pro potřeby bydlení v rodinných domech navrženo 32 zastavitelných ploch. V současné době je dle katastru nemovitostí v těchto plochách realizováno 6 rodinných domů a cca 12 rodinných domů je rozestavěných. Obec má tedy pro rozvoj obce územním plánem vymezené dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů. Není tedy možno bez zdůvodnění a prokázání nezbytnosti navrhovat další zastavitelné plochy.

Úřad územního plánování pořizování změny **nedoporučuje**.

36) Žádost Karel Šubrt, pozemek p.č. 599 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku p.č. 599 (zahradka) žádá o změnu územního plánu zrušení stanovené minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí zastavitelné plochy změn ZB 12 s rozdílným způsobem využití BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

Úřad územního plánování **doporučuje** prověřit změnou územního plánu rozsah vymezení pozemků rodinných domů.

37) Žádost ing. Jaroslav Šteigerle, pozemek p.č. 623 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku žádá o změnu územního plánu a zařazení předmětného pozemku p.č. 623 ze zahrady na stavební parcelu. Podle současného ÚP nemohu využít parcelu ke stavbě. V blízké budoucnosti plánují na uvedeném pozemku postavit nemovitost určenou k trvalému bydlení.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí stabilizované plochy rekreace-plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Dle Územního plánu Velký Újezd jsou **stabilizované plochy** tj. plochy, jejichž způsob využití i prostorové uspořádání zůstanou ve své podstatě zachovány. Koncepce územního plánu nenavrhuje další rozvoj bydlení v dané lokalitě.

V platném územním plánu je pro potřeby bydlení v rodinných domech navrženo 32 zastavitelných ploch. Do návrhových obytných ploch byly v územním plánu zahrnuty vhodné lokality situované na obvodu zastavěného území, které lze logicky napojit na veřejnou infrastrukturu a které svým zastavěním nenaruší krajinný ráz nebo obraz obce. V drtivé většině se jedná o lokality, které lze přímo napojit na stávající veřejnou infrastrukturu, popřípadě se nacházejí v bezprostřední blízkosti.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje**.

38) Žádost MUDr. Jiří Klein, pozemky p.č. 1372,1373,1375,1376,1431,1432 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemků p.č. 1372 (zahrada), 1373,1375, 1376, 1431 (orná půda) a 1432 (trvalý travní porost) žádá o změnu územního plánu a zařazení předmětných pozemků na plochu určenou k zastavění.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek p.č. 1372 součástí nezastavěného územní stabilizovaných ploch zeleně soukromé a vyhrazené ZS, pozemek p.č. 1373, 1375,1376 součástí nezastavěného územní stabilizovaných ploch zemědělských NZ, pozemek p.č. 1431, 1432 jsou součástí nezastavěného územní ploch změn ZZ2 zeleně soukromé a vyhrazené ZS.

Opětovně je nutno konstatovat, že při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení musí být proveden na základě demografického vývoje tj. vzhledem k počtu obyvatel, obecným demografickým trendům a nejnovějšímu demografickému vývoji a dlouhodobé hodnotě přirozeného přírůstku obyvatel obce. Navrhovaný požadavek na rozsah vymezení ploch pro bydlení, v časovém horizontu reálné platnosti územního plánu, nesmí být nepřiměřeně nadhodnocený. Zdůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce.

V platném územním plánu je pro potřeby bydlení v rodinných domech navrženo 32 zastavitelných ploch. V současné době je dle katastru nemovitostí v těchto plochách realizováno 6 rodinných domů a cca 12 rodinných domů je rozestavěných. Obec má tedy pro rozvoj obce územním plánem vymezené dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů. Není tedy možno bez zdůvodnění a prokázání nezbytnosti navrhovat další zastavitelné plochy.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje**.

39) Žádost Gabriela Vodičková, pozemek p.č. 696 k.ú. Velký Újezd

Totožná žádost č.31.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje**.

40) Žádost Vlastimil Vácha, pozemek p.č. 694 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku žádá o změnu územního plánu a zařazení předmětného pozemku p.č. 694 (orná půda) do ploch pro výstavbu rodinných domů.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí nezastavěného územní plochy změn ZZ1 zeleně ochranné a izolační ZO.

41) Žádost Vlastimil Himer, pozemek p.č. 695 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku žádá o změnu územního plánu a zařazení předmětného pozemku p.č. 695 (orná půda) do ploch pro výstavbu rodinných domů.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí nezastavěného územní plochy změn ZZ1 zeleně ochranné a izolační ZO.

42) Žádost ing. Vladimíra Drábková, pozemek p.č. 697 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku žádá o změnu územního plánu a zařazení předmětného pozemku p.č. 697 (orná půda) do ploch pro výstavbu rodinných domů.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí nezastavěného územní plochy změn ZZ1 zeleně ochranné a izolační ZO.

Pozemky se nachází v bezprostřední blízkosti komunikace II třídy, a proto jsou v územním plánu navrženy jako plochy izolační zeleně, pozemky nejsou napojeny na komunikační síť obce. Základní koncepce územního plánu tedy nenavrhuje v této části obce další rozvoj. Rozvojové plochy pro bydlení jsou, dle odůvodnění v územním plánu, navrženy s přiměřenou kapacitou v návaznosti na zastavěné území obce. Při návrhu dalších nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

Úřad územního plánování pořizení změny **nedoporučuje.**

43) Žádost Přírodní park Česká Kanada s.r.o., pozemek p.č. 587, 586 k.ú. Velký Újezd

Žádost o změnu územního plánu a zařazení pozemků p.č. 586,587 (trvalý travní porost) do ploch pro výstavbu rodinných domů.

Žadatel není vlastníkem pozemku p.č. 587.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd jsou pozemky součástí nezastavěného územní stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské NSz.

Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení musí být proveden na základě demografického vývoje tj. vzhledem k počtu obyvatel, obecným demografickým trendům a nejnovějšímu demografickému vývoji a dlouhodobé hodnotě přirozeného přírůstku obyvatel obce. Navrhovaný požadavek na rozsah vymezení ploch pro bydlení, v časovém horizontu reálné platnosti územního plánu, nesmí být nepřiměřeně nadhodnocený. Zdůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou, dle odůvodnění v územním plánu, navrženy s přiměřenou kapacitou.

Základní koncepce územního plánu tedy nenavrhuje v této části obce další rozvoj.

V platném územním plánu je pro potřeby bydlení v rodinných domech navrženo 32 zastavitelných ploch. V současné době je dle katastru nemovitostí v těchto plochách realizováno 6 rodinných domů a

cca 12 rodinných domů je rozestavěných. Obec má tedy pro rozvoj obce územním plánem vymezené dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů. Není tedy možno bez zdůvodnění a prokázání nezbytnosti navrhovat další zastavitelné plochy.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje.**

44) Žádost Petra Lottmannová, pozemek p.č. 1959,1960,1961 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku žádá o změnu územního plánu a to zvětšení zastavěné plochy u rekreačních objektů z nynějších 5% na vyšší.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí stabilizované plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI. Dle Územního plánu Velký Újezd jsou **stabilizované plochy** tj. plochy, jejichž způsob využití i prostorové uspořádání zůstanou ve své podstatě zachovány. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu tedy vychází ze současného stavu a účelu využití plochy tj. rekreace a tedy převaha nezastavitelných ploch zeleně.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje.**

45) Žádost Renáta Jedyňaková, pozemek p.č. 1948 (1948/1 zahrada) k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku žádá o změnu územního plánu s možností umístění objektu k trvalému užívání o rozměrech 70m².

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí stabilizované plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI. Dle Územního plánu Velký Újezd jsou **stabilizované plochy** plochy, jejichž způsob využití i prostorové uspořádání zůstanou ve své podstatě zachovány. Podmínky prostorového uspořádání stanovené v územním plánu tedy vychází ze současného stavu a účelu využití plochy tj. rekreace a tedy převaha nezastavitelných ploch zeleně.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje.**

46) Žádost Martin Tomek, pozemek p.č. 1528 k.ú. Velký Újezd

Žadatel na základě plné moci žádá o změnu územního plánu a zařazení předmětného pozemku p.č. 1528 (trvalý travní porost) do ploch staveb pro rodinnou rekreaci.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí nezastavěného územní plochy stabilizované smíšené nezastavěného území – zemědělské. Pozemek je dotčen limitem území a to manipulačním pásmem vodního toku. Pozemek nenavazuje na žádnou plochu pro rekreaci. Záměr je tedy v rozporu s koncepcí územního plánu, kterým jsou nové zastavitelné plochy pro rekreaci navrhovány pouze ve vazbě nebo jako proluky již stávajících stabilizovaných ploch rekreace.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje.**

47) Žádost Stanislava Klíčková, Svatopluk Klein, pozemky p.č. 1429,1430,2476 k.ú. Velký Újezd

Vlastníci pozemků žádají o změnu územního plánu a zařazení předmětných pozemků p.č. 1429,1430,2476 (2476/1) do ÚP jako stavební.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd jsou části předmětných pozemků při komunikaci součástí zastavitelné plochy změn ZB 9 a ZB 10 s rozdílným způsobem využití BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské, části pozemků jsou pak součástí plochy změn v krajině ZZ2 s rozdílným způsobem využití plochy zeleně soukromé vyhrazené ZS.

48) Žádost Petra Zapletalová, pozemek p.č. 978 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku žádá o změnu územního plánu a zařazení předmětného pozemku p.č. 978 (orná půda) do ploch pro výstavbu RD.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí nezastavěného územní stabilizované plochy zemědělské NZ.

Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení musí být proveden na základě demografického vývoje tj. vzhledem k počtu obyvatel, obecným demografickým trendům a nejnovějšímu demografickému vývoji a dlouhodobé hodnotě přirozeného přírůstku obyvatel obce. Navrhovaný požadavek na rozsah vymezení ploch pro bydlení, v časovém horizontu reálné platnosti územního plánu, nesmí být nepřiměřeně nadhodnocený. Zdůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou, dle odůvodnění v územním plánu, navrženy s přiměřenou kapacitou.

V platném územním plánu je pro potřeby bydlení v rodinných domech navrženo 32 zastavitelných ploch. V současné době je dle katastru nemovitostí v těchto plochách realizováno 6 rodinných domů a cca 12 rodinných domů je rozestavěných. Obec má tedy pro rozvoj obce územním plánem vymezené dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů. Není tedy možno bez zdůvodnění a prokázání nezbytnosti navrhovat další zastavitelné plochy.

Úřad územního plánování pořízení změny **nedoporučuje.**

49) Žádost Lukáš Černý, ing. Pavel Černý, pozemek p.č. 1267 k.ú. Velký Újezd

Vlastníci pozemku žádají o změnu územního plánu a zařazení celého pozemku p.č. 1267 (orná půda) do ploch s využitím pro bydlení.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek z převážné části součástí nezastavěného územní stabilizované plochy zemědělské NZ. Změna prověří skutečné využití pozemku.

Úřad územního plánování pořízení změny na plochu bydlení **nedoporučuje.**

50) Žádost Družstvo Velký Újezd, pozemek p.č. 1773 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku žádá o změnu územního plánu a zařazení části předmětného pozemku p.č. 1773 (orná půda) do ploch pro výstavbu rodinných domů.

Návrh úhrady nákladů na uvedenou změnu územního plánu neuveden.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd je pozemek součástí nezastavěného územní stabilizované plochy zemědělské NZ.

Jak již bylo uvedeno při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení musí být proveden na základě demografického vývoje tj. vzhledem k počtu obyvatel, obecným demografickým trendům a nejnovějšímu demografickému vývoji a dlouhodobé hodnotě přirozeného přírůstku obyvatel obce. Navrhovaný požadavek na rozsah vymezení ploch pro bydlení, v časovém horizontu reálné platnosti územního plánu, nesmí být nepřiměřeně nadhodnocený. Zdůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty, které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou, dle odůvodnění v územním plánu, navrženy s přiměřenou kapacitou.

V platném územním plánu je pro potřeby bydlení v rodinných domech navrženo 32 zastavitelných ploch. V současné době je dle katastru nemovitostí v těchto plochách realizováno 6 rodinných domů a cca 12 rodinných domů je rozestavěných. Obec má tedy pro rozvoj obce územním plánem vymezené dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů. Není tedy možno bez zdůvodnění a prokázání nezbytnosti navrhovat další zastavitelné plochy.

Úřad územního plánování porízení změny **nedoporučuje.**

51) Žádost Lubomír Bršlica, pozemek p.č. 575 k.ú. Velký Újezd

Vlastník pozemku žádá o změnu územního plánu a zařazení předmětného pozemku p.č. 575 (trvalý travní porost) do ploch pro výstavbu chaty nebo domku, stavba rekreačního objektu.

Po dohodě je možno se podílet na nákladech.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Velký Újezd jsou pozemky součástí nezastavěného územní stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské NSz. Pozemek je dotčen limitem území a to manipulačním pásmem vodního toku.

Jak již bylo uvedeno při návrhu nových zastavitelných ploch je třeba dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu a z nich plynoucí povinnosti při projektování územně plánovací dokumentace tj. § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

Pozemek nenavazuje na žádnou plochu pro rekreaci. Záměr je tedy v rozporu s koncepcí územního plánu, kterým jsou nové zastavitelné plochy pro rekreaci navrhovány pouze ve vazbě nebo jako proluky již stávajících stabilizovaných ploch rekreace.

Úřad územního plánování porízení změny **nedoporučuje.**

Jak úřad územního plánování již upozorňoval při změnách Územního plánu Velký Újezd musí být rovněž respektovány nadřazené dokumentace tj. *Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)*,

Mimo jiné tyto republikové priority:

□ *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. (čl. 14)*

□ Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci **dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků**, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. (čl. 16)

□ **Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit (24)**

a Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OK) zejména:

□ ...zachovat ráz urbanistické struktury území se specifickými hodnotami, jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historické tradice. Jejich ochrana by měla být vždy vyvážena se sociálně ekonomickým využitím území (odst. 90.1.)

□ **Změny v území provádět s ohledem na hospodárné využití zastavěného území, zejména existujících proluk v zástavbě a ploch nevyužitých (odst. 91.1.).**

□ **Návrh ploch pro novou bytovou výstavbu stanovit přiměřeně s ohledem na očekávanou koupěschopnou poptávku v území obce a možnosti optimálního využití území (odst. 91.3).**

při bilanční prognóze vývoje počtu obyvatel a bydlení v jednotlivých obcích v rámci zpracování ÚP obce vycházet z bilanci založených na hodnocení: (91.6.).

- vývoje počtu obyvatel (91.6.1.)

- odhadu odpadu bytů a vývoje druhého bydlení (91.6.2.)

- odhadu poklesu zalidněnosti bytů (91.6.3.)

Většina lokalit již navržených územním plánem pro zástavbu rodinných domů nemá dosud vybudovanou odpovídající technickou infrastrukturu, kterou je v územním plánu zástavba v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky podmíněna, a ani není tato infrastruktura v současné době budována.

Jak bylo uvedeno, v platném územním plánu je pro potřeby bydlení v rodinných domech navrženo **32 zastavitelných ploch**. V současné době je dle katastru nemovitostí v těchto plochách realizováno 6 rodinných domů a cca 12 rodinných domů je rozestavěných. Obec má tedy pro rozvoj **obce územním plánem vymezené dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů**.

Další navýšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je tedy v rozporu jak s §18 a19 stavebního zákona, tak § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

V souladu s §46 odst. (3) stavebního zákona o výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele změny a úřad územního plánování tedy Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje.

Ing. Marek Černý

vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje
Magistrátu města Olomouce

Přílohy: návrh usnesení

Rozdělovník:

Městys Velký Újezd, Olomoucká 15, 783 55 Velký Újezd (ISDS)

Spis