

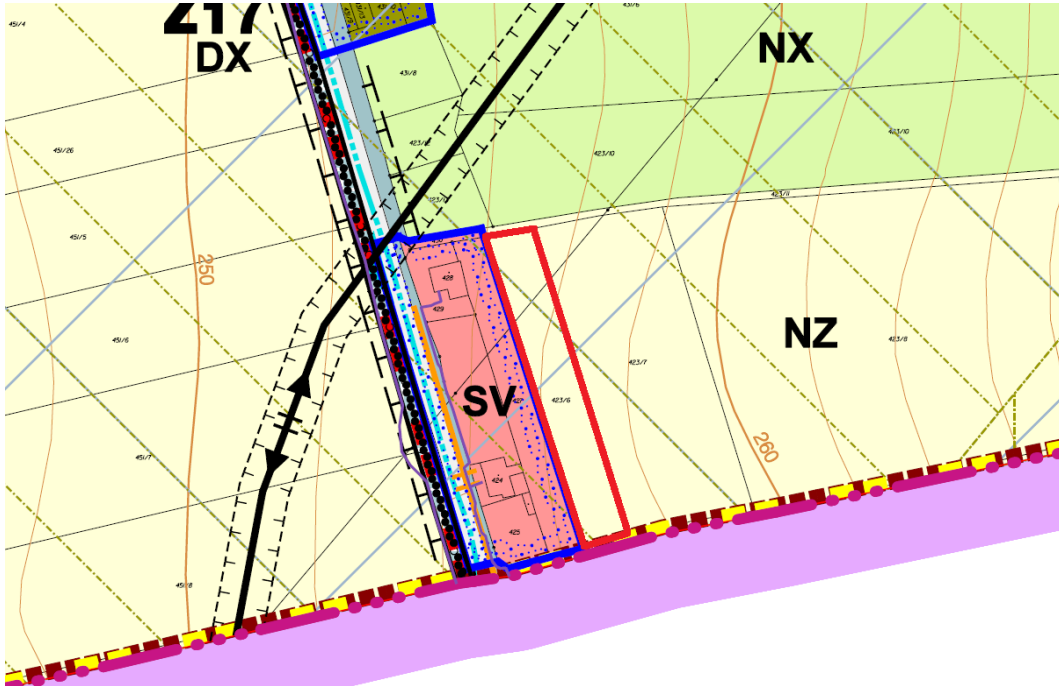
NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Námítky podané v rámci veřejného projednání

1) Námitka V. S. doručena dne 26.5.2016 pod č.j.SMOL/118167/2016

Stručný obsah námítky:

Požadavek na zařazení pozemku parc. č. 423/6 do plochy pro výstavbu rodinného domu.



Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

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. Zdůvodnění nových 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. Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s výše uvedenými zákonnými požadavky a byl kladně projednán s dotčeným orgánem ochrany ZPF tj. s Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby je v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

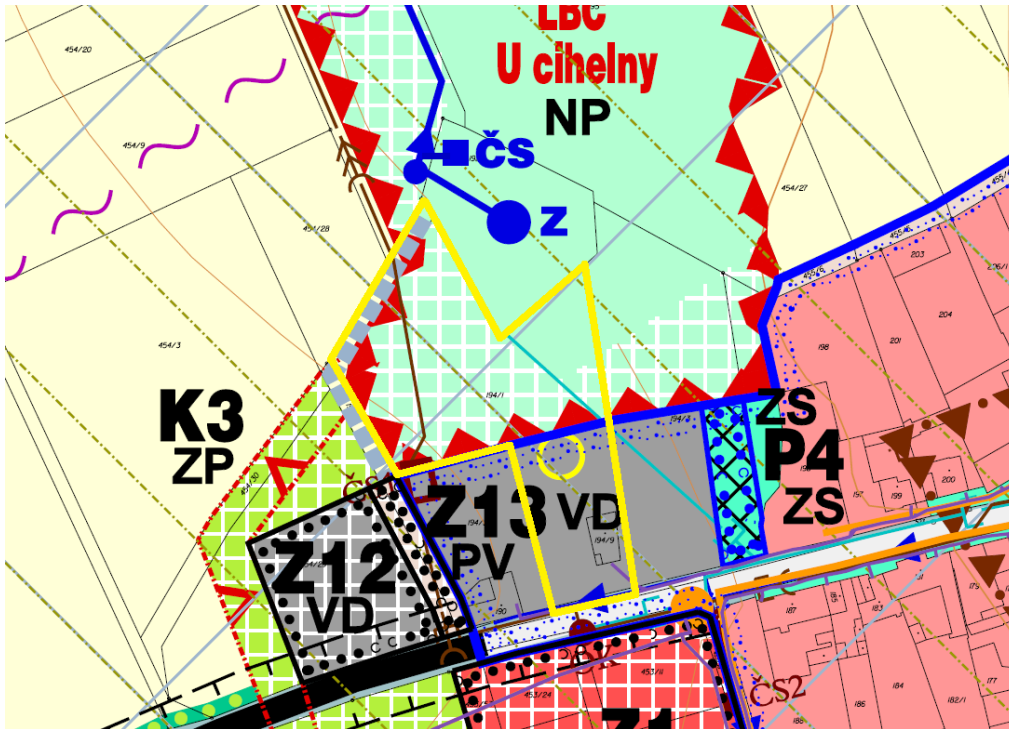
Rozvojové plochy (plochy změn) jsou navrhovány mimo hranice zastavěného území obce, a to dle reálné potřeby vycházející z demografické prognózy a ve vazbě na možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury. Všechny rozvojové lokality bezprostředně navazují na stávající zastavěné území, případně ho doplňují. Rozvoj je směřován jihozápadním směrem v souladu s původní koncepcí rozvoje obce.

Předmětný pozemek není napojen na veřejné prostranství, v obci není kapacitní vodovod a kanalizace, není proto účelné vymezovat další zastavitelné plochy.

2) Námitka F. M. a I. M. doručena dne 10.6.2016 pod č.j.SMOL/130396/2016

Stručný obsah námítky:

Námitka proti změně využití části pozemku parc. č. 194/1 ze stávající plochy PV – plocha výrobní na plochu NP – plocha přírodní. Ponechat celý pozemek v ploše VD – drobná řemeslná výroba dle stávajícího využití.



Námítce se vyhovuje

Odůvodnění:

Dle platného územního plánu je celý pozemek součástí plochy PV – plocha výroby a dle toho je v současné době využíván. Projektant prověří možnost zahrnutí celého pozemku do plochy výroby a skladování VD – drobná řemeslná výroba.

3) Námitka společnosti STAVING Olomouc, s.r.o., doručena dne 21.6.2016 pod č.j.SMOL/138077/2016

Stručný obsah námítky:

- I. Návrh územního plánu pouze konzervuje stav ploch pro bydlení dle starého ÚP a jeho změny č. 1, bez ohledu na současný stav využití území a potřeby jeho dalšího rozvoje. Zastavěné území obce je vymezeno dle intravilánu a zastavěných stavebních pozemků podle stavu katastru nemovitostí k 30.9.2015, přičemž do rozvojových ploch pro budoucí výstavbu byly zařazeny pozemky, u kterých nejenže již bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby nebo stavební povolení, ale i takové, na nichž se již nacházejí stavby rozestavěné či dokončené, které však z různých důvodů dosud nejsou evidovány v KN. Tyto pozemky jsou tedy pro výstavbu již využity a nelze s nimi počítat ve výhledu pokrytí potřeb na novou výstavbu v souvislosti s demografickým vývojem, jak to činí zpracovatel. Údaje uváděné v odůvodnění návrhu územního plánu jsou neaktuální, v rozporu se skutečným stavem využití území. Např. v lokalitách Z21 a Z22 je území již min. z poloviny zastavěno a dále je vydáno územní rozhodnutí (formou veřejnoprávní smlouvy) na inženýrské sítě pro další RD. Rozvojová plocha Z 6 je z poloviny zastavěna. Do rozvojové plochy Z7 byl zařazen pozemek parc.č. 419/36 v k.ú. Tovéř, který pod společným oplocením s pozemkem parc.č. 419/37 zjevně slouží jako zahrada k domu č.p. 201 a měl být tudíž součástí zastavěného území. Rozvojové lokality Z7 – Z9 +P2 jsou dlouhodobě ve vlastnictví několika málo subjektů a s ohledem na charakter rezidenční zástavby nelze očekávat, že pozemky budou nabídnuty k prodeji dalším zájemcům o novou výstavbu (m.j. tak dochází k nežádoucímu jevu prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost území a k jeho konzervaci). Rozvojová plocha Z9 je rovněž z více než poloviny vyčerpána. Území vymezené návrhem ÚP pro rozvojové plochy bylo pro výstavbu již částečně využito, a proto údaj o možnosti výstavby cca 49 RD v rozvojových plochách absolutně neodpovídá skutečnosti. Dalších cca 10 RD má být umístěno v prolukách stávající zástavby o celkové rozloze 1,0628 ha. Z návrhu ÚP však není zřejmé, kde se tyto proluky nacházejí. Tento údaj je tedy nepřezkoumatelný.

Návrh územního plánu při zdůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch rovněž vychází z neaktuálních údajů, pokud jde o demografickou prognózu, která je dle zpracovatele jedním z argumentů pro odůvodnění řešení. Při rozboru potřeby nových bytů pracuje s šest let starými údaji, které nezahrnují ani výsledky sčítání lidu, domů a bytů z r. 2011 (viz str. 27 odůvodnění). Přitom potřeba aktualizace územně plánovací dokumentace má být prověřována po uplynutí 4 let.

Skutečnost, že některé pozemky v prolukách a rozvojových lokalitách dle změny č. 1 stávající ÚPD jsou jejich vlastníky dlouhodobě nevyužity k hlavnímu účelu nebo jsou využívány nikoli k výstavbě, ale jako zahrady či pro doplňkové stavby k hlavnímu objektu bydlení, však nemůže bránit dalšímu rozvoji území. Tato okolnost měla být pořizovatelem prozkoumána a zhodnocena v rámci vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch, což se však nestalo.

Požadavek společnosti na rozšíření zastavitelných ploch – zařazení pozemku parc.č. 433/1 v k.ú. Tověř do ploch s funkčním využitím pro zástavbu rodinnými domy a dvojdomy nebyl akceptován, přestože toto území bylo zatím účelem v minulosti jako jediné na území obce prověřováno územní studií. S touto studií se pořizovatel v návrhu ÚP vůbec nevypořádal.

Námítce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Územní plánování dle § 18 odst. (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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.

Návrh byl zpracován na základě doplňujících průzkumů a rozborů.

Další zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Územní plán předpokládá na základě výše uvedených skutečností a na základě demografie v návrhovém období do roku 2025 vybudování 45 – 50 nových bytů (viz str. 26 odůvodnění), což zpracovatel návrhu zohlednil návrhem ploch pro bydlení, popřípadě návrhem přestavbových ploch. Dle Územně analytických podkladů ORP Olomouc po IV. aktualizaci, bylo v letech 2011 – 2015 v obci Tověř dokončeno 12 bytových jednotek. Návrhové období je stanoveno do roku na 15 let. Dalo by se tedy předpokládat, že vzhledem k vývoji těchto 5ti let by mělo být do roku 2025 v obci postaveno 36 bytových jednotek. Demografická prognóza počítá i s určitou rezervou.

Do zastavěného území se dle § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky. Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se rozumí „zastavěným stavebním pozemkem“ pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela (zastavěná plocha a nádvoří) a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Prolukami jsou plochy do 2000m², obklopené stávající zástavbou, přestavbovým územím je území v zastavěné části obce, které je obklopeno stávající zástavbou a jeho velikost je větší než 2000m². Pozemky označené jako proluky jsou znázorněny ve výkrese I.5 Schéma zástavby. Rozvojové plochy (plochy změn) jsou navrhovány mimo hranice zastavěného území obce, a to dle reálné potřeby vycházející z demografické prognózy a ve vazbě na možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury. Všechny rozvojové lokality bezprostředně navazují na stávající zastavěné území, případně ho doplňují. Rozvoj je směřován jihozápadním směrem v souladu s původní koncepcí rozvoje obce.

Pozemek parc. č. 419/36 v k.ú. Tověř bude zařazen do zastavěného území obce.

Není účelné a koncepční dělit souvislé plochy na menší části. Dle ust. § 3 odst. (1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, se v územním plánu vymezují plochy zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Došlo by k ne hospodárnému využívání území (zejména z hlediska napojení na dopravní a technickou infrastrukturu).

Území obce Tověř bylo prozkoumáno a zhodnoceno zpracovatelem územního plánu a na základě zjištěných informací, demografického vývoje a dostupnosti veřejné infrastruktury bylo navrženo funkční využití území tak, jak je uvedeno v návrhu územního plánu.

V evidenci územně plánovacích činností obcí (iLAS) není pro obec Tověř evidována žádná územní studie, která by sloužila jako podklad pro rozhodování v území nebo jako podklad pro pořízení změny územního plánu.

- II. Pozemek parc.č. 433/15 v k.ú. Tověř (zobrazený v grafické příloze č. 3) je zařazen v rozvojové lokalitě Z 5 se specifickými podmínkami využití: způsob zástavby v souladu s charakterem venkovského sídla, zásobování vodou z veřejného zdroje – prioritně napojení na skupinový vodovod po jeho zkapacitnění, rozšíření vodovodní sítě v obci v případě prokázání potřeby vybudování akumulčního vodojemu. Jako další podmínka nově přibyla intenzifikace ČOV Dolany. S touto regulací pro pozemek parc.č. 433/15 společnost zásadně nesouhlasí, neboť zásadně mění dosavadní podmínky využití pozemku, v rozporu se skutečným stavem území. Na pozemku jsou již vybudovány řádně povolené přípojky inženýrských sítí, ke kterým byly uzavřeny smlouvy o provozu s provozovatelem vodovodu a s vlastníkem a provozovatelem kanalizace. K těmto stavbám dala obec jako vlastník vodovodu a kanalizace souhlas bez dalších podmínek, proto je nyní nelze dodatečně měnit. Územní souhlas, vydaný dne 15.2.2011 Stavebním úřadem Dolany, byl vydán i pro „Vodovodní a splaškovou kanalizační přípojku pro budoucí NRD.

Z návrhu navíc není vůbec zřejmé, jakým způsobem bude zkapacitnění skupinového vodovodu nebo případné vybudování akumulčního vodojemu a intenzifikace ČOV Dolany zajištěno.

Podmínění výstavby v rozvojových lokalitách posílením skupinového vodovodu pro více obcí nebo vybudováním akumulčního vodojemu a intenzifikací ČOV Dolany, znamená de facto blokaci jakékoli výstavby v obci.

Vymezení pojmu „charakter venkovské zástavby“ je velice vágní a neurčité. Z hlediska prostorové regulace není např. stanovena ani minimální velikost pozemků, což může vést k nežádoucímu drobení půdy.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Podle ust. § 43 odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je územní plán mimo jiné závazný pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Pokud bylo vydáno rozhodnutí podle dosud platného územního plánu, zůstává v platnosti po dobu ním určenou a v takové podobě v jaké bylo vydáno i po vydání nového územního plánu, nový územní plán tento stav respektuje. Podmínka by pro toto území platila v případě, že by vydané rozhodnutí podle dosud platného územního plánu pozbylo platnosti a o nové rozhodnutí by se žádalo již po vydání nového územního plánu.

Konkrétní řešení zkapacitnění vodovodu a intenzifikace ČOV jsou nad rámec územního plánování. Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Dle čl. (28) Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1 (dále jen PÚR), je třeba pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Dle čl. (30) PÚR je úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Dle čl. (24) PÚR je třeba možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.

Vymezení pojmu „charakter venkovské zástavby“ bude upřesněno. Projektant neshledal nutným stanovit minimální velikost pozemku.

- III. Pozemek parc.č. 433/1 v k.ú. Tověř je zařazen mimo zastavěné území do ploch s funkčním využitím NZ – plochy zemědělské. Se zařazením pozemku do uvedené plochy společnost nesouhlasí, neboť nově stanovené regulativy zásadním způsobem omezují její vlastnické právo, pokud jde o způsob užívání pozemku. Připustěné využití je pouze pro rostlinnou výrobu a to ještě pouze takovou, která nevyžaduje oplocení pozemku. Zpřísnění regulace v plochách NZ oproti platnému územnímu plánu, který připouštěl na zemědělské půdě např. i účelové stavby pro zemědělskou malovýrobu, je neodůvodněné. Absurdní situace nastává zejm. u pozemků navazujících na katastr obce Dolany, kde dle návrhu ÚP Dolany jsou v těchto plochách připuštěny trvale travnaté plochy pro pastevectví a chov dobytka, jakož i stavby (zařízení) zemědělské a lesnické výroby sezónního charakteru. Ze stejných důvodů jako u pozemku parc.č. 433/1 nesouhlasí společnost s neodůvodněným zpřísněním regulativů omezujících zemědělskou výrobu a možnost umisťování staveb i pokud jde o pozemek parc.č. 416/1 v k.ú. Toveř, který je rovněž zařazen v plochách NZ.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z cílů územního plánování plánování stanovených stavebním zákonem v § 18 odst. (4) vyplývá požadavek: „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“. Z uvedeného vyplývá mimo jiné požadavek na ochranu volné krajiny před neodůvodněným, nadměrným zastavěním.

V § 18 odst. (5) jsou dále upřesněny možnosti využití nezastavěného území: „V nezastavěném území lze **v souladu s jeho charakterem** umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje“. Využití nezastavěného území je tedy vždy nezbytné posuzovat s ohledem na soulad s jeho charakterem.

Zpracovatel „Územního plánu Tověř“ vyhodnotil charakter nezastavěného území. V rámci „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, „Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území“ je uvedeno, že území plán hájí přírodní hodnoty a to **krajinný ráz, zejména ochranou nezastavitelnosti a nenarušení pohledových horizontů sídla**, významné krajinné prvky a plochy ostatní krajinné zeleně, vymezením prvků územního systému ekologické stability pro zvýšení ekologické stability krajiny a **uspořádáním území umožňuje respektovat přírodní hodnoty území**. V odůvodnění koncepce uspořádání krajiny je charakter krajiny podrobně popsán a požadavky na jeho ochranu vyjádřeny v rámci vyhodnocení krajinného rázu:

SOUČASNÝ STAV KRAJINY

Zájmové území je podle ZÚR Olomouckého kraje součástí krajinného celku Haná. Pro krajinný ráz je určující intenzivní zemědělství, zaměřené především na obilnářství, které je typické pro rovinné oblasti až ploché pahorkatiny na spraších nejenom ze současného, ale rovněž i historického pohledu. Lze jej tedy z pohledu krajinného rázu považovat za typickou krajinu otevřených polí.

V současné době představuje zájmové území intenzivní zemědělskou krajinu s nízkou ekologickou stabilitou, situovanou v exponované příměstské oblasti. Zájmové území je reprezentováno krajinným typem A, tj. krajina plně antropogenizovaná, přeměněná člověkem. Antropogenní ovlivnění se výrazně projevuje zejména vysokým zorněním zemědělské půdy. Zastoupení ploch se zvýšenou hodnotou krajinného rázu je nízké. Krajina má výrazný zemědělský produkční potenciál.

Z mimoprodukčních funkcí je důležitá ekologická stabilita krajiny, biodiverzita a rovnováha jednotlivých ekosystémů. Vzhledem k velké převaze agrárních systémů v krajině je tento

potenciál oslabený, což snižuje i schopnost autoregulace krajiny. Narušená krajina pak poskytuje i menší možnosti jejího rekreačního využití.

HODNOCENÍ KRAJINNÉHO RÁZU

Přírodní charakteristiky:

- **intenzivní produkční zemědělská krajina**
- **zalesněné úpatí Nízkého Jeseníku**
- segmenty zvláště chráněné zemědělské půdy
- nedostatek krajinné zeleně v agrární krajině – chybějí stromořadí a křoviny, chybí liniová a rozptýlená zeleň, doprovod mezí, polních cest
- dožívající ovocná stromořadí
- mladé alejové výsadby
- ohrožení orné půdy větrnou erozí
- umělé vodní plochy (rybník)
- Skalka

Kulturně historické charakteristiky:

- půdorysné uspořádání obce
- dochované části plužiny pruhových polí v návaznosti na sídlo
- kaple sv. Cyrila a Metoděje
- Kamenný kříž, boží muka a další drobné církevní památky
- hrubá velkoplošná mozaika - makrostruktury polí
- intenzivní ovocné sady
- vysoký stupeň zornění
- v rámci zastavěného území obce jemnější struktura zahrad a ovocných sadů
- stopy historického využití - cihelna

Estetické (percepční) charakteristiky:

- dominantu sv. Kopečka
- **významné dálkové pohledy**
- vyrovnaná hladina zástavby
- hrubá krajinná mozaika s ostrými hranami

Krajinná scéna je otevřená, přehledná, což má za následek mimořádnou pohledovou exponovanost pohledových horizontů (jejich tvaru), dominant, sídelní siluety a struktury vegetačního krytu. Stávající krajinná scéna není doposud narušena nevhodnými objekty.

Současný stav krajiny není plně vyhovující. K nejhodnotnějším krajinným strukturám patří les, rybník a oblast cihelny, ale i typické velké obilné lány. Chybí vyšší zastoupení přírodní a přírodě blízkých struktur. Podíl zeleně ve volné krajině – kolem cest, příkopů, na hranách bloků orné půdy je nízký, takže krajina působí poněkud vyprázdněně. Prstenec drobné držby kolem sídla není úplný, bylo by vhodné doplnit zeleň kolem nové zástavby.

Vzhledem jedinečné lokalizaci pod sv. Kopečkem v kontaktu s dalšími významnými místy (Olomouc, Dolany), k charakteru reliéfu, a dochovaným přírodním a kulturně – historickým hodnotám území je zde dobrý předpoklad pro zachování a zlepšení krajinného rázu.

Návrh opatření k ochraně podpoře krajinného rázu

- *Zachovat stávající přírodní i kulturně - historické hodnoty území*
- **Realizovat prvky ÚSES**
- **Doplnit krajinnou zeleň**
- *Zachovat sevřený charakter sídla obklopeného zelení*
- **Zachovat vyrovnanou hladinu zástavby**
- *Respektovat významné dálkové pohledy*
- **Respektovat symboliku kulturně – historických objektů při situování nových staveb**
- **Při umísťování větších ploch či objemů výstavby vyžadovat posouzení vlivu stavby na krajinný ráz**

Vzhledem k situování pozemků p.č. 416/1 a p.č. 433/1 v k.ú. Tověř v rámci území obce Tověř odpovídá jejich zařazení v „Územním plánu Tověř“ do ploch zemědělských NZ stávajícímu a zároveň vhodnému dalšímu využití zachovávajícímu charakter krajiny. Podmínky využití těchto ploch jsou nastaveny tak, aby bylo zajištěno zachování v odůvodnění návrhu územního plánu podrobně vyhodnoceného krajinného rázu území, tedy otevřené, přehledné, pohledově exponované krajiny a nedocházelo k jejímu narušení nevhodnými objekty (zástavbou) rozptýlenými po krajině či nevhodně rozšiřujícími zastavěné území do stávající volné krajiny a byly zachovány otevřené, nenarušené pohledy na zalesněné svahy Nízkého Jeseníku, které byly vyhodnoceny jako krajinná hodnota i v rámci krajské územní studie „Kulturní krajina oblasti Svatý Kopeček a síť mariánských kostelů“.

V případě pozemku p.č. 416/1 v k.ú. Tověř se jedná o území, které je z hlediska ochrany krajinných hodnot podrobněji vyhodnocené a podmínky pro jeho ochranu jsou stanovené přímo v krajské územní studii „Kulturní krajina oblasti Svatý Kopeček a síť mariánských kostelů“. V rámci „Návrhů a opatření“ se jedná o **zónu Z3 – pohledově exponované svahy Nízkého Jeseníku**, kde je zejména navrženo: „Připustit pouze takové změny ve využití ploch, které v dálkových pohledech v úbočí respektují kontrastní tmavou lesní texturu. Světlé polní a sídelní textury v úpatí i úbočí nenavrhovat. Nepřipustit posun zahrad a zástavby dále nahoru po úbočí.“ Rozšíření zástavby (včetně nových zastavitelných ploch určených k intenzivnímu zastavění) na tento pozemek je tak v rozporu s požadavky krajské územní studie.

Zmiňovaný „Územní plán Dolany“ vymezuje pro zemědělské využití zejména plochu zemědělskou NZ1. Jako přípustné využití zde uvádí „**zařízení zemědělské a lesnické výroby sezónního charakteru – např. seníky, přístřešky, letní stáje, zařízení pro chov včel – včelníky**“, jako podmíněné využití „**oplocení zařízení veřejné technické infrastruktury v jejím ochranném pásmu**“. Ani tento územní plán tedy nepočítá na plochách zemědělských NZ1 se vznikem nových oplocených zemědělských areálů se souvisejícími zemědělskými stavbami v nezastavěném území. Umožněna jsou tu pouze zemědělská zařízení sezónního charakteru odpovídající uvedenému výčtu a nepočítá se stavbou oplocení pro zemědělské účely vzhledem k tomu, že zemědělské hospodaření probíhá v nezastavěném území běžně bez doplňkového oplocení. Území obce Dolany zahrnuje i plošně rozsáhlou nezalesněnou svažitou část území, která je využívána rozmanitějším způsobem a tak jsou zde vymezeny také plochy smíšené nezastavěného NS. Tyto plochy jsou dále specifikovány indexy z – zemědělské, l – lesnické, p – přírodního charakteru, v – vodohospodářské, o – protipovodňová opatření, podle jejich stávajícího či požadovaného využití. I v těchto plochách jsou jako přípustné využití umožněna pouze: „**drobná zařízení lesnické a zemědělské výroby – např. seníky, krmelce, včelníky**“ a jako podmíněné využití uvedeno: „**dočasné oplocení lesních škoek a založených prvků USES**“. Opět se zde nepočítá se zemědělskými stavbami, ale pouze s umístěním drobných zařízení odpovídajících uvedenému výčtu ani se stavbou oplocení pro zemědělské účely. Využití nezastavěného území je podobně jako v Územním plánu Tověř omezeno tak, aby nedocházelo k narušení charakteru krajiny a zejména bylo zabráněno jejímu nevhodnému zastavění či oplocení.

Koncepce využívání ploch v krajině a další rozvoj obce Tověř jsou záměrně navrženy tak, aby nedocházelo k narušení krajinných hodnot území jasně definovaných v odůvodnění návrhu „Územního plánu Tověř“ i krajské územní studii „Kulturní krajina oblasti Svatý Kopeček a síť mariánských kostelů“.

- IV. Pozemky parc.č. 76 a 77 v k.ú. Tověř (vyznačené v grafické příloze č.3) jsou zahrnuty v zastavěném území v plochách BV - bydlení v rodinných domech venkovské. Jedná se o stabilizované území původní venkovské zástavby se spíše menšími stavebními pozemky. Společnost nesouhlasí se zpřísněním regulativů oproti současnému ÚP v podobě stanovení koeficientu zastavění 0,3.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle ust. § 19 odst. (1) písm. b), d), e) a i) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je úkolem územního plánování mimo jiné stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území; stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na

umístění, uspořádání a řešení staveb; stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území; stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Koeficient zastavění je stanovován proto, aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování zástavby a také z důvodu splnění požadavku na vsakování dešťových vod.

Celý pozemek rodinného domu s č. popisným 87 má výměru 513 m² přičemž zastavěná plocha v současné době je 129 m². Dle koeficientu zastavění je možné na předmětném pozemku zastavět cca 154 m². V současné době je tedy zastavěno 25% rozlohy pozemku. Z tohoto vyplývá, že pozemek není stavebně maximálně využit a není tedy z hlediska koeficientu zastavění nepřiměřeně omezeno jeho využití.

- V. Dále společnost poukazuje na některé procesní nedostatky v průběhu pořizování ÚP:
- a. nebyla dodržena zákonná lhůta stanovená v § 93 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích k včasnému vyvěšení informace o zasedání zastupitelstva, které mělo schvalovat zadání ÚP

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Datum zveřejnění informace o zasedání zastupitelstva byla středa 25.7.2012, termín konání 18. zasedání zastupitelstva byla středa 1.8.2012, od zveřejnění tedy uběhlo 7 dní v souladu s § 93 odst. 1) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

- b. pořizovatel vyhodnocoval (v rámci projednání na veřejném zasedání zastupitelstva) i podněty, které byly uplatněny dávno před zveřejněním návrhu zadání

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel se na žádost obce zabýval podanými podněty k územnímu plánu z hlediska cílů a úkolů územního plánování, doporučil jejich prověření v rámci zpracování územního plánu.

- c. návrhem na pořízení územního plánu podaným mandantem dne 18.6.2012 se nikdo nezabýval, a to zcela v rozporu s § 46 odst. 2 a 3 stavebního zákona

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh na pořízení územního plánu byl podán obci v době po projednání návrhu zadání územního plánu, ještě ten den byl projednán s firmou STAVING na schůzce. Byl projednán na zasedání zastupitelstva dne 20.6.2012 jako bod č. 4 (zápis ze zasedání zastupitelstva <http://www.tover.cz/file.php?nid=1113&oid=2790592>). Znovu byl návrh projednán na zasedání zastupitelstva dne 1.8.2012 jako bod č. 4 (zápis ze zasedání zastupitelstva <http://www.tover.cz/file.php?nid=1113&oid=2837689>).

- d. z odůvodnění návrhu ÚP není zřejmé, jaké požadavky na úpravu návrhu ÚP vnesly ve svých stanoviscích po společném jednání dotčené orgány, popř. sousední obce a jak byly tyto požadavky do návrhu ÚP zohledněny. Stejně tak z návrhu není patrné, jak byly pořizovatelem vyhodnoceny připomínky vlastníků pozemků a veřejnosti z předchozích fází projednání procesu pořízení ÚP a jak se tyto připomínky promítly do návrhu ÚP. Zpracovaný návrh je proto nepřezkoumatelný a netransparentní.

Námítce se nevyhovuje.Odůvodnění:

Vyhodnocení připomínek a stanovisek bylo k nahlédnutí v rámci veřejného projednání. Bude nedílnou součástí OOP předávaného k vydání zastupitelstvu obce.

- VI. Závěrem společnost shrnuje, že nadále trvá i na svých námitkách, které podala formou připomínky již k návrhu zadání ÚP a k návrhu ÚP ke společnému jednání, tedy:
- a. Při tvorbě nového územního plánu by mělo být při vymezení nového funkčního využití ploch - konkrétně při rozšiřování zastavitelných ploch a ploch pro bydlení - přihlédnuto k již zpracovanému průzkumu a územní studii, která byla obcí pořízena. Konkrétně se jedná o územní (urbanistickou) studii pořízenou z rozhodnutí zastupitelstva obce Tověř č. 9-112/107/01 z VIII/2008, která potvrdila mimo jiné vhodnost využití lokality „Na Brabínku I.“, tj. pozemků parc.č. 433/1 a 460/11 v k.ú. Tověř pro zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Území vymezené v této územní studii bylo dle informací společnosti jako jediné prověřováno z hlediska vhodnosti a možnosti nové výstavby – ploch pro bydlení. Tato skutečnost by měla být zohledněna při úvahách pořizovatele při zařazování nových ploch určených pro výstavbu. Žádáme proto, aby se pořizovatel s již pořízenou územní studií v odůvodnění návrhu ÚP vypořádal, uvedl, zda bude studie zohledněna při tvorbě nového plánu a v případě, že nikoli, aby uvedl kvalifikované důvody, proč tomu tak není.

Námítce se nevyhovuje.Odůvodnění:

Studie uváděná v námitce nebyla pořízena postupem dle stavebního zákona. Údaje o ní nebyly vloženy do evidence územně plánovací činnosti a není tedy dle zákona územně plánovacím podkladem.

Podle ust. § 30 odst. 1 stavebního zákona územní studie slouží k navrhování, prověřování a posuzování možných řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Územní studii pořizuje pořizovatel (úřad územního plánování) na základě zadání, ve kterém stanoví její rozsah, obsah, cíle a účel. Pořizovatel schvaluje možnost jejího využití jako podkladu pro pořizování územně plánovací dokumentace, její změny nebo pro rozhodování v území. Po zápisu územní studie do evidence územně plánovací činnosti se tato stává podkladem pro rozhodování v území.

Pořizovatel nerozhoduje o zařazení pozemků do jednotlivých funkčních ploch. Zpracování územně plánovací dokumentace je dle ust. § 158 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vybranou činností ve výstavbě, kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu (autorizovaný architekt).

- b. Navrhujeme změnu – rozšíření zastavitelných ploch - změnu stávajícího funkčního využití pozemku parc.č. 433/1v k.ú. Tověř, a to buď:
 - části pozemku parc.č. 433/1 v k.ú. Tověř (pouze cca 1/4, z celkové výměry pozemku) na plochu určenou k výstavbě soliterních rodinných domů. Jedná se o část pozemku, která by končila na úrovni stávající zástavby a přiléhala ke komunikaci III/4436. Jedná se o výstavbu malého rozsahu, předpoklad pro cca 5-7 rodinných domů, což respektuje požadavky stanovené v návrhu zadání územního plánu. Rozvržení výstavby a přesný počet rodinných domů by vycházel ze zastavovací studie, kterou je navrhovatel připraven vypracovat a dát ke schválení zastupitelstvu obce po té co bude zřejmé, zda ke změně funkčního využití pozemku dojde.

Námítce se nevyhovuje.Odůvodnění:

Dle ust. § 18 odst. (4) 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.

Další zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Územní plán předpokládá v návrhovém období do roku 2025 vybudování 45 – 50 nových bytů (viz str. 29 odůvodnění), což je zohledněno návrhem ploch pro bydlení, popřípadě návrhem přestavbových ploch.

Vymezení dalších zastavitelných ploch by bylo v rozporu s výše uvedeným ustanovením, v rozporu s požadavky na ochranu ZPF a z požadavky Politiky územního rozvoje ČR (viz bod č. 2).

- části pozemku parc.č. 433/1 v k.ú. Tověř (pouze cca ¼ z celkové výměry pozemku, tato část by končila na úrovni stávající zástavby a přiléhala ke komunikaci III/4436) na plochy smíšené obytné – venkovské, umožňující využití této části pozemku pro vznik zařízení tzv. podnikatelského inkubátoru v souladu s moderními trendy EU a se zaměřením na místní a tradiční způsob využití krajiny. Z odůvodnění návrhu ÚP vyplývá, že jedním z hlavních problémů obce je nezaměstnanost, s tím související stagnace rozvoje území i mírný pokles obyvatelstva a odliv pracovních sil. Zpracovatel ani obec žádné řešení k odstranění tohoto problému nenabízí. Společnost proto navrhuje využití navrhované části pozemku pro vznik zařízení, které např. ve spolupráci s Přírodovědeckou fakultou Univerzity Palackého v Olomouci pomůže začínajícím vědcům v oblasti ekologického zemědělství k rozvoji podnikání a podpoře podnikatelského prostředí a současně umožní vznik nových pracovních příležitostí místních občanů ve spojení s tradičním využitím krajiny způsobem příznivým k životnímu prostředí. Zbývající část pozemku navrhujeme ponechat v ploše pro zemědělství s umožněním využití též pro pastevectví a chov koní, připuštěním možnosti staveb pro tyto účely (ustájení, uskladnění krmiva) a oplocení.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nezaměstnanost není problém pouze obce Tověř, obdobná míra nezaměstnanosti je i v okolních obcích. Z námítky není zřejmé, jak by uvedený záměr měl nezaměstnanost v obci řešit.

Výstavba v obci je podmíněna zkapacitněním vodovodu a intenzifikací ČOV Dolany. Do doby zkapacitnění technické infrastruktury, není účelné ani koncepční vymezovat jakékoliv další zastavitelné plochy.

- Územní plán je dokumentem, který stanoví koncepci rozvoje území obce na mnoho let dopředu, ale také koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území podle § 18 odst. 3 stavebního zákona. Je proto potřeba k tvorbě ÚP přistupovat zodpovědně a nadčasově předvídat budoucí potřeby rozvoje obce již při pořizování ÚP. Následné změny ÚP vyvolané těmito potřebami by znamenaly zbytečné náklady. Není proto žádoucí zakonzervovat stávající stav, ale je třeba počítat s vhodným rozšířením území obce určeným pro zástavbu již v tomto ÚP. Při posuzování vhodnosti nových ploch určených pro výstavbu by měly být zvažovány zejména hlediska:
 - návaznost na stávající zástavbu a technickou infrastrukturu obce
 - při stanovení podmínek pro využití území nové lokality respektovat a zohlednit charakter stávající zástavby
 - respektování předpokladů pro budování technické infrastruktury v nové lokalitě
 - zohlednění reálných možností využití území s ohledem na uspořádání právních vztahů v lokalitě (ucelenost půdní držby umožňující operativně a koncepčně řešit celou lokalitu).

Námítka je bezpředmětná, územní plán uvažuje s výše zmíněnými hledisky.

Odůvodnění:

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. 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 obce 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.

Zastavitelné a přestavbové plochy jsou navrženy v návaznosti na stávající zástavbu. Jedná se zejména o plochy navržené jako obestavení druhé strany ulice nebo doplnění proluk v plochách, ve kterých už výstavba začala. Zastavitelné plochy jsou navrženy podél veřejných prostranství, ve kterých jsou stávající vedení technické infrastruktury nebo jsou zde tato vedení navržena.

Území obce je rozděleno na části dle převládajícího typu zástavby a na základě toho jsou pro tyto části stanoveny prostorové regulativy zohledňující stávající zástavbu.

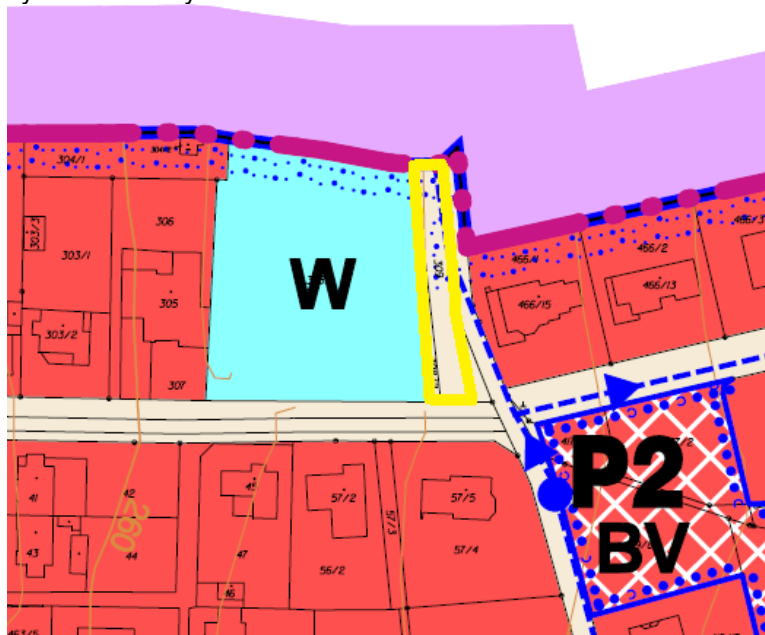
V současné době je technická infrastruktura obce nekapacitní. Proto je výstavba v obci podmíněna zkapacitněním vodovodu a intenzifikací ČOV.

Zastavitelné a přestavbové plochy bydlení jsou již rozparcelovány na jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů. Jejich vlastníci v rámci projednávání územního plánu nevznesli připomínky ani námítky proti zařazení jejich pozemků do těchto ploch, lze tedy předpokládat reálné využití těchto pozemků k výstavbě, jakmile bude vyřešeno zkapacitnění technické infrastruktury.

4) Námítka A. Z. doručena dne 21.6.2016 pod č.j.SMOL/138615/2016

Stručný obsah námítky:

Požadavek na zařazení pozemků parc. č. 309 a 308/2 v k.ú. Tovér do plochy umožňující oplocení a výstavbu chatky nebo zahradního domku.



Námítce se nevyhovuje.

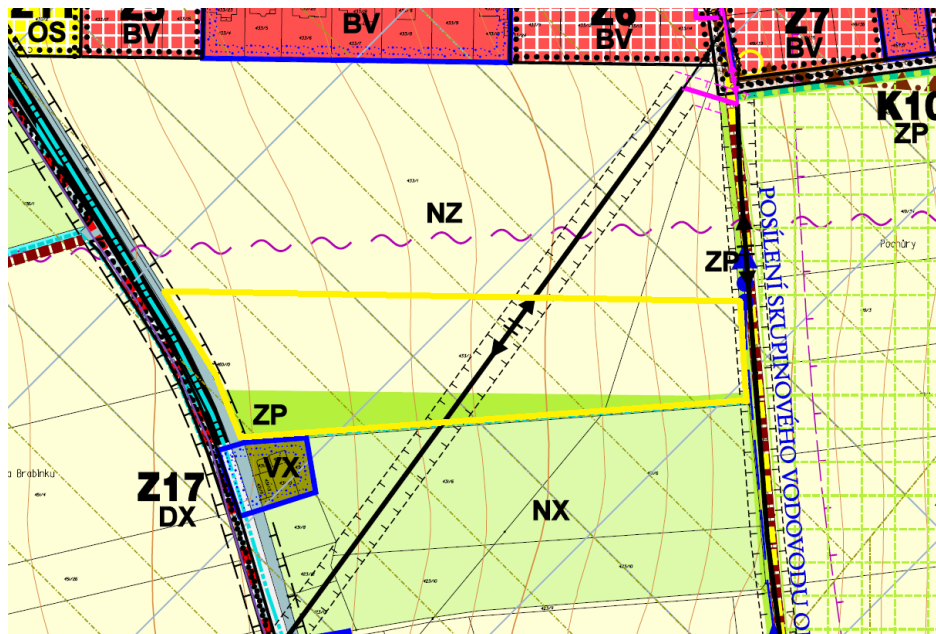
Odůvodnění:

Pozemky se nachází v ploše PV – veřejná prostranství. Tato plocha je určena pro umístování veřejných prostranství, popřípadě pro umístění sídelní zeleně, související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky se nachází na severu správního území obce v prostoru mezi vodní nádrží a komunikací směrem na obec Dolany. Jedná se o komunikaci vedoucí k rodinným domům a je zde potřeba zachovat dostatečnou šířku veřejného prostranství, dle platných právních předpisů, vzhledem k tomu není vhodné předmětný pozemek oplocovat a zastavovat.

5) Námitka L. K. doručena dne 22.6.2016 pod č.j.SMOL/138869/2016

Stručný obsah námítky:

Požadavek na zařazení celého pozemku parc. č. 433/3 v k.ú. Továř do plochy orné půdy.



Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Na předmětném pozemku se nachází zeleň převážně charakteru travních porostů s výsadbou rozvolněné linie dřevin a souvislým pásem vzrostlé zeleně v návaznosti na meliorační příkop při jižní straně pozemku a na pozemku parc. č. 432 v k.ú. Tověř. Trvalé travní porosty patří mezi hlavní využití ploch NZ – plochy zemědělské a svým rozsahem a umístěním nejsou v tomto případě tak významné, aby bylo nezbytné je vymezit samostatnou plochou.

Námitky podané v rámci opakovaného verejného pojednání

1) Námitka společnosti STAVING Olomouc, s.r.o., doručena dne 28.8.2017 pod č.j. SMOL/197183/2017

Stručný obsah námítky:

Ad I. Nadále trvá námítka společnosti, že návrh územního plánu pouze konzervuje stav ploch pro bydlení dle starého ÚP a jeho změny č. 1, bez ohledu na současný stav využití území a potřeby jeho dalšího rozvoje. Vymezení zastavěného území obce v návrhu územního plánu neodpovídá současnému stavu využití území, a to ani dle KN. Krom revize pozemku parc.č. 419/36 nedošlo k dalším úpravám návrhu ve smyslu předchozích uplatněných námitek, ačkoliv společnost vycházela z reálného stavu rozestavěnosti staveb v jednotlivých rozvojových plochách. Pro doplnění připojujeme aktuální data: v Z2 jsou obě navrhované parcely využity jako součást přilehlé stavby jako zázemí zemědělské techniky; v Z5 z 3 navrhovaných parcel zůstávají 2; v Z6 ze 4 navrhovaných parcel zůstávají reálně 2; v Z9 z 7 navržených parcel zůstávají 2 a v Z 21 je již všech 6 navrhovaných parcel zastavěno. Do zastavěného území se nezařazují jen zastavěné stavební pozemky a proluky, ale podle § 58

odst. 2 písm. e) StZ též další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území s výjimkou vinic, chmelnic a zahradnictví. Pod tuto kategorii je možné právě zařadit pozemky přiléhající k zastavěnému území, na kterých jsou již rozestavěné nebo dokončené stavby, avšak dosud nezapsané v KN. Pozemky, které jsou k výstavbě fakticky již využité, jsou zpracovatelem záměrně ponechány v rozvojových plochách, takže návrh územního plánu budí dojem, že pozemků pro výstavbu je v obci s ohledem na demografický vývoj dostatek.

Ve vypořádání našich námitek je uvedeno, že územní plán předpokládá vybudování 45-50 bytů, jak ale vyplývá z výše uvedeného, reálně by bylo možné zastavět jen 20-25 pozemků. A to bez ohledu na to, že jejich vlastníci v mnoha případech ani nenabídnou předmětné pozemky k prodeji a ponechají je k výhledovému využití pro budoucí generaci. Nejen proto se domníváme, že neumožnění zástavby v dalších rozvojových plochách zamezí možnému přirozenému růstu obyvatel obce. Lze tedy shrnout, že vymezení zastavěného území je zastaralé, neodpovídá aktuálnímu stavu využití území, a to ani dle stavu v katastru nemovitostí. Návrh rozvojových ploch, které jsou ve skutečnosti již ze značné části zastavěny, nepokrývá potřebu nových bytů dle demografické prognózy. S ohledem na výše uvedené se zdá být nanejvýš vhodné vytvoření nových rozvojových ploch přiměřeného rozsahu nebo alespoň územních rezerv pro bytovou zástavbu a jejich využití podmínit posílením veřejné infrastruktury a naplněním stávajících ploch zástavby.

Společnost připomíná, že jediné území, které bylo dosud prověřeno z hlediska možnosti využití pro novou výstavbu, je právě lokalita Na Brabínku, jež zahrnuje m.j. pozemky parc.č. 433/1 a 460/11 v k.ú. Tověř ve vlastnictví společnosti. Byť územní studie nebyla z nám neznámého důvodu zanesena do evidence územně plánovací činnosti, měl se s ohledem na výše uvedené zpracovatel přesto s tímto podkladem vypořádat.

Rovněž nebyla vypořádána námitka, že demografická prognóza, kterou zpracovatel odůvodňuje navržené řešení, vychází z neaktuálních údajů, neboť nezahrnuje ani výsledky sčítání lidu, domů a bytů z r. 2011.

Ad. III. Pozemky parc.č. 433/1 a 416/1 v k.ú. Tověř jsou zařazeny mimo zastavěné území do ploch s funkčním využitím NZ – plochy zemědělské. Se zařazením pozemků do uvedené plochy společnost nadále nesouhlasí a na podané námitce nadále trvá. Společnost se domnívá, že i s přihlédnutím k hodnocení krajinného rázu, by bylo vhodné a přínosné umožnit na předmětných pozemcích i jiné využití než jen takové, které je uvedeno v regulativech NZ ploch zemědělských. Neumožnění využití těchto pozemků kupříkladu k sadařským a pěstební účelům, či jiné zemědělské malovýrobě a stavbám pro zemědělství způsobí, že budou nadále využívány jen jako pole. Nebude poskytnuta možnost vytvoření pásu vzrostlé zeleně, která by území zástavby plynule oddělila od ploch rostlinné zemědělské produkce tak, jak je uvedeno i v hodnocení krajinného rázu obce, jež tuto skutečnost řadí mezi nedostatky v území.

Naopak jako nejvhodnější krajinné struktury jsou v hodnocení uvedeny les, rybník a oblast LBC U Cihelny. Tento biokoridor je nyní, pro společnost nepochopitelně, měněn tak, že ve své jižní části, kde se nachází část vzrostlé zeleně, tvořící prstenec okolo rybníka, mizí, a naopak je rozšířen v severní části, do území polí, kam ale přirozeně nezasahuje. Bez bližšího vysvětlení se část biokoridoru stala součástí ploch výroby VD, ačkoliv příkladně pozemek parc.č. 194/3, jehož část je už nyní v plochách VD, je zatím zcela komerčně nevyužit a ve značně zanedbaném stavu.

Ad V. Společnost dále ve svých námitkách poukazovala na některé procesní nedostatky v průběhu pořizování ÚP. S jejich vypořádáním v odůvodnění návrhu ÚP Tověř nesouhlasí a dále namítá, že i následný proces projednávání návrhu územního plánu Tověř trpí vadami.

Zmatečným dojmem působí skutečnost, že na úřední desce Obce Tověř není zveřejněno Odůvodnění návrhu územního plánu Tověř zpracované pořizovatelem pro opakované veřejné projednání (jako nebylo v předchozích fázích projednávání zveřejněno vypořádání připomínek a stanovisek dotčených orgánů).

Rovněž v textové části návrhu chybí okolnosti, které opodstatňovaly provedení opakovaného projednání a popis změn, které jsou jeho předmětem. Rovněž postrádáme informaci, jaké stanovisko vydal odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Olomouckého kraje k upravenému návrhu Územního plánu Tověř, když jedinou podstatnou změnou je právě „posunutí“ LBC U Cihelny mimo jeho reálný rozsah na úkor rozšíření ploch VD.

Ad VI. Územní studie, která byla pořízena obcí a z rozhodnutí jejího zastupitelstva a potvrdila mj. vhodnost využití lokality „Na Brabínku I.“, sice nebyla vložena do evidence územně plánovací činnosti a není tedy územně plánovacím podkladem, je však jedinou studií, která řeší koncepční uspořádání nové rozvojové plochy zástavby. Nadále jsme proto přesvědčeni, že pozemek parc.č. 433/1 v k.ú. Tověř měl být začleněn do rozvojových ploch budoucí zástavby s eventuální možností nastavení etapizace pro jeho využití.

K možnosti budoucího využití pozemku parc.č. 433/1 v k.ú. Tověř odkazujeme na námítky z 20.6.2016. Uvítali bychom i veřejnou diskusi, společnost v uplynulých letech předložila několik návrhů, jak tento pozemek využít i pro stavby občanské vybavenosti (domov seniorů, zařízení pro vysokoškolské studenty). Rádi bychom znali názor občanů Tověře, třeba i s tím, že by sami určili, jaký druh stavby občanské vybavenosti v obci nejvíce chybí.

Závěrem společnost shrnuje, že nadále trvá na těch svých námitkách uvedených v podání ze dne 20.6.2016, kterým nebylo ze strany pořizovatele vyhověno, s výjimkou námítky IV. týkající se pozemků parc.č. 76 a 77 v k.ú. Tověř, neboť v současné době společnost již není vlastníkem těchto pozemků. Pokud jde o grafické zobrazení dotčených pozemků a navrhovaného řešení, odkazuje společnost na přílohy k podání z 20.6.2016. Jako příloha je dále přiložen aktuální výpis z katastru nemovitostí.

Vypořádání:

Ad I. **Námítce se nevyhovuje.** - Námitka se nevztahuje k předmětu opakovaného veřejného projednání. V opakovaném veřejném projednání se řešil rozsah plochy, nikoliv její regulativy. V souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona mohou být uplatněny námítky pouze k měněným částem územního plánu.

Pro upřesnění: Dle platného územního plánu je celý pozemek součástí plochy PV – plocha výroby a dle toho je v současné době využíván. Projektant prověřil možnost zahrnutí celého pozemku do plochy výroby a skladování VD – drobná řemeslná výroba dle skutečného využití.

Pro úplnost uvádíme k problematice vymezení zastavěného území, že zastavěné území bylo vymezeno ke dni 28.2.2017. Do zastavěného území se dle § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky. Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se rozumí „zastavěným stavebním pozemkem“ pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela (zastavěná plocha a nádvoří) a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

K problematice vymezení nových rozvojových ploch uvádíme následující:

Demografická prognóza uvažuje 45 bytů v RD, tj. 4,5 ha ploch, územní plánu uvažuje 5,3982 ha nových ploch pro BV + 0,1987 ha pro SV (z toho 0,0993 ha pro bydlení), tj. 5,4975 ha ploch bydlení mimo proluky v zastavěném území, tj. 55 RD.

Volné plochy v prolukách pro 10 RD, tj. celková nabídka ploch pro bydlení = 65 RD, tj. + 44% rezervy dle demografické prognózy.

K dnešnímu dni je realizováno 6 RD v plochách Z a P a 2 RD v prolukách, tj. 8 RD od roku 2012 (návrh ÚP), tj. 12% z celkové kapacity (65 RD) rozvojového území a volných proluk v zastavěném území obce.

Ad III. **Námítce se nevyhovuje.** - Námitka se nevztahuje k předmětu opakovaného veřejného projednání. V opakovaném veřejném projednání se řešil rozsah plochy, nikoliv její regulativy. V souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona mohou být uplatněny námítky pouze k měněným částem územního plánu.

K využití ploch zemědělských uvádíme, že je zde mimo jiné přípustná zemědělská produkce rostlinná, krajinná zeleň, trvale travní porost a další.

Plocha VD na pozemku parc. č. 194/3 v k.ú. Tověř je vymezena na základě stávajícího využití v návaznosti na předchozí územně plánovací dokumentaci.

Ad V. **Námítce se nevyhovuje.** - Námitka se nevztahuje k předmětu opakovaného veřejného projednání. V opakovaném veřejném projednání se řešil rozsah plochy, nikoliv její regulativy. V souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona mohou být uplatněny námítky pouze k měněným částem územního plánu.

K uvedenému uvádíme, že odůvodnění pořizovatele je doplněno až po projednání návrhu územního plánu. Vypořádání připomínek a námitek, včetně vypořádání stanovisek dotčených orgánů je uvedeno ve vydaném opatření obecné povahy Územní plán Tověř.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem – Jitkou Loykovou - vyhodnotil výsledky veřejného projednání. Na základě tohoto vyhodnocení byl návrh územního plánu upraven.

Byl vypracován návrh rozhodnutí o námitkách, který byl dne 6.2.2017 rozeslán dotčeným orgánům, které s tímto návrhem vyslovily souhlas.

Dne 11.5.2017 obdržel pořizovatel stanovisko Krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství, ve kterém je uvedeno, že upravený návrh územního plánu Továř není nezbytné a účelné komplexně posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Zároveň je zde uvedeno, že koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Ad VI. Námitce se nevyhovuje. - Námitka se nevztahuje k předmětu opakovaného veřejného projednání. V opakovaném veřejném projednání se řešil rozsah plochy, nikoliv její regulativy. V souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona mohou být uplatněny námitky pouze k měněným částem územního plánu.

Studie investora nebyla vložena do evidence územně plánovací, není tedy územně plánovacím podkladem a pořizovatel ani zpracovatel se jí nemusejí při pořizování územně plánovací dokumentace řídit.

2) Námitka F. M. a I. M. doručena dne 29.8.2017 pod č.j.SMOL/198201/2017

Stručný obsah námítky:

Požadují změnu koeficientu zeleně v ploše VD – drobná řemeslná výroba a skladování ze 75% na 25%.

Vypořádání:

Námitce se nevyhovuje. - Námitka se nevztahuje k předmětu opakovaného veřejného projednání. V opakovaném veřejném projednání se řešil rozsah plochy, nikoliv její regulativy. V souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona mohou být uplatněny námitky pouze k měněným částem územního plánu.