VALTICE

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

červenec 2026

ATELIER URBI spol. s r.o.

Jihomoravský kraj

podpořeno dotací z rozpočtu JmK

VALTICE

Územní plán

Textová část odůvodnění územního plánu

Objednatel:	Město Valtice	
Pořizovatel:	Městský úřad Břeclav,	Odbor rozvoje a investic Oddělení úřadu územního plánování

Zhotovitel ÚP:	Atelier URBI, spol. s r.o.
Řešitelský kolektiv:	
Urbanistické řešení	Ing. arch. Jana Benešová Ing. arch. Martina Kabelková
Přírodní podmínky, životní prostředí	Ing. Hana Vyvialová
Konzultace:	
Dopravní řešení	Ing. Rostislav Košťál
Vodní hospodářství, energetika	Ing. Vítězslav Vaněk, Ing. Jaroslav Opat

BRNO, ČERVENEC 2026

ČÍSLO VÝTISKU:

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

II. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚP 3

II.1 Postup při pořízení územního plánu 3

II.2 Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu zejména: 10

II.2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje, s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 10

II.2.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 23

II.2.3 Soulad s požadavky na ochranu civilizačních a přírodních hodnot území 24

II.2.4 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů . 29

II.2.5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů 30

II.3 Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 102

II.3.1 Závěry (doplňku) upravené SEA: 103

II.3.2 Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 106

II.4 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (stanovisko SEA) .. 109

II.5 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 110

II.6 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a variant 115

II.6.1 Urbanistické řešení, zhodnocení variant 115

II.6.2 Řešení veřejné infrastruktury – občanské vybavení 122

II.6.3 Řešení veřejné infrastruktury – dopravní řešení 124

II.6.4 Řešení veřejné infrastruktury – vodní hospodářství 140

II.6.5 Řešení veřejné infrastruktury – energetika, spoje 142

II.6.6 Zásobování elektrickou energií 143

II.6.7 Koncepce uspořádání krajiny 147

II.6.8 Geologie 149

II.6.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 150

II.7 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 151

II.8 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů 153

II.8.1 Požadavky vyplývající z širších územních vztahů 153

II.8.2 Koordinace řešení se sousedními obcemi 153

II.8.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 153

II.9 Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu výsledků projednání. 154

II.9.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání 154

II.9.2 Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 Stavebního zákona 160

II.9.3 Vyhodnocení splnění doplňujících pokynů 164

II.9.4 Vyhodnocení splnění pokynů k úpravě dokumentace ÚP Valtice pro opakované veřejné projednání 168

II.10 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 170

II.10.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF 170

II.10.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL 183

II.11 Návrh řešení požadavků ochrany obyvatelstva 184

II.11.1 Požadavky § 29, odst.1 písm.k) zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů - zdroje vody pro hašení požárů 184

II.11.2 Opatření ochrany obyvatelstva, uvedená v § 20 vyhl. MV ČR č.380/2002 Sb. 184

II.11.3 Zájmy obrany státu 187

II.12 Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění 187

II.12.1 Námitky uplatněné po veřejném projednání 187

II.12.2 Námitky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání 338

II.13 Vyhodnocení připomínek 505

II.13.1 Připomínky obcí 505

II.13.2 Připomínky ostatních subjektů 524

II.13.3 Připomínky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání 543

II.14 Odůvodnění pořizovatele 554

Příloha č. 1 – Předpokládaný zábor ZPF v navržených plochách změn.

Příloha č. 2 – Zábor ZPF v měněných (rušených) plochách změn.

Příloha č. 3 – Přehled návrhových ploch ÚP Valtice.

II. ODŮVODNĚNÍ ÚP

II.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení Územního plánu schválilo na svém zasedání Zastupitelstvo města Valtic usnesením č.11, bod II-32, dne 17. 9. 2007. Pořizovatelem je Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, Oddělení úřadu územního plánování.

Zastupitelstvo města Valtic určilo zastupitele p. Ing. Pavlínu Vlkovou pro spolupráci s pořizovatelem. Zastupitelstvo města Valtic schválilo na svém 25. zasedání, které se konalo dne 5. 8. 2013, Zadání územního plánu.

Zpracovatelem je ATELIER URBI, spol. s r.o. Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová – autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. Ve fázi úprav ÚP po veřejném projednání převzala projekt Ing. arch. Martina Kabelková – autorizovaný urbanista (ČKA 03844), která posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí upravené územně plánovací dokumentace pro opakované veřejné projednání.

Zpracování návrhu územního plánu:
Na základě schváleného Zadání, v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb. vypracovala autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504) návrh ÚP Valtice. V zadání nebyly vyžadovány varianty řešení, jen v případě potřeby. Dotčeným orgánem (KÚ JmK – odbor ŽP) byl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Toto hodnocení bylo vypracováno oprávněnými osobami ve společnosti LÖW & spol.,s.r.o., Vranovská 767/102,614 00 Brno (autorizace dle zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění, č.j. 42028/ENV/14,) dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Společné jednání o návrhu:
Oznámení o společném jednání o Návrhu ÚP Valtice bylo rozesláno přípisem ze dne 12.6.2015 dle odst. 2 § 50 stavebního zákona pod č.j.: MUBR 37962/2012. Veřejná vyhláška o doručení návrhu ÚP Valtice a vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Valtice na udržitelný rozvoj území ze dne 10.6.2015 č.j. MUBR 38205/2015 byla vyvěšena dne 12.6.2015 a svěšena dne 31.7.2015. Návrh ÚP Valtice byl zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup na adresách www.breclav.eu a www.valtice.cz .
Dne 2.7.2015 se uskutečnilo společné jednání, v rámci něhož dle § 50 stavebního zákona obdržel pořizovatel k návrhu ÚP Valtice tato stanoviska a připomínky:

Stanoviska:
1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, ze dne 22. 7. 2015, č. j JMK – 75060/2015
2. Ministerstvo životního prostředí, Mezírka 1, 602 00 Brno, ze dne 15.6.2012, č.j.: 1142/560/15
3. Obvodní báňský úřad pro území Jihomoravského a Zlínského kraje, Cejl 13, 601 42 Brno, ze dne 16.6.2015, zn.: SBS 18609/2015/OBÚ-01/1 a ze dne 27. 7. 2015, zn.: SBS 18609/2015/OBÚ-01/2 a ze dne 30. 7. 2015, zn.: SBS 23083/2015/OBÚ-01/1
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, ze dne 10.6.2015, zn.: MPO 28029/2015
5. Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Svatoplukova 84, 615 00 Brno – Židenice, ze dne 13.7.2015, Sp. Zn.: 57090/2015-8201-OÚZ-BR
6. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, ze dne 1. 7. 2015, č.j. SPU 31206/2015/01
7. Městský úřad Břeclav, Odbor kanceláře tajemníka, , nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, ze dne 30. 6. 2015 č.j. MUBR 39248/2015
8. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor regionálního rozvoje, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, ze dne 21.7.2015, č.j. JMK 93848/2015
9. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor rozvoje dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, ze dne 22.7.2015, č.j. JMK 93844/2015
10. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, ze dne 21. 7. 2015, č.j. JMK 94881/2015

11. Ministerstvo dopravy , nábřeží Ludvíka Svobody1222/12, PO BOX 9, 110 15 Praha 1, ze dne 24.7.2015, zn.: 447/2015-910-UPR/2-Ma
12. Ministerstvo kultury, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1, ze dne 29.7.2015, č.j. MK 44528/2015 OPP
13. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, ze dne 28. 7. 2015, č.j. HSBM-93-58/2015
14. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno, ze dne 28.7.2015, č.j. KHSJM 34562/2015/BV/HOK
15. Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, P.O. BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4

Připomínky: podrobněji viz textová část odůvodnění, kapitola II. 13
1. Město Valtice 46 připomínek
2. [redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted]
3. F[redacted] F[redacted], [redacted]
4. T. R[redacted], [redacted], M. V[redacted], [redacted], D. a P. V[redacted], [redacted]; V. a Z. B[redacted], [redacted]; J. a T. Ř[redacted], [redacted]; M. V[redacted], [redacted]
5. [redacted]. A[redacted] Š[redacted], [redacted]
6. ZEPIKO spol.s.r.o., Slovanského nám. 9, 612 00 Brno
7. P[redacted] K[redacted], [redacted]
8. P[redacted] B[redacted], [redacted]
9. Š[redacted] P[redacted] a [redacted]. S[redacted] P[redacted], [redacted]
10. Přátelé Lednicko-valtického areálu, sdružení, Chaloupky 1274/97, 624 00 Brno
11. K[redacted] K[redacted], [redacted]
12. J[redacted] Š[redacted], M[redacted] S[redacted] – [redacted]
13. S[redacted] K[redacted], [redacted]
14. Z[redacted] K[redacted], [redacted]
15. ZECHMEISETR spol. s.r.o., Jirečkova 1021/3, 170 00 Praha 7
16. Ředitelství silnic a dálnic ČR, oddělení koncepce a ÚP Morava Šumavská 33, 61254 Brno

Po společném projednání ÚP Valtice pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Valtice, byly uzavřeny dohody s dotčenými orgány, a to dohoda s Ministerstvem kultury ČR ze dne 10.2.2017 (doručeno 23. 6. 2015), dohoda resp. změna stanoviska KrÚ JMK – OŽP ze dne 19.3.2021, č.j.: JMK 44330/2021 (z hlediska ZPF + požadavek na zpracování doplňku vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Valtice na životní prostředí.
Přehled vyhodnocení Pokynů pro zpracování návrhu ÚP Valtice dle § 51 odst. 3 stavebního zákona je podrobně zpracován v textové části odůvodnění v kapitole II.9.

Stanovisko KÚ JmK:
Dle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu byly stanoviska a připomínky uplatněné u společného jednání předány KÚ JmK, odboru ŽP, který zaslal stanovisko dle §10g a 10i zákona č. 100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů - (dále jen SEA stanovisko) ze dne 30.08.2021 č.j. JMK 123252/2021. Stanovisko je uvedeno v kap. č. II.4 textové části odůvodnění. Vyhodnocení souladu s tímto stanoviskem je součástí kapitoly č. II.5.
Stanovisko podle §50 odst. 7 bylo vydáno dne 8. 9. 2021 č.j.: JMK 131498/2021, ve kterém nadřízený orgán upozornil, že od doby společného jednání došlo dne 12. 7. 2021 ke schválení Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR, proto bylo požadováno dát návrh územního plánu do souladu s PÚR v aktualizovaném znění. Dále nadřízený orgán upozornil na to, že dne 05. 10. 2016 byly vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), které nabyly účinnosti 03.11.2016. Dne 17.09.2020 Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizaci č. 1 a Aktualizaci č. 2 ZÚR JMK. ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (úplné znění) nabyly účinnosti dne 31.10.2020 a požadoval, aby v návrhu pro veřejné projednání byl vyhodnocen soulad návrhu ÚP se ZÚR JMK.
Pořizovatel zaslal pokyny na úpravu ÚP Valtice zpracovateli dne 18.1. 2022, č.j.: MUBR 13946/2022 a doplňující pokyny dne 14.6.2022.
Veřejné projednání návrhu:
Řízení o upraveném a posouzeném Návrhu ÚP Valtice s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s § 52 stavebního zákona. K veřejnému projednání byli přípisem č.j. MUBR 110306/2022 ze dne 22.7.2022 přizváni jednotlivě město Valtice, dotčené orgány, Krajský úřad a sousední obce.

Oznámení o konání veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou č.j. MUBR 110349/2022 ze dne 22.7.2022. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úředních deskách města Valtice i města Břeclav a na jejich elektronických úředních deskách ode dne 25.7.2022 do 1.9.2022, včetně.
Veřejné projednání spojené s výkladem projektanta se uskutečnilo dne 25. 8. 2022 v 16.30 hodin v zasedací místnosti MěÚ Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice. Z průběhu projednání byl proveden záznam. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do 1.9. 2022, včetně) mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle §52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V průběhu řízení o upraveném a posouzeném Návrhu ÚP Valtice byly v zákonné lhůtě (tj. nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání) podány námitky a připomínky (§§22 a 52 stavebního zákona) od veřejnosti, oprávněných investorů, které jsou podrobně zpracovány v kap. II. 12 Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění a kap. II.13.1.2. a II. 13.2 Vyhodnocení připomínek. Jedná se o tyto námitky a připomínky:

Námitky:

pořadové číslo	**Název subjektu**
1	**[redacted]**
2	**[redacted]**
3	**[redacted]**
4	**[redacted]**
5	**[redacted]**
6	**[redacted]**
7	**[redacted]**
8	**[redacted]**
9	**Lanea, s.r.o.**
10	**[redacted]**
11	**[redacted]**
12	**[redacted]**
13	**[redacted]**
14	**Správa železnic**
15	**[redacted]**
16	**[redacted]**
17	**BRICOL – M, spol. s r.o.**
18	**[redacted]**
19	**[redacted]**
20	**[redacted]**
21	**ZFP Hotely, s.r.o.**
22	**[redacted]**
23	**[redacted]**
24	**[redacted]**
25	**[redacted]**
26	**[redacted]**
27	**[redacted]**
28	**[redacted]**
29	**[redacted]**
30	**[redacted]**
31	**[redacted]**
32	**[redacted]**
33	**[redacted]**
34	**[redacted]**
35	**[redacted]**
36	**[redacted]**
37	**[redacted]**
38	**[redacted]**
39	**[redacted]**
40	**[redacted]**
41	**[redacted]**
42	**Město Valtice**

43	T[redacted] D[redacted]
44	L[redacted] D[redacted]
45	Š[redacted] P[redacted] a [redacted]. S[redacted] P[redacted]
46	M[redacted] Š[redacted]
47	Město Valtice
48	L[redacted] D[redacted] a L[redacted] D[redacted]
49	[redacted]. J[redacted] K[redacted]
50	L[redacted] a V[redacted] Š[redacted]
51	[redacted]. J[redacted] K[redacted]
52	Město Valtice
53	[redacted]. M[redacted] K[redacted] a [redacted]. M[redacted] K[redacted]
54	Lanea, s.r.o.
55	[redacted]. Š[redacted] M[redacted] a Resort Letohrádek Kolonáda s.r.o.
56	[redacted]. I[redacted] D[redacted] a [redacted]. M[redacted] D[redacted]
57	[redacted]. P[redacted] J[redacted]
58	[redacted]. I[redacted] K[redacted]
59	[redacted]. Z[redacted] A[redacted], [redacted]. a [redacted]. L[redacted] M[redacted]
60	J[redacted] H[redacted] a B[redacted] H[redacted]
61	R[redacted] Č[redacted] a O[redacted] Č[redacted]
62	[redacted]. M[redacted] Č[redacted]
63	Konvent Hospitálského řádu sv. Jana z Boha – Milosrdných bratří ve Valticích
64	Střední vinařská škola Valtice, p.o.
65	[redacted]. L[redacted] P[redacted]
66	I[redacted] P[redacted]
67	Litera Beta s.r.o.
68	Daniela Valentová spol. s.r.o.
69	Mikulovské terasy s.r.o.
70	M[redacted] D[redacted]
71	K[redacted] T[redacted]
72	[redacted]. J[redacted] N[redacted], [redacted].
73	Z[redacted] K[redacted]
74	K[redacted] K[redacted]
75	BRAHE Neo, s.r.o.
76	Š[redacted] M[redacted] a Resort Letohrádek Kolonáda s.r.o.
77	[redacted]. J[redacted] S[redacted] a [redacted]. T[redacted] S[redacted] v zastoupení [redacted]. L[redacted] K[redacted]
78	V[redacted] K[redacted]
79	I[redacted] C[redacted]
80	Chateau Valtice – vinné sklepy Valtice, a.s.
81	Chateau Valtice – vinné sklepy Valtice, a.s.
82	České dráhy, a.s.
83	České dráhy, a.s.
84	Ředitelství silnic a dálnic ČR
84	Povodí Moravy, s.p.
85	ČEPS Invest, a.s.
86	MND, a.s.
87	MND, a.s.
88	MND, a.s.
89	H[redacted] A[redacted] P[redacted] a C[redacted] A[redacted] - výzva
90	[redacted]. D[redacted] Š[redacted] a [redacted]. M[redacted] Š[redacted]
91	J[redacted] P[redacted]
92	[redacted]. Ch[redacted] K[redacted]
93	O[redacted] Ž[redacted] a Z[redacted] Ž[redacted]

94 **[redacted]. F[redacted] F[redacted]**
95 **S[redacted] F[redacted] – po lhůtě**
96 **[redacted]. D[redacted] K[redacted] – po lhůtě**

Připomínky:

pořadové číslo	Název subjektu
1	**Město Valtice 8x**
9	**[redacted]. A[redacted] K[redacted]**

Pořizovatel v rámci řízení o upraveném a posouzeném Návrhu ÚP Valtice obdržel tato **stanoviska**:
1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, koordinované stanovisko, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, ze dne 30.8.2022, č.j. JMK 126933/2022
2. Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, koordinované stanovisko, nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, ze dne 24.8.2022, č.j. MUBR 111319/2022
3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav, ze dne 10.8.2022, č.j. HSBM-5671-2/2022
4. Ministerstvo dopravy ČR, nábř. L. Svobody 12, 11015 Praha 1, ze dne 26.8.2022, č.j. MD-28122/2022-910/2
5. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno, ze dne 29.7.2022, č.j. KHSJM 44193/2022/BV/HOK
6. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, ze dne 28.7.2022, zn. MPO 81483/2022.
7. Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1, ze dne 1.9.2022, č.j. MK 51464/2022 OPP
8. Ministerstvo vnitra, nám. Hrdinů 3, 140 21 Praha 4, ze dne 26.8.2022, č.j. MV-140173-11/OSM-2015
9. Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 60142 Brno, ze dne 22.7.2022, č.j.: SBS 32574/2022/OBÚ-01/1

Po komunálních volbách v roce 2022 došlo ke změně určeného zastupitele. Zastupitelstvo města na ustanovujícím zasedání č. 1 dne 17.10.2022 určilo p. Martinu Štěpánkovou ke spolupráci s pořizovatelem.

Po veřejném projednání ÚP Valtice pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Valtice, byli uzavřeny dohody s dotčenými orgány, které uplatnily nesouhlasná stanoviska. Jednalo se o dohodu s Ministerstvem kultury ČR, která byla potvrzena přípisem ze dne 28.3.2024, zn.: 28736/2024 OPP a dohodu s Ministerstvem dopravy, která byla potvrzena přípisem ze dne 2. 2. 2024, č.j.: MD-4506/2024-520/2.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP (připomínky uplatněné u společného jednání a veřejných projednání), a doručil je dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Krajský úřad Jihomoravského kraje a žádný z dotčených orgánů neměl k návrhu vyhodnocení výsledku projednání (rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek) námitek.
Na základě žádosti pořizovatele bylo zajištěno stanovisko (KÚ JMK, OŽP) dle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Toto stanovisko bylo vydáno dne 4.6.2024 a vyplynul z něho požadavek na vyhodnocení vlivů podstatné úpravy a doložení doplňku SEA vyhodnocení návrhu ÚP Valtice na ŽP.
Z výsledků vyhodnocení vyplynula potřeba podstatné úpravy ÚP Valtice a projednání směřuje do opakovaného veřejného projednání. Zpracovatelce územního plánu byly dne 13.6.2024 zaslány pokyny ke zpracování návrhu pro opakované veřejné projednání. Jelikož bylo k návrhu uplatněno velké množství připomínek a námitek, jednalo se o poměrně rozsáhlou úpravu, která si vyžádala delší čas k řešení.
Doplňující pokyny byly zaslány zpracovatelce 18.9.2024.

Od 1.7.2024 platí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s metodickým sdělením „Postup pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024“ MMR a dle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, pořizovatel dokončil změnu podle zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním zákoně, protože bylo veřejné projednání oznámeno před nabytím tohoto zákona.

Opakované veřejné projednání
Po obdržení upravené dokumentace od projektanta, pořizovatel v souladu s ust. § 53 odst. 2 a § 52 stavebního zákona doručil upravený a posouzený návrh Územního plánu Valtice včetně vyhodnocení vlivů územního plánu Valtice na udržitelný rozvoj území a oznámil termín opakovaného veřejného projednání veřejnou vyhláškou (č.j. MUBR 113759/2025 ze dne 5.9.2025). Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úředních deskách města Valtice i města Břeclav a na jejich elektronických úředních deskách ode dne 5.9.2025 do 16.10.2025, včetně.
K opakovanému veřejnému projednání byli přípisem č.j. MUBR 113817/2025 ze dne 5.9.2025 přizváni jednotlivě Město Valtice, sousední obce, Krajský úřad a dotčené orgány. Dále byli jednotlivě vyrozuměni oprávnění investoři (dopis č.j. MUBR 113831/2025 ze dne 5.9.2025). Dokumentace pro opakované veřejné projednání byla k veřejnému nahlédnutí na MěÚ Valtice, MěÚ Břeclav, na webových stránkách www.valtice.eu, www.breclav.eu a v národním geoportálu územního plánování (https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/e120cda4-336a-4d0f-bf09-46926e1dc51f)
Opakované veřejné projednání spojené s výkladem projektanta se uskutečnilo dne 8.10. 2025 v 16.30 hodin v zasedací místnosti MěÚ Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice. Z průběhu projednání byl proveden záznam.Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do 15. 10. 2025, včetně) mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V průběhu řízení o upraveném a posouzeném Návrhu ÚP Valtice byly v zákonné lhůtě (tj. nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání) podány námitky a připomínky, které jsou podrobněji zpracovány v kap. II.12.2 Námitky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání a kap. II.13.3. Připomínky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání.

Jedná se o tyto námitky a připomínky:

Námitky:

pořadové číslo	Název subjektu
1	**MND a.s.**, Úprkova 807/6, 69501 Hodonín
2	**ZECHMEISTER, spol. s r.o.**, Jirečkova 1021/3, 17000 Praha 7
3	[redacted]
4	**Fuhrmann Fahrzeugegesellschaft m.b.H.,** Fuhrmann Platz 1, 2165 Steinebrunn, Rakousko
5	[redacted] [redacted] [redacted]
6	[redacted]
7	[redacted]
8	[redacted]
9	[redacted]
10	[redacted]
11	[redacted]
12	[redacted]
13	[redacted] [redacted]
14	[redacted]
15	[redacted]

16	**ENKORY s.r.o.**, Kaštanová 539/64, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno [redacted]
17	[redacted]
18	[redacted]
19	[redacted]
20	[redacted]
21	[redacted]
22	[redacted] [redacted]
23	[redacted]
24	[redacted]
25	[redacted]
26	[redacted]
27	[redacted]
28	**Terra Felix Valtice s.r.o.,** Vinařská 407, 691 42 Valtice
29	[redacted]

Připomínky:

pořadové číslo	Název subjektu
1	[redacted]
2	**Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.**, Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav
3	[redacted]
4	[redacted]

Dále jsme obdrželi tyto stanoviska:

pořadové číslo	Název subjektu
1	**Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje,** územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav, č.j. HSBM-180-65/2025 ze dne 10.9.2025
2	**Ministerstvo průmyslu a obchodu,** Na Františku 32, 110 15 Praha 1, zn. MPO 98470/2025 ze dne 15.9.2025
3	**Krajská hygienická stanice JMK,** Jeřábkova 4, 602 00 Brno, č.j. KHSJM 47236/2025/BV/HOK ze dne 17.9.2025
4	**Ministerstvo životního prostředí,** Odbor výkonu státní správy IV, Lidická 25/27, 602 00 Brno, č.j. MZP/2025/240/2160 ze dne 23.9.2025
5	**Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1, zn. MK 89394/2025 OPP ze dne 13.10.2025**
6	**Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 60142 Brno, č.j. SBS 50105/2025 ze dne 14.10.2025**
7	**Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4,** č.j. MV-140173-17/OSM-2015 ze dne 14.10.2025 Odbor všeobecné správy, oddělení státních hranic – č.j. MV-153952-2/VS-2025
8	**Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování, Žerotínovo**

	náměstí 3, 601 82 Brno Koordinované stanovisko - č.j. JMK 146130/2025 ze dne 15.10.2025

Po opakovaném veřejném projednání ÚP Valtice pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a s projektantkou ÚP Valtice vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Valtice. Byla uzavřena dohoda s dotčeným orgánem (Obvodní báňský úřad) která byla potvrzena dopisem č.j. SBS 08879/2026 ze dne 17.2.2026. Po té pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných po opakovaném veřejném projednání, Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných po opakovaném veřejném projednání a Návrh vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k opakovanému veřejnému projednání ÚP Valtice), a doručil je krajskému úřadu a dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska.

K zaslaným návrhům se vyjádřili:

- Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, č.j. SR/0130/JM2026-2 ze dne 26.3.2026,
- MěÚ Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, č.j. MUBR 36651/2026 ze dne 31.3.2026
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, č.j. MPO 34415/2026 ze dne 31.3.2026 a č.j. MPO 46252/2026 ze dne 16.4.2026.
- Hasičský záchranný sbor JMK, č.j. HSBM-554-24/2026 ze dne 14.4.2026
- Ministerstvo kultury, zn. MK 19894/2026 OPP ze dne 15.4.2026
- Krajská hygienická stanice JMK, č.j. KHSJM 20986/2026/BV/HOK ze dne 15.4.2026
- Krajský úřad JMK, odbor územního plánování, č.j. JMK 59205/2026 ze dne 16.4.2026

Ostatní dotčené orgány ve stanovené lhůtě svá stanoviska nezaslaly a proto v souladu s ustan. § 53 odst. 1 stavebního zákona se má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Valtice s požadavky stanovenými v § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění ÚP Valtice v souladu s požadavky § 53 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění viz kap. II.14 Odůvodnění pořizovatele.

Následně pořizovatel předložil v souladu s ustan. § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu města Valtice návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

II.2 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZEJMÉNA:

- S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM,
- S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ,
- S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ,
- S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, PŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

II.2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje, s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

II.2.1.1 Politika územního rozvoje ČR

Při zpracování návrhu „Územního plánu Valtice“ byla respektována Politika územního rozvoje ČR ve znění platném od 1. 10. 2025 (po Změně č. 8).

Město Valtice se dle Politiky územního rozvoje nenachází v žádné rozvojové oblasti ani ose.

Z Politiky územního rozvoje pro řešené území vyplývají tyto požadavky na rozvoj dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu:
E13
Vymezení:
Koridor pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnice.
Důvody vymezení:
Posílení propojení ve směru na Rakousko.
Úkoly pro územní plánování:
Prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch.
Tento koridor zpřesnila územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, která pro ochranu území pro tento rozvojový záměr vymezila územní rezervu RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV. Proto ÚP Valtice tento koridor rovněž vymezují jako územní rezervu RTEE01 v šířce 300 m.
Jiné požadavky na rozvoj dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu z PÚR ČR nevyplývají.

Nachází se však ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální ohrožení území suchem. Nutno konstatovat, že do této oblasti je zahrnuta většina území ČR.

Ze zařazení do SOB9 vyplývají následující úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků, cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy).
Návrh územního plánu vychází ze skutečného stavu území, zohledňuje zpracované pozemkové úpravy, podklad firmy Aqua Procon (Technická pomoc – Zpracování podkladů protipovodňových opatření pro zpracování nového ÚP Valtice, 2021) i studii krajiny. Pozitivní vliv na zadržování vody v krajině bude mít realizace poldrů, i ploch přírodních a ploch zeleně přírodního charakteru, které jsou navrhovány primárně hlavně jako součást ÚSES. Realizace dalších opatření je možná v rámci všech typů ploch v krajině, stejně jako je možná změna kultur a drobnější členění zemědělského půdního fondu.

b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině.
Realizace těchto opatření je přípustná (či podmíněně přípustná) ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, pro které je to relevantní (tedy typy ploch v krajině).

c) Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody.
Návrh územního plánu počítá u obytných ploch se zasakováním na pozemku, vymezuje a stabilizuje plochy vodní a vodohospodářské a plochy zeleně v zastavěném území, s ohledem na jejich význam často i v podlimitní velikosti.

d) Vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů.
Pro zachování stávajících linií trvalé vegetace v krajině jsou vymezeny plochy zeleně přírodního charakteru, pokud tedy jsou zachyceny v katastrální mapě. Podlimitní plochy jsou součástí jiných typů ploch, kde jsou přípustné, stejně jako je v těchto plochách přípustná realizace všech výše zmíněných opatření.

e) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.

Zásobování vodou je podrobně samostatně řešeno v kapitole II.6.4 Řešení veřejné infrastruktury – vodní hospodářství.

Dle úplného znění dokumentu se území obce s největší pravděpodobností nenachází ve vymezených oblastech SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Jedná se pravděpodobně o území vyloučené z vymezení těchto oblastí, kde se v obou případech cituje „území obcí ORP Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části)“ a řešené území se nachází v jihovýchodní části ORP Břeclav a území, které by mohlo být považováno za relativně možné dotčení se celé nachází v KPZ Lednicko-Valtický areál, které je současně zapsáno na seznam světového kulturního dědictví UNESCO a též se zde nacházejí ZCHÚ a jsou v něm stanoveny specifické podmínky vzhledem k umísťování obnovitelných zdrojů energie.

Respektovány jsou celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Pro ochranu přírodně nejhodnotnějších částí jsou vymezeny plochy přírodní. Krajina je dále chráněna jako celek, s ohledem na specifika komponované krajiny LVA jsou kromě přírodních hodnot velmi silně chráněny i hodnoty kulturně-historické. Zastavitelné plochy jsou navrhovány ve vazbě na stávající zástavbu tak, aby byla respektována a rozvíjena stávající urbanistická struktura sídel, podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby byl zachován a posílen charakter zástavby pro obec typický.

(16) 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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán byl zpracován dle zásad trvale udržitelného rozvoje se snahou o vyvážený poměr všech tří pilířů. S ohledem na velmi silnou ochranu území mnoha režimy ochrany přírody i památek byl plošný rozvoj Valtic oproti starší ÚPD (platné i rozpracované) poněkud omezen, nikoli však úplně. Návrh územního plánu respektuje hodnoty území a jejich ochranu, zároveň ale umožňuje přiměřený rozvoj města v jeho mnoha aspektech, tedy i pomocí navržených rozvojových ploch posiluje hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinaci veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Řada ploch je navržena k přestavbě či revitalizaci, jsou navrženy i asanace. Návrh územního plánu vychází ze snahy o minimální dotčení lesního a zemědělského půdního fondu, úplně se mu však vyhnout nelze (podrobněji viz kap.II.10). Pro ochranu zeleně v zastavěném i nezastavěném území byly samostatně vymezeny plochy zeleně (stabilizované i návrhové).

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná

zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnostirespektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Přírodně a kulturně nejhodnotnější části byly respektovány, byl zde v zásadě zachován stávající stav za předpokladu dalšího posilování biologických či estetických hodnot. S ohledem na specifika komponované krajiny jsou chráněny kromě jednotlivých objektů i dálkové pohledy, průhledy, osy a aleje, ačkoli již v současnosti skryté či zaniklé, jejich obnova je však možná. Některé záměry, požadované v Zadání ÚP byly v rámci jejich prověření z řešení vypuštěny či prostorově výrazně omezeny (např. golfové hřiště nebo průmyslová zóna). Respektována jsou územním plánem kompenzační opatření a podmínky uvedené v hodnocení SEA.

Územní systém ekologické stability je řešen komplexně, s ohledem na platnou dokumentaci (sousední obce, ÚPD Valtic, KPÚ, oborové dokumentace kraje), jeho řešení je koordinováno s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití s stanovením podmínek využití. Stanoveny jsou podmínky ochrany krajinného rázu, stejně jako obecné podmínky využití nezastavěného území.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení enviromentálních problémů.

Územní plán řeší prostupnost území na všech zastoupených úrovních, od železniční a silniční dopravy, přes dopravu místní a účelovou, pěší a cyklotrasy, kterých je v takto atraktivním a navštěvovaném území hustá síť. Migraci volně žijících druhů rostlin a živočichů podporuje územní systém ekologické stability krajiny, důležitá je proto realizace chybějících částí. Navržený severní obchvat Valtic je sice potenciální novou bariérou v území, nicméně kopíruje z části trasu železnice, která už v současnosti bariérou pro biotu je, nevytváří předěl zcela nový, navíc neodděluje přírodně významné lokality, mezi nimiž by se dal očekávat zvýšený migrační pohyb druhů. Zároveň by mělo dojít k významnému zlepšení prostupnosti pro člověka (tranzitní doprava bude plynulejší mimo zastavěné území, odlehčení dopravy v centru). Další navržené záměry by neměly mít negativní vliv na prostupnost území.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Vzhledem k vysokému rekreačnímu potenciálu území je v návrhu ÚP rekreace jako významná součást hospodářského pilíře rozvíjena, respektive jsou ÚP vytvořeny podmínky pro její rozvoj. Posilována je jednak v místě typická „vinařská turistika“, oblíbená cykloturistika a další formy měkké rekreace. Zařízení pro ubytování, stravování a služby jsou přípustná ve většině typů ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, stavby, zařízení a opatření pro rekreaci jsou obecně přípustné i ve většině ploch mimo zastavěné území. Stávající cyklistické a turistické trasy a stezky jsou respektovány, jejich síť byla prověřena a navržena k doplnění.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i

budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dopravní síť byla prověřena a doplněna (přeložka silnice I. třídy je převzata z dosud platného ÚP i nadřazené ÚPD), navrhované plochy a koridory byly vymezeny s ohledem na minimalizaci narušení krajiny, jejího rázu i možnosti obhospodařování. Navržený severní obchvat Valtic je sice potenciální novou bariérou v území, nicméně kopíruje z části trasu železnice, nevytváří předěl zcela nový, navíc neodděluje přírodně významné lokality, mezi nimiž by se dal očekávat zvýšený migrační pohyb druhů, fragmentace krajiny je takto v maximální možné míře omezena. Návrh technické infrastruktury jde v maximální možné míře v souběhu se stávající či navrženou dopravní infrastrukturou. Rozvoj obytné zástavby je navržen mimo navržené rozvojové plochy dopravní infrastruktury.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Protipovodňová a protierozní opatření jsou řešena komplexně, část záměrů byla přebrána z Plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav, tento byl však prověřen a přehodnocen – některá opatření již nelze realizovat, protože území již bylo zastavěno. Do návrhu byla převzata i studie Aqua Procon, která doplnila poldry s ohledem na současný stav území, jsou tedy navržena protierozní a protipovodňová opatření. Koncepce je řešena s ohledem na měřítko územního plánu, realizace dalších protierozních a protipovodňových opatření je obecně možná ve většině typů ploch v krajině. Zlepšení retenčních schopností území přinese i realizace vymezených prvků ÚSES. Stanovené podmínky využití zastavitelných ploch zajišťují možnost zadržování, vsakování a využívání srážkových vod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Návrh územní plánu komplexně řeší dopravní, technickou infrastrukturu i veřejnou vybavenost – všechny tyto složky prověřuje, fixuje stávající a doplňuje chybějící s ohledem na další navrhované záměry, požadavky Města i platnou legislativu.

II.2.1.2 Zásady územního rozvoje (ZÚR) Jihomoravského kraje

Pro území Jihomoravského kraje byly pořízeny Zásady územního rozvoje JMK. Byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 05. 10. 2016 a nabyly účinnosti dne

03. 11. 2016. Následně byly pořízeny a vydány Aktualizace č. 1 ZÚR JMK (účinnost od 31. 10. 2020), Aktualizace č. 2 ZÚR JMK (účinnost od 31. 10. 2020), Aktualizace č. 3a ZÚR JMK (účinnost od 15. 6. 2024), Aktualizace č. 3b ZÚR JMK (účinnost od 26. 10. 2024) a Aktualizace č. 4 ZÚR JMK (účinnost od 18. 4. 2025). V dubnu roku 2025 bylo rovněž vydáno úplné znění ZÚR JMK ve znění aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen ZÚR JMK).

D1. Dopravní infrastruktura

Koridor silnice I. třídy DS18 I/40 Břeclav – Valtice, přeložka s obchvatem Valtic, včetně souvisejících staveb:

- Vedení koridoru: Břeclav, západ – Valtice, severní obchvat – Valtice, západ s napojením na stávající I/40 (Úvalský Mlýn).

Šířka koridoru:

- Břeclav, západ – Valtice, východ:

100 m; v místě dotyku s EVL Rendezvous – na severní straně koridoru vymezeno šířkou ochranného pásma silnice I. třídy, tj. 50 m od osy stávající silnice.

- Valtice, východ – Valtice, západ s napojením na I/40 (Úvalský Mlýn):

200 m mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce Valtice; minimálně 100 m.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridoru silnice I/40 Břeclav – Valtice; přeložka s obchvatem Valtic se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území:

a) Vytvořit územní podmínky pro vedení přeložky silnice I/40 v návaznosti na připravovaný obchvat Břeclavi s cílem odvedení průjezdné dopravy mimo centrální část Valtic a homogenizace stávající silnice I/40 v normových parametrech dvoupruhové silnice I. třídy pro zajištění podmínek bezpečnosti dopravy.

b) Zkvalitnit podmínky pro bezkolizní vedení průjezdné dopravy a obsluhu území v okrajové části Jihomoravského kraje v návaznosti na připravovaný obchvat Břeclavi a okrajovou část rozvojové osy OS10 rozvojové osy (Katowice –) hranice Polsko / ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR / Slovensko (– Bratislava). V širších souvislostech s napojením na dálnici D52 Pohořelice – Mikulov – Drasenhofen (Rakousko) E461.

Úkoly pro územní plánování:

a) Zpřesnit a vymezit koridor silnice I/40 s ohledem na jeho přepravní funkci, požadované technické parametry a návaznosti na koridor navazující nadřazené silniční sítě.

b) Zpřesnit a vymezit koridor I/40 s ohledem na zajištění prostupnosti komunikace pro chodce a cyklisty směrem k Lednicko-valtickému areálu, minimalizaci rozsahu vlivů na světové dědictví krajinnou památkovou zónu Lednicko-valtický areál, zejména na zachování integrity Bezručovy aleje, minimalizaci vlivů na NPP Rendez-vous, minimalizaci vlivů na lokality soustavy Natura 2000 EVL Rendez-vous, zachování prostupnosti krajiny a minimalizaci rozsahu záboru ZPF.

c) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru silnice I/40 v ÚPD dotčených obcí.

Průchod Valticemi je navržen v koridoru severního obchvatu sídla. Poloha severního obchvatu byla ve variantách podrobněji prověřena technickou studií „Přeložka silnice I/40 Valtice – obchvat“ (Profi Jihlava, s.r.o., 2001), aktualizovanou v r. 2008. Technická studie z r. 2008, která byla podkladem pro vymezení koridoru v ZÚR JmK, zohledňuje připomínky a stanoviska, která byla vznesena k předchozím variantám obchvatu Valtic (r.1999, 2001) a předkládá taková řešení obchvatu, která by byla přijatelná z hlediska technického, ekonomického, a především krajinářského s ohledem na památkově chráněné území Lednicko – Valtického areálu, zapsaného do seznamu Světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Koridor severního obchvatu Valtic je vymezen tak, že v souladu s aktualizací technické studie umožňuje variantní řešení křížení severního obchvatu silnice I/40 se silnicí I/422, Břeclavskou a Ladenskou alejí (var. 1 severní obchvat pod silnicí I/422 v zakrytém zářezu, var. 2 vedení silnice I/40 v zářezu a převedení silnice II/422 mostním objektem nad I/40.

Pro umístění obchvatu Valtic je navržen koridor dopravní infrastruktury **CNZ-DS18**, pro homogenizaci stávajícího úseku I/40 Břeclav, západ – Valtice, východ v normových parametrech dvoupruhové silnice I. třídy pro zajištění podmínek bezpečnosti dopravy. Koridor je navržen v šířce 100 m, který je v blízkosti NPP Rendezvous zúžen na 50 m (pouze v šířce ochranného pásma protější strany silnice, mimo chráněnou plochu). Možnosti minimalizace vlivu na Bezručovu alej budou prověřeny územní studií, která je v této lokalitě územním plánem požadována.

Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

DZ07 – koridor regionální železniční tratě č.246 Znojmo – Břeclav, optimalizace

- Vedení koridoru: Znojmo – Hrušovany nad Jevišovkou – Mikulov – Břeclav.

Šířka koridoru:

- 120 m

Požadavky na uspořádání a využití území:

a) Vytvořit územní podmínky pro optimalizaci konvenční regionální železniční tratě č. 246 Znojmo – Břeclav s cílem vytvoření kvalitního dopravního napojení Znojma a okolí na I. tranzitní železniční koridor a důležitá města v JMK ekologicky šetrnou kolejovou dopravou.

b) Vytvořit územní podmínky pro vedení koridoru s cílem zkvalitnit úroveň ekologicky šetrné kolejové dopravy a obsluhu území s propojením N-OB1 rozvojové oblasti Znojmo, N-OS2 rozvojové osy Vídeňská a OS10 rozvojové osy (Katowice –) hranice Polsko / ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR / Slovensko (– Bratislava) v návaznosti na modernizovanou koridorovou trať č. 250 v Břeclavi.

Úkoly pro územní plánování:

a) Zpřesnit a vymezit koridor s ohledem na přepravní funkci tratě, konkurenceschopnost ekologicky šetrnějšího druhu dopravy ve vztahu k silniční dopravě, splnění hlukových limitů veškeré chráněné zástavby, minimalizaci vlivů na lokality soustavy Natura 2000 EVL Skalky u Sedlece, EVL Soutok-Podluží, EVL Trávní dvůr, EVL Slanisko Dobré Pole, EVL Božický rybník, PO Soutok-Tvrdonicko, minimalizaci vlivů na PP Protržený rybník, PP Horní Karlov, NPR Slanisko u Nesytu, PR Karlov, PP Trávní dvůr, PP Skalky u Sedlece, PR Slanisko Dobré Pole, minimalizaci vlivů na památku UNESCO a krajinnou památkovou zónu Lednicko-valtický areál, minimalizaci vlivů na zásoby nerostného bohatství.

b) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru konvenční regionální železniční tratě č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace v ÚPD dotčených obcí

Pro optimalizaci regionální železniční tratě č.246 Znojmo – Břeclav je navržen koridor dopravní infrastruktury CNZ-DZ07. Koridor je navržen v šířce 120 m. Minimalizace vlivu na UNESCO a krajinnou památkovou zónu Lednicko-valtický areál a na zásoby nerostného bohatství, je zaručena skutečností, že se jedná o optimalizaci stávající tratě, zásahy mimo stávající plochu dopravní infrastruktury – drážní dopravy budou minimální. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

D.3 Územní systém ekologické stability

Koncepce územního systému ekologické stability (dále ÚSES) je stanovena na základě potřeby uchování a reprodukce přírodního bohatství Jihomoravského kraje. Cílem je zajištění územních podmínek pro vymezení a koordinaci skladebných částí ÚSES nadregionální a regionální úrovně jako spojitého a funkčního systému, který tvoří zelenou páteř krajiny a příznivě působí na okolní, méně stabilní části krajiny a vytváří základy pro její mnohostranné využívání.

ZÚRJMK vymezují plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability krajiny, kterými se rozumí plochy pro umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, takto:

- Plochy pro nadregionální a regionální biocentra

V plochách pro nadregionální a regionální biocentra je při jejich upřesňování přípustné, pro zachování kontinuity ÚSES, vymezit i příslušný nadregionální nebo regionální biokoridor.

V návrhu je řešené nadregionální biocentrum NRBC 2011:

identifikace	název biocentra	rozmanitost ekosystémů	prostorový ukazatel – výměra plochy pro upřesnění biocentra [ha]
NRBC 2011	Hlohovecké rybníky	(4.2)	852

- koridory pro nadregionální biokoridory

identifikace	rozmanitost ekosystémů	prostorový ukazatel – šířka koridoru pro upřesnění [m]
K 159T	1Db, 1PB, 1PN (4.2)	400

Tyto prvky nadřazeného ÚSES jsou v územním plánu respektovány, viz níže kap. II.2.3.

Územní rezervy

V návrhu je řešena rezerva silnice I/40 Sedlec:

RDS10-A Varianta severní

• Vedení koridoru: Sedlec – severně v souběhu s železniční tratí.

• Šířka koridoru: 300 m mimo EVL Slanisko u Nesytu a zastavěná území a zastavitelné plochy obce Sedlec; minimálně 100 m.

RDS10-B Varianta jižní

• Vedení koridoru: Sedlec – jižně od železniční tratě s dvojnásobným křížením.

• Šířka koridoru: 600 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce Sedlec; minimálně 300 m.

Požadavky na uspořádání a využití území

a) Vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků silnice I/40 Sedlec, obchvat s cílem zkvalitnění silničního propojení Mikulov – Břeclav, zpřístupnění a obsluhy příhraniční části JMK s vyloučením průtahů obytnými územími dotčených sídel.

Úkoly pro územní plánování

a) V ÚPD Sedlce vymezit územní rezervu pro silnici I/40 Sedlec, obchvat a stanovit podmínky pro její využití.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách využití území

a) Dopravně inženýrské hodnocení včetně širších souvislostí.

b) Územní podmínky a průchodnost územím.

c) Vlivy na životní prostředí, obyvatelstvo a lidské zdraví.

d) Socioekonomické důsledky záměru na územní podmínky a změnu v území.

e) Vlivy na památkovou ochranu území památky UNESCO – KPZ LVA.

Pro možnost prověření potřeb a nároků silnice I/40 Sedlec, obchvat s cílem zkvalitnění silničního propojení Mikulov – Břeclav, zpřístupnění a obsluhy příhraniční části JMK s vyloučením průtahů obytnými územími dotčených sídel je vymezena územní rezerva pro umístění dopravní infrastruktury R7, a to takovým způsobem, že zahrnuje jak možné vedení koridoru variantou severní A, tak variantu jižní B.

Elektroenergetika

Plochy a koridory podle politiky územního rozvoje Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV

RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV

• Šířka koridoru: 300 m.

Požadavky na uspořádání a využití území

a) Vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků pro umístění elektrického vedení 400 kV.

Úkoly pro územní plánování

a) V ÚPD dotčených obcí vymezit územní rezervu pro umístění elektrického vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko a stanovit podmínky pro její využití. b) Při prověřování možnosti budoucího využití územní rezervy pro elektrické vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko zohledňovat podmínku minimalizace narušení hodnot Lednicko-valtické kulturní krajiny (památky UNESCO) a CHKO Pálava.

Dle úkolu stanoveného v nadřazené ÚPD je v ÚP vymezena územní rezerva RTEE01.

Cyklistická doprava

Na území města Valtice se nachází koridor nadmístního významu – dálkové cyklistické trasy:

EuroVelo 9

V úseku:

hranice s Olomouckým krajem – Vojenský újezd Březina – Vysočany – Sloup – Blansko – Adamov – Brno – Židlochovice – Vranovice – Ivaň – Pasohlávky – Nový Přerov – Mikulov – **Valtice** – Lednice – Břeclav – Poštorná – hranice s Rakouskem

EuroVelo 13

V úseku:

hranice s Rakouskem – Drosendorf (A) / Vratěnín – Hardegg (A) / Čížov – Podmolí – Znojmo – Hnanice / Mitterretzbach (A) – Hevlín / Laa an der Thaya (A) – Mikulov – **Valtice** – Břeclav – Poštorná / Reintal (A) – hranice s Rakouskem

Požadavky na uspořádání a využití území

a) Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na evropskou síť EuroVelo a ostatní mezinárodní síť cyklistických koridorů.

Úkoly pro územní plánování

a) V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení koridorů EuroVelo 9 a EuroVelo 13 v souladu se související zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridoru v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.

b) Zpřesnit a vymezit koridor EuroVelo 9 a EuroVelo 13 s ohledem na minimalizaci vlivů na památku UNESCO KPZ LVA; koridory v území plošné památkové ochrany vymezovat přednostně v rámci stávající historické cestní sítě.

c) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridorů v územních plánech dotčených obcí.

Požadavky i úkoly pro územní plánování jsou splněny, cyklotrasa je vymezena po stávajících místních a účelových komunikacích v rámci historické cestní sítě (tím je také zajištěna minimalizace vlivů na ZCHÚ) a po silnicích, které v řešeném území nejsou zařazeny do tahů krajského významu. Křížení s plánovanou přeložkou silnice I/40 je navrženo mimoúrovňové.

Na území města Valtice ZÚR JMK dále respektují a územně vymezují vedení mezinárodního cyklistického koridoru:

Greenways Praha – Vídeň

(Praha –) Vratěnín – Vranov nad Dyjí – Hevlín – Lednice – **Valtice** (– Wien)

Požadavky na uspořádání a využití území

a) Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.

Úkoly pro územní plánování

a) V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení mezinárodních cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.

b) Zpřesnit a vymezit koridor Greenways Praha – Vídeň s ohledem na minimalizaci vlivů na památku UNESCO KPZ LVA; koridor v území plošné památkové ochrany vymezovat přednostně v rámci stávající historické cestní sítě.

c) Zajistit územní koordinaci a ochranu mezinárodních cyklistických koridorů v územních plánech dotčených obcí.

d) Zpřesnit a vymezit koridor Greenways Praha – Vídeň s ohledem na minimalizaci vlivů na zvláště chráněná území.

Požadavky i úkoly pro územní plánování jsou splněny, cyklotrasa je vymezena po stávajících místních a účelových komunikacích v rámci historické cestní sítě (tím je také zajištěna minimalizace vlivů na ZCHÚ) a po silnicích, které v řešeném území nejsou zařazeny do tahů krajského významu. Křížení s plánovanou přeložkou silnice I/40 je navrženo mimoúrovňové.

Na území města Valtice ZÚR JMK dále vymezují vedení krajské sítě cyklistických koridorů:

Valtice – Pohansko

(Praha –) Vratěnín – Vranov nad Dyjí – Hevlín – Lednice – **Valtice** (– Wien)

Požadavky na uspořádání a využití území

a) Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.

Úkoly pro územní plánování

a) V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.

b) Zpřesnit a vymezit koridor Valtice – Pohansko s ohledem na minimalizaci vlivů na památku UNESCO KPZ LVA; koridor v území plošné památkové ochrany vymezovat přednostně v rámci stávající historické cestní sítě.

c) Zajistit územní koordinaci a ochranu krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí.

d) Zpřesnit a vymezit krajské cyklistické koridorys ohledem na minimalizaci vlivů na zvláště chráněná území.

Požadavky i úkoly pro územní plánování jsou splněny, cyklotrasa je vymezena po stávajících místních a účelových komunikacích v rámci historické cestní sítě (tím je také zajištěna minimalizace vlivů na ZCHÚ) a po silnicích, které v řešeném území nejsou zařazeny do tahů krajského významu. Křížení s plánovanou přeložkou silnice I/40 je navrženo mimoúrovňové.

Vyhodnocení ve vztahu k prioritám územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Územní plán respektuje priority stanovené ZÚR JMK takto:

(1) vytváří podmínky pro naplňování vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, a poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život tím, že vymezuje rozvojové plochy pro bydlení, veřejná prostranství, dopravu, výrobu a skladování a zeleň takovým způsobem, že umožňuje obyvatelům zvýšit kvalitu bydlení, rozvíjet pracovní příležitosti a zkvalitnit dopravní dostupnost města vůči okresnímu i krajskému městu a i dalším regionům (Rakousku);

(2) nástroji územního plánování podporuje snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury tak, že posiluje ekonomickou soběstačnost území vymezením ploch pro rozvoj výroby a pracovních příležitostí v cestovním ruchu;

(3) podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje, vyvažující silnou pozici Brna vytvořením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje v přiléhajícím území sousední země – Rakouska, tedy rozvojem města Valtice, kdy vymezením rozvojových ploch pro bydlení, veřejná prostranství, dopravu, výrobu a skladování a zeleň dotváří lokální centrum;

(5) vytváří podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek), proto jsou v ÚP vymezeny zastavitelné plochy rozličného využití, a to v návaznosti na dosavadní ÚPD, stav využití území a ekonomicky a časově dosažitelné možnosti nabízí řešení rozvojových ploch jako zastavitelné, přestavbové a změny v krajině, které jsou doplněny vymezením územních rezerv pro ochranu záměrů do budoucna;

(6) v urbanistických koncepcích zohledňuje rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. Územní plán zakládá urbanistickou koncepci na respektování a vzájemném rozvíjení dvou skutečností, jednak jako turisticky atraktivní výchozí místo do Lednicko-Valtického areálu s lokálním cílem zámku, jako národní kulturní památky, jednak polohou na silnici I. třídy mezi Mikulovem a Břeclaví s výskytem socioekonomických aktivit. Oba tyto fenomény rozvíjí např. návrhem cest v krajině, cyklostezek, dopravních přeložek, rozvojových ploch pro výrobu a skladování, přestavbu areálů na plochy smíšené obytné městské, rozvoj ploch pro rekreaci úpravy okolí železniční zastávky, apod.;

(7) vytváří územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytváří podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony. To vše zejména návrhem přestavby okolí železniční zastávky, vymezením zastavitelných a přestavbových ploch a návrhových koridorů pro přeložku silnice I. třídy a také pro optimalizace železniční regionální tratě;

(8) vytváří územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Za tímto účelem vymezuje plochy pro přestavbu okolí železniční zastávky a vymezuje návrhové plochy pro umístění místních komunikací a pro přeložku silnice I. třídy;

(9) vytváří územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje (v rámci řešeného území). U zastavitelných ploch dbá na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území, je navržena koncepce zásobování vodou, energiemi, odkanalizování, spojů pro území obce, dálkové sítě jsou stabilizovány v současném vedení, jejich rozvoj není navržen;

(10) podporuje přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předchází zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny, proto jsou navržena veřejná prostranství, místní a obslužné komunikace, cyklotrasy, záměry, které by způsobovaly fragmentaci krajiny nejsou navrženy (pro eliminaci zneprůchodnění krajiny v důsledku vybudování obchvatu silnicí I. třídy jsou navržena příslušná opatření – mimoúrovňové křížení, a další);

(11) pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením stabilizuje plochy stávající občanské vybavenosti v rámci řešeného území, a to i v souvislosti s širšími vazbami v území. Nové plochy občanského vybavení veřejného nejsou navrženy, je navržena pouze komerční vybavenost (přestavba celnice), stabilizované plochy jsou navrženy v dostatečném rozsahu a kapacitě;

(12) vytváří územní podmínky pro zlepšení kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí, územní plán vymezuje plochy sídelní zeleně, plochy zahrad a sadů, kteréžto zkvalitňují životní prostředí v zastavěném území a zastavitelných plochách, záměry s potenciálním negativním vlivem na okolní plochy jsou umísťovány v dostatečném odstupu od ploch pro bydlení;

(14) podporuje péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje. Územní plán vymezuje prvky ÚSES, stanovením podmínek pro využití ploch v nezastavěném území přispívá k ochraně přírodních hodnot, chrání civilizační hodnoty území, neumísťuje žádné záměry které by negativně ovlivnily kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území (např. původní plocha požadovaná

k rozvoji komerční vybavenosti u Rajstny byla změněna na plochu dopravní infrastruktury pro možnost parkování návštěvníků), je chráněna a návrhem doplněna veřejná zeleň v bývalém úvalském hliníku, dále se chrání přírodní hodnota významného krajinného prvku a přírodní památky Úvalský rybník, Lednické rybníky a Kameníky, civilizační hodnoty, zejména dopravní stavby železnice a silnice I. třídy jsou chráněny a návrhem optimalizace a přeložky dále rozvíjeny;

(18) vytváří územní podmínky pro preventivní ochranu před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území. Územní plán vymezuje protierozní opatření, zejména na svazích se zemědělskou činností v návaznosti na provedené komplexní pozemkové úpravy, navrhuje plochy pro umístění suchých nádrží, které ochrání zastavěné území a zajistí potenciální rozliv povodně mimo zastavitelné plochy a zastavěné území;

(19) vytváří územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie, jsou stanoveny podmínky využití, které sice znemožňují výstavbu rozsáhlých fotovoltaických elektráren kdekoliv na nezastavěném území a ochraňují tak krajinný ráz a zemědělskou půdu, v zastavěném území je však umísťování fotovoltaiky umožněno a podporováno;

(21) vytváří územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka. Z tohoto důvodu jsou vymezeny návrhové plochy a koridory silniční dopravy, které v budoucnu zkrátí vzdálenosti a dojezdové časy složek IZS, dále je navrženo doplnění technické infrastruktury, zejména vodovodu a kanalizace, požadavky ochrany obyvatelstva jsou řešeny v kap. II.11.

Vyhodnocení ve vztahu k podmínkám ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je vyhodnocena v kap. II.2.3, jsou popsána a respektována zvláště chráněná území přírody (národní přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), obecně chráněná území přírody a krajiny (VKP, skladebné prvky ÚSES, biosférická rezervace UNESCO), prvky soustavy NATURA 2000 (EVL, ptačí oblast), lokalita s výskytem zvláště chráněných druhů (Boří les) a II.6.8, kde jsou popsána evidovaná ložiska nerostných surovin. ÚP Valtice chrání a rozvíjí přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje především tím, že pro ně vymezuje vhodné využití v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky pro jejich využití. Dále podporuje zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazuje šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění (například vymezením ploch rekreace na plochách přírodních v rekultivovaném dobývacím prostoru), podporuje zachování přírodě blízkých biotopů v území a ochranu ohrožených rostlin a živočichů (například vymezením ploch přírodních na chráněných územích přírody (Hlohovecké rybníky a další). Tím také vytváří územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území, pomocí vymezení ploch vodních a vodohospodářských pomáhá vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody a vytváří územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu dalšího využívání území (viz návrh ploch rekreace na plochách přírodních v rekultivovaném dobývacím prostoru Prostřední čtvrtě). Dále je chráněn památkový fond kraje (památka UNESCO, nemovité kulturní památky, památková zóna městská i krajinná), území s archeologickými nálezy, podrobně popsáno v kap. II.2.3., ÚP podporuje obnovu a udržování kulturních hodnot kraje vymezením Národní kulturní památky Zámek Valtice a další nemovité kulturní památky jako kolonáda na Rajstně, Belveder, Rendez-vous jako plochy občanského vybavení a přilehlé parkově upravené plochy jako zeleň veřejnou, pokud tyto stavby nejsou umístěny přímo v plochách cenných z přírodního hlediska. ÚP respektuje specifickou atmosféru tzv. „genius loci“ dané oblasti (místa či sídla) například vymezením ploch rekreace – vinné sklepy pro zachování specifických vinařských uliček ve městě a zabránění jejich přestavbě na bydlení. Tímto ÚP vytváří podmínky pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, území s archeologickými nálezy a území významných urbanistických hodnot, stejně jako podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu vymezením ploch smíšených obytných městských pro podporu podnikání v centru města. Civilizační hodnoty území, jako jsou významná centra osídlení (Valtice), převaha zemědělsky využívané krajiny (Úvaly), tradice vinařství v řešeném území, rekreační a turistická atraktivita, stejně jako urbanistická, architektonická a technická díla (zejména krajově typická zástavba městských a venkovských sídel, krajově typická lidová architektura, díla význačných domácích i zahraničních architektů (zejména historických staveb) a veřejná infrastruktura jsou chráněny a rozvíjeny zejména stanovením podmínek využití v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, podpora rozvoje centra osídlení – Valtic jako města s výraznou funkcí turistického a rekreačního centra, podpora obslužnosti veřejnou infrastrukturou je

zajištěna zejména návrhem přeložky silnice I. třídy a optimalizace železniční trati, zachování zemědělského charakteru je zajištěno vymezením ploch zemědělských na podstatné části řešeného území. Vymezením koridorů pro dopravní infrastrukturu ÚP vytváří územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

Vyhodnocení ve vztahu k definovaným krajinným celkům

ZÚR JMK pro potřeby určení cílových kvalit krajin na území JMK stanovují a vymezují jednotlivé krajinné celky jako části území Jihomoravského kraje, jejichž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině). Pro zachování nebo dosažení cílových kvalit jednotlivých krajinných celků se stanovují požadavky a úkoly zabezpečující ochranu a zachování význačných nebo charakteristických rysů krajiny, možný udržitelný rozvoj (zajišťující harmonizaci změn způsobených sociálními, hospodářskými a environmentálními procesy) a vytváření kvalit krajin do budoucna. Stanovené cílové kvality krajinných celků se opírají o identifikované krajinné, přírodní a kulturně historické hodnoty krajiny a reagují na zjištěné negativní nebo rušivé jevy v krajině. Stanovené cílové kvality krajiny akceptují činnost člověka v území jako zásadní podmínku pro zachování kulturní krajiny. ÚP vymezuje cílové kvality krajin v kap. II.6.7.2, jejich respektování je zde podrobně vyhodnoceno.

Vyhodnocení ve vztahu k veřejně prospěšným stavbám

ZÚR JMK vymezují na území JMK veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu, včetně všech souvisejících staveb a objektů (dále VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná k uskutečnění VPS podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, odejmout nebo omezit.

Územní plán respektuje tyto vymezené VPS a vymezuje rovněž příslušné koridory dopravní infrastruktury jako VPS, CNZ-DS18 je vymezen jako VPS VD06 – homogenizace silnice I/40 a CNZ-DZ07 je vymezen jako VPS VD08 – optimalizace regionální železniční tratě č. 246 Znojmo – Břeclav.

Vyhodnocení ve vztahu k zajištění koordinace s územně plánovací dokumentací navazujících obcí

Koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezování ploch a koridorů, uvedených v ZÚR JMK vyhodnocuje ÚP obecně v kap. II.8.1 a II.8.2. Je nutno zajistit koordinaci pro vymezení koridoru CNZ-DS18 (DS18 v ZÚR JMK) na území sousední obce Břeclav a koridoru CNZ-DZ07 (DZ07 v ZÚR JMK) na území sousedních obcí Sedlec a Břeclav. Dále třeba zajistit koordinaci vymezení NRBC 2011 (Hlohovecké rybníky) na území sousední obce Hlohovec a K 159T na území sousední obce Sedlec a Schrattenberg (Rakousko). Dále je nutno zajistit územní koordinaci a návaznost cyklotras, v případě EuroVelo 9 na území sousedních obcí Hlohovec a Břeclav, v případě EuroVelo 13 na území sousedních obcí Sedlec a Břeclav, v případě Greenways Praha – Vídeň na území sousední obce Sedlec, v případě krajských tras na území sousedních obcí Sedlec, Hlohovec a Břeclav. Dále je nutno zajistit územní koordinaci a návaznost na vymezení územní rezervu R7 (RDS10-A, RDS10-B v ZÚR JMK) na území sousední obce Sedlec.

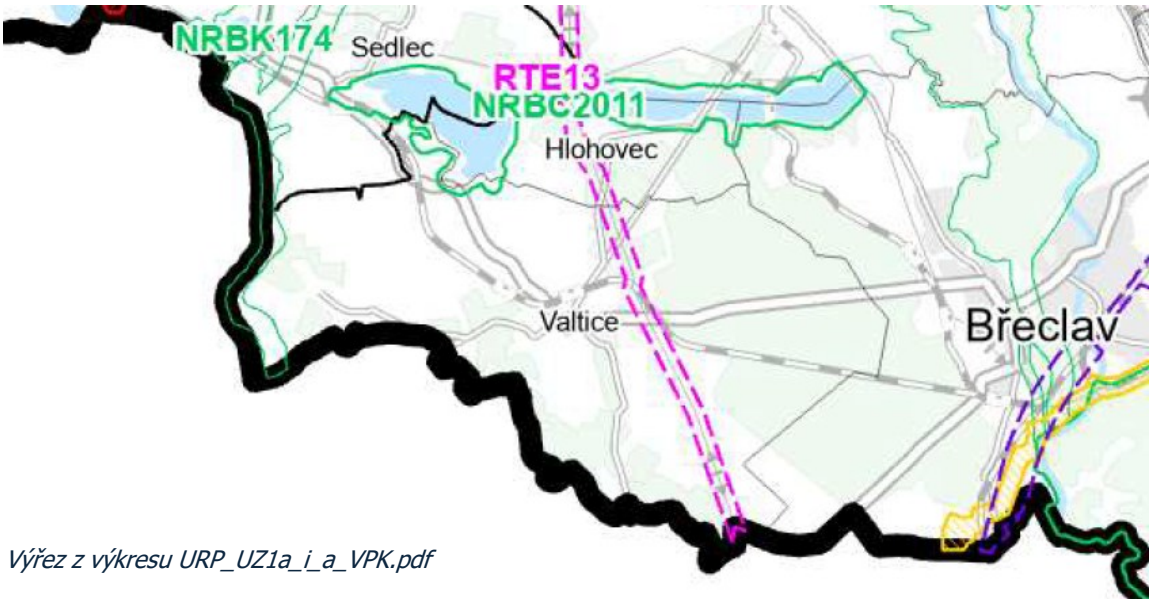
II.2.1.3 Územní rozvojový plán ČR

Během zpracování návrhu „Územního plánu Valtice“ byla vydána nová nadřazená územně plánovací dokumentace „Územní rozvojový plán ČR“ (dále také pouze ÚRP), který nabyl účinnosti 29. 10. 2024. Změnu č. 1a Územního rozvojového plánu vydala vláda České republiky dne 14. 4. 2026, nabytí účinnosti od 18. 7. 2026.

Na řešeném území města Valtice se dle Územního rozvojového plánu nachází tyto prvky nadregionálního ÚSES: NRBK174 Milovický les (106) – hranice ČR/Rakousko a NRBC2011 Hlohovecké rybníky. Tyto prvky nadregionálního ÚSES jsou respektovány, územní plán je vymezuje jako nadregionální biokoridor K 159T včetně vložených biocenter LBC1, LBC2, LBC3 a LBC4 a nadregionální biocentrum NRBC 2011 Hlohovecké rybníky.

Dále řešeným územím prochází koridor vymezené územní rezervy RTE13 - Dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko a související rozšíření elektrické stanice Sokolnice. Tento koridor je v ÚP vymezen jako územní rezerva RTEE01.

Jiné záměry vymezené v ÚRP se řešeného území nedotýkají.



Výřez z výkresu URP_UZ1a_i_a_VPK.pdf

II.2.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Územní plán Valtice zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní plán 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 jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území – vzhledem k poloze obce v Krajinné památkové zóně LVA a ve vinařské oblasti se zde počítá s novou výstavbou zejména objektů pro bydlení, ve vazbě na dopravní obsluhu jsou navrženy plochy pro rozvoj výroby. V krajině jsou navrženy plochy pro ÚSES, zvyšování retenčních schopností krajiny a rekreaci. Zachovalá původní struktura sídla není návrhem územního plánu narušena a je dále rozvíjena.

Nezastavěné území je v souladu s jeho charakterem chráněno před nežádoucí výstavbou, několik záměrů v krajině bylo v průběhu zpracování návrhů prověřeno a následně vyloučeno (golf, lázně, „Podkova“ pod Reistnou). V přírodně nejhodnotnějších částech území je v zásadě konzervován stávající stav za předpokladu dalšího posilování přírodních hodnot, podobný princip byl uplatňován v tomto případě i u kompozičně nejhodnotnějších částí komponované krajiny LVA. Do nezastavěného území lze (pokud nejsou v rámci podmínek využití daného typu ploch výslovně vyloučeny) umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, 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 zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky. Rozvoj rekreace je navržen zejména v tzv. „měkkých“ formách, tedy jako rozvoj turistiky, cykloturistiky; případně jsou k rekreačnímu využití navrženy revitalizované plochy po těžbě, není podporována pobytová rekreace v krajině.

II.2.3 Soulad s požadavky na ochranu civilizačních a přírodních hodnot území

II.2.3.1 Ochrana civilizačních hodnot území

V řešeném území se nachází městská památková zóna Valtice (včetně ochranného pásma), dále krajinná památková zóna Lednicko-Valtický areál, která zde odpovídá i území chráněnému jako světové kulturní dědictví (památka UNESCO).
Ve správním území Valtic je evidována jedna státem chráněná **nemovitá národní kulturní památka** a tou je **Zámek Valtice**. Dále je v území velké množství nemovitých kulturních památek, tj. památek zanesených v ÚSKP (Ústřední seznam kulturních památek):
k. ú. Valtice:

47005 / 7-1762	klášter milosrdných bratří
25975 / 7-1761	kostel Nanebevzetí P. Marie
33244 / 7-1760	kaple sv. Huberta
46242 / 7-1758	kolonáda Reistna
18062 / 7-1770	městské opevnění – za kostelem, Mikulovská, Poštovská, Hradební, Kopečná
30328 / 7-1780	výklenková kaplička – poklona
35983 / 7-1782	boží muka
46612 / 7-1781	boží muka
14446 / 7-1776	socha sv. Jana Nepomuckého – Mikulovská
90721 / 7-1765	socha sv. Jana Nepomuckého – Sobotní
20365 / 7-1772	sloup se sochou P. Marie - nám. Svobody
19417 / 7-1777	kašna - nám. Svobody
40025 / 7-1778	kašna Neptunova – Sklepní
28865 / 7-1748	čp.1 – zámek s parkem
34321 / 7-1767	čp.4 - měšťanský dům - nám. Svobody
104688	čp.5- fara - nám. Svobody
50144 / 7-8863	čp.21 – radnice - nám. Svobody
33663 / 7-1765	čp.104 - klášter františkánský – roh Hradební a Sobotní
15976 / 7-1766	čp.166 - špitál milosrdných sester – Mikulovská
25475 / 7-1757	čp.359 - letohrádek Belveder
34384 / 7-1759	čp.361 - kaple – chrám Diany – Rendez-vous
105612	boží muka
106708	salet Katzelsdorf

k. ú. Úvaly u Valtic:

31313 / 7-1746	kostel sv. Stanislava
76280/7-1747	socha sv. Kryštofa

Všechny tyto památky a ochranné režimy jsou návrhem ÚP plně respektovány.

V řešeném území se dále nachází území s archeologickými nálezy: celé řešené území Valtice je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Konkretizovaná území s archeologickými nálezy jsou zakreslena v koordinačním výkrese.

Před zahájením jakýchkoli zemních prací je povinností stavebníka splnit oznamovací povinnost vůči Archeologickému ústavu AV ČR v Praze a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum ve smyslu § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Archeologický ústav nebo oprávněná organizace se dohodne s vlastníkem pozemku na podmínkách výzkumu.

V případě, že dojde k odkrytí významného archeologického nálezu, ale i významné stratigrafie historického terénu, bude takový nález ponechán neporušený na původním místě a další postup bude

koordinován s požadavky archeologického památkového dohledu, případně bude svolána odborná archeologická komise, která navrhne další průběh prací a způsob uchování nálezů. Tento návrh se stane podnětem dalšího správního řízení.

II.2.3.2 Ochrana přírodních hodnot území

II.2.3.2.1 Zvláště chráněná území

Velkoplošná zvláště chráněná území:

V řešeném území nejsou zastoupena.

Maloplošná zvláště chráněná území:

V řešeném území se nachází:

- Národní přírodní rezervace (NPR) Lednické rybníky
- Přírodní památka (PP) Kameníky
- Přírodní památka (PP) Úvalský rybník
  + jejich ochranná pásma

Poznámka: Národní přírodní rezervace (NPR) Lednické rybníky do řešeného území zasahuje pouze okrajově, v severozápadním cípu území, na řešené území zasahuje pouze ochranné pásmo tohoto maloplošného zvláště chráněného území.

II.2.3.2.2 Natura 2000

Natura 2000 je dle § 3 odst. (1) písm. p) zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat přírodní stanoviště a stanoviště druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit. Na území České republiky je Natura 2000 tvořena ptačími oblastmi (PO) a evropsky významnými lokalitami (EVL), které požívají smluvní ochranu (viz § 39 zákona 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) nebo jsou chráněny jako zvláště chráněné území (§ 14 zákona 114/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V řešeném území se nacházejí:

Evropsky významné lokality:

- 3035 Bezručova alej
- 3394 Kameníky
- 3137 Rendezvous
- 3182 Úvalský rybník
- 3397 Lednické rybníky

Ptačí oblasti:

- 2284 Lednické rybníky

II.2.3.2.3 Biosférická rezervace UNESCO

Do řešeného území zasahuje biosférická rezervace Dolní Morava. Je to velkoplošné území vyhlášené v rámci mezinárodního programu UNESCO Člověk a biosféra. Toto území představuje reprezentativní ukázku kulturní krajiny, ve které hraje důležitou roli člověk a jeho aktivity.

II.2.3.2.4 Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem

V území se nachází lokalita s výskytem zvláště chráněných druhů Boří les.

II.2.3.2.5 Významné krajinné prvky

V území jsou zastoupeny zákonem 114/1992 Sb. taxativně vyjmenované významné krajinné prvky – lesy, údolní nivy, rybníky, vodní toky.

Dále jsou významnými krajinnými prvky jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, v tomto území se registrovaných VKP nachází celkem pět.

II.2.3.2.6 Ochrana krajinného rázu

V území není zastoupený žádný přírodní park. Ochrana krajinného rázu je zajištěna čistě §12 zákona 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny.

Celková koncepce řešení ÚP nebude mít negativní vliv na žádný z ochranných režimů ani předmět ochrany, v případě konkrétních záměrů není možné jejich dotčení zcela eliminovat, zejména pokud jde o střet liniových záměrů (severní obchvat města) a velkoplošných chráněných území.

II.2.3.2.7 Územní systém ekologické stability

Pro řešené území nebyl dosud zpracován plán ÚSES, který by bylo možné do návrhu územního plánu jednoduše převzít, proto byl pro účely zpracování návrhu ÚP zpracován i zjednodušený plán ÚSES:

Podkladové dokumentace

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) jsou:

a) Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ve znění po aktualizaci 1 a 2, 2020)

b) Vrstvy sledovaných jevů ochrany přírody a krajiny z územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Břeclav (Aktualizace 5, 2020),

c) Řešení ÚSES v platném ÚPNSÚ Valtice včetně vydaných změn (4 vydané ze 7 projednávaných) a platná územně plánovací dokumentace sousedních obcí (návaznosti ÚSES).

d) Plán společných zařízení Komplexních pozemkových úprav (Valtice: GEOREAL, 2008; Úvaly u Valtic: První zeměměřická a.s., 2007)

e) Urbanistická studie Lednicko-valtický areál, II. etapa (AR Projekt, HBH, 2005)

Přístup k řešení nadmístní úrovně ÚSES

Řešení nadmístní (tedy nadregionální a regionální) úrovně ÚSES vychází z platné územně plánovací dokumentace kraje, tedy ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění.

Do řešeného území zasahují 2 prvky nadregionální úrovně ÚSES, tyto prvky ale nejsou součástí stejné větve, nenavazují na sebe, zahrnují každý jiná cílová společenstva. Regionální úroveň není v řešeném území zastoupena.

Přehled prvků nadregionálního ÚSES:

název prvku	**popis**	**stav**	**rozloha /délka** (pouze v rámci řeš. území)
NRBC 2011 Hlohovecké rybníky	unikátní NRBC zahrnující zejména vodní a mokřadní ekosystémy, také ale společenstva slanomilná; součástí jsou NPR Lednické rybníky a NPR Slanisko u Nesytu	existující – funkční	12,4 ha
K 159T	vede z NRBC 106 Milovický les (u Mikulova) do Rakouska, mezofilní osa sledující společenstva teplomilných doubrav	částečně existující – nedostatečně funkční	4100 m (včetně 4 vložených LBC)

Koncepce řešení místní úrovně ÚSES

Důležitými faktory koncepce řešení místního (lokálního) ÚSES jsou především:

- návaznost na řešení vyšších úrovní ÚSES;
- uplatnění principu spojitosti;
- řešení návazností na hranicích se správními územími sousedních obcí;
- zohlednění metodikou doporučených parametrů stanovených pro jednotlivé typy skladebných částí ÚSES;
- přednostní využívání kostry ekologické stability – situování skladebných částí ÚSES do stávajících ekologicky cennějších partií území;
- zohlednění zpracovávaných KPÚ;
- zohlednění současného stavu a jiných záměrů na využití území.

Část prvků lokální úrovně je součástí vyšší hierarchické úrovně, jedná se o biocentra vložená v ose K 159T, jsou to LBC 1 – 4. Ostatní prvky místního ÚSES jsou pak součástí výhradně lokální úrovně, nadmístní systém pouze podporují. V řešeném území jsou zastoupeny dva základní typy lokálních větví (dle hydrického režimu), sestávající z navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících lokálních biocenter a biokoridorů:

- **hydrofilní** (a hygrofilní) – větve ÚSES, jejichž skladebné části jsou situovány přednostně do vlhkých až mokrých poloh vázaných na vodní toky a plochy, v řešeném území jsou to pouze větve vázané na Úvalský potok a na potok Allah.
- **mezofilní** (až xerofilní) – větve ÚSES, jejichž skladebné části jsou situovány do poloh s normálním hydrickým režimem, z části až do výsušných poloh, jejichž hydrický režim je s ohledem na konfiguraci terénu a podloží omezený. Do této kategorie spadá většina prvků.

Některé prvky jsou uvedeny jako prvky heterogenní, vyskytují se nejčastěji v místě křížení mezo a hydrofilních větví, takové prvky zahrnují oba typy společenstev.

Přehled prvků lokálního (místního) ÚSES:

název prvku	**popis**	**stav**	**rozloha /délka** (pouze v rámci řešeného území)
LBC U Zlámaného kříže	mezofilní lesní biocentrum, součást nadregionálního biokoridoru K 159T	částečně existující – nedostatečně funkční	0,2 ha
LBC 1 Sluneční vrchy	mezofilní lesní biocentrum, součást nadregionálního biokoridoru K 159T	částečně existující – nedostatečně funkční	3,0 ha
LBC 2 Kamenné hory	mezofilní lesní biocentrum, součást nadregionálního biokoridoru K 159T	částečně existující – nedostatečně funkční	3,8 ha
LBC 3 Panský kopec	mezofilní-xerofilní biocentrum využívající stávající porosty, součást nadregionálního biokoridoru K 159T	existující – částečně funkční	6,6 ha
LBC 4 Staré hory	mezofilní lesní biocentrum využívající stávající lesní porosty, součást nadregionálního biokoridoru K 159T	existující – málo funkční	3,2 ha

LBC 5 Slatinná louka u Úval	kombinované heterogenní biocentrum zahrnující vodní a mokřadní společenstva Úvalského rybníka a potoka i hydricky normální až suché svahy	existující – převážně funkční	25 ha
LBC 6 Rajstna	mezofilní lesní biocentrum zahrnující část stávajících lesních porostů za Kolonádou	existující – málo funkční	12 ha
LBC 7 Vinice	mezo-xerofilní biocentrum s převahou křovinných formací na terasách na jižních svazích	existující – málo funkční	4,5 ha
LBC 8 Hraniční lesík	mezofilní lesní biocentrum zahrnující stávající lesík ve spodní části svahu	existující – málo funkční	4,3 ha
LBC 9 Katzelsdorfský hájek	mezofilní lesní biocentrum zahrnující část stávajícího lesního porostu	existující – málo funkční	11,4 ha
LBC 10 Nad Katzelsdorfem	mezofilní lesní biocentrum zahrnující část stávajícího lesního porostu	existující – málo funkční	6,4 ha
LBC 11 U silnice	mezofilní lesní biocentrum zahrnující část stávajícího lesního porostu	existující – málo funkční	9,7 ha
LBC 12 Rendezvous	kombinované heterogenní biocentrum zahrnující vodní a mokřadní společenstva rybníčku u Rendezvous a okolní (hydricky normální) lesní porosty	existující – částečně funkční	16,2 ha
LBC 13 Allah	kombinované heterogenní biocentrum zahrnující zejména vodní a mokřadní společenstva rybníčku Allah a navazující porosty	existující – částečně funkční	5,5 ha
LBK 1	hydrofilní biokoridor sledující tok Allahu, spojuje LBC 13 Allah s LBC na území Hlohovce	částečně existující – nedostatečně funkční	1550 m
LBK 1a	Pokračování LBK 1 sledující tok Allahu, spojuje LBC 13 Allah s NRBC 2011 na území Hlohovce	existující – částečně funkční	600 m
LBK 2	mezofilní biokoridor spojující LBC 13 Allah s LBC 12 Rendezvous	existující – částečně funkční	1550 m
LBK 3	mezofilní biokoridor spojující LBC 12 Rendezvous a LBC 11 U silnice	existující – částečně funkční	2000 m
LBK 4	mezofilní biokoridor spojující LBC 11 U silnice s LBC na území Břeclavi	existující – částečně funkční	1250 m
LBK 5	mezofilní biokoridor spojující LBC 10 Nad Katzelsdorfem s LBC 9 Katzelsdorfský hájek	existující – částečně funkční	1700 m
LBK 6	mezofilní biokoridor spojující LBC 9 Katzelsdorfský hájek s LBC 8 Hraniční lesík	neexistující – k založení	2000 m
LBK 7	mezofilní biokoridor spojující LBC 8 Hraniční lesík a LBC 7 Vinice	neexistující – k založení	1350 m
LBK 8	mezofilní biokoridor spojující LBC 7 Vinice s LBC 6 Rajstna	částečně existující – nedostatečně funkční	1950 m

LBK 9	mezo – hydrofilní biokoridor sledující zarostlou údolnici odvádějící vodu ze svahů jižně Úval, spojuje LBC 5 Slatinná louka u Úval s LBC 4 Staré hory, respektive s nadregionálním biokoridorem K 159T	existující – částečně funkční	2000 m
LBK 10	hydrofilní biokoridor sledující Úvalský potok, spojuje LBC 5 Slatinná louka u Úval s NRBC 2011 Hlohovecké rybníky, pro zajištění funkčnosti vymezen v šířce nivy	existující – málo funkční	2000 m

V obou katastrech proběhly Komplexní pozemkové úpravy, Plán společných zařízení byl jedním z podkladů pro řešení ÚSES v ÚP. Řešení bylo z velké části respektováno, v detailech bylo upraveno s ohledem na urbanistické a dopravní řešení, reálný stav území a požadavky na jeho využívání, převážně však mimo ZPF – došlo například k rozšíření biokoridoru na související stávající zeleň nebo úpravu trasy v rámci lesního porostu podle lesnických map. Respektováno nebylo číslování prvků, protože každé k. ú. mělo číslování vlastní, územní plán ale řeší území jako celek a z důvodů jednoznačnosti a přehlednosti je vhodnější označovat prvky unikátně.

II.2.4 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Valtice byl pořizován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v aktuálním znění (novela stavebního zákona, účinná od 1. ledna 2021) a v souladu s jeho platnými prováděcími předpisy.

Dle §3 odstavce 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, jsou plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny. Tentýž paragraf umožňuje i vymezení jiných než jmenovaných typů ploch, nad tento předepsaný rámec byly vymezeny plochy systému sídelní zeleně – plochy zeleně veřejné (ZV), zeleně soukromé (ZS) a zeleně přírodního charakteru (ZP). Důvodem je naplnění požadavku na vymezení systému sídelní zeleně, obsaženého v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, odst.1, písm. c). a ochrana nezastavitelných ploch.

Rozdělení do jednotlivých typů ploch vychází z konkrétních specifik jednotlivých ploch:

Plochy zeleně veřejné zahrnují veřejně přístupné parkově upravené plochy, nejvýznamnější je zámecký park ve Valticích, dále park obklopující Belvedere a další menší plochy vázané nejčastěji na objekty veřejné vybavenosti. Plochy veřejné zeleně jsou odvozeny od ploch veřejných prostranství, od těch se však odlišují zejména poměrem zpevněných a nezpevněných ploch a množstvím zeleně – zeleň lze sice realizovat i v rámci veřejných prostranství, plochy zeleně jsou ale naopak chráněny před výrazným zpevňováním.

Plochy zeleně soukromé jsou typickou dominantou sídelní zeleně sídel venkovského typu (jsou převažujícím typem zeleně v Úvalech), samostatně jsou vymezovány v případě, že není patrná vazba na objekt. Pokud by nebyly samostatně vymezeny, musely by být tyto pozemky zahrnuty buď do ploch bydlení (pak by mohly být zastavěny) nebo do ploch zemědělských (což by bylo problematické uvnitř sídla, navíc by byla omezena možnost oplocování).

Plochy zeleně přírodního charakteru jsou specifické plochy odvozené od ploch přírodních. Tyto plochy ale nepožívají zákonné ochrany, která z vyhlášky vymezuje právě plochy přírodní, nejsou ani biocentry. Jsou to často biokoridory, interakčními prvky nebo prvky retenční – protierozní, protipovodňové. Plochy zeleně přírodního charakteru jsou samostatně vymezeny z důvodů ochrany trvalé vegetace v krajině a možnosti jejího doplnění, pro vyjádření koncepce uspořádání krajiny a ochranu krajinného rázu.

II.2.5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů

II.2.5.1 Vyhodnocení souladu s požadavky, vyjádřenými ve stanoviscích dotčených orgánů, uplatněných po společném jednání

Vyhodnocení projektanta, jak byly zapracovány požadavky, obsažené ve Vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu ÚP Valtice a pokyny na úpravu po SJ:

II.2.5.1.1 Ministerstvo životního prostředí, Mezírka 1, 602 00 Brno

Ministerstvo životního prostředí (MŽP) - odbor výkonu státní správy VII (OVSS VII) vydává ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, v souladu se svojí působností následující stanovisko:

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 13 odst. 1 až 3 zákona č. 66/2001 Sb., úplné znění zákona o geologických pracích, dle mapy ložiskové ochrany 1 : 50 000, list 34 - 23 Břeclav, zasahují do k.ú. Valtice tato výhradní ložiska:

- Výhradní ložisko štěrkopísků „**Valtice**" - ev. č. ložiska 3 011400. Stanoveno chráněné ložiskové území (CHLÚ) Valtice. Ochranou a evidencí ložiska je pověřena organizace František Dvořák, Dolní Dunajovice.
- Výhradní ložisko štěrkopísků „**Valtice 2**" - ev. č. ložiska 3 011401. Stanoveno (CHLÚ) Valtice. Ochranou a evidencí ložiska je pověřena organizace Zechmeister s.r.o.
- Výhradní ložisko štěrkopísků „**Valtice 3**" - ev. č. ložiska 3 011402. Stanoveno CHLÚ Valtice. Ochranou a evidencí je pověřena organizace Zepiko s.r.o, Brno.
- Výhradní ložisko hořlavého zemního plynu „**Lednice 12 (Valtice)**" - ev č. ložiska 3 261700. Stanoveno CHLÚ Valtice I. Ložisko je v evidenci a ochraně organizace MND a.s, Hodonín.
- Výhradní ložisko hořlavého zemního plynu „**Lednice – Valtice**" - ev. č. ložiska 3 170772. Stanoveno CHLÚ Valtice I. Ložisko je v evidenci a ochraně organizace MND a.s., Hodonín.

Pokud návrhem územního plánu města Valtice nebudou dotčeny zájmy ochrany výhradních ložisek nerostů, nemá MŽP OVSS VII z hlediska ochrany výhradních ložisek k obsahu a rozsahu podání připomínek a s jeho řešením

s o u h l a s í .

Pro úplnost uvádíme, že v předmětné části obce Valtice nejsou poddolovaná území z minulých těžeb ani sesuvná území. Z hlediska zájmů chráněných Státní báňskou správou je nutné si vyžádat rovněž stanovisko Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského v Brně.

Vyhodnocení pořizovatele:

Do Návrhu ÚP Valtice byla zapracována uvedená výhradní ložiska, což je zřejmé z dokumentace Návrhu ÚP Valtice (textová část zejména kap.II.6.7.odůvodnění; grafická část v.č.7.)

Vzato na vědomí.

Vyhodnocení projektanta:

Do ÚP Valtice byla zapracována uvedená výhradní ložiska, jak jsou uvedena v Územně analytických podkladech (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Břeclav, u kterých v roce 2020 proběhla 5. úplná aktualizace.

II.2.5.1.2 Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 13, 601 42 Brno

Stanovisko z 16.06.2015.
K vašemu oznámení č.j. MUBR 37962/2015, ze dne 10.06.2015. evidované Obvodním báňským úřadem pro území krajů Jihomoravského a Zlínského (dále také „OBÚ") pod č.j. SBS 18609/2015.

ve výše uvedené věci. zdejší úřad jako věcně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon") a místně příslušný podle ustanovení § 38 odst. 2 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů.

s d ě l u j e :

1. Podle evidence dobývacích prostorů vedené zdejším úřadem v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 horního zákona, v k.ú. Valtice. Jihomoravský kraj jsou evidovány následující dobývací prostory (dále jen „DP"), stanovený dle § 27 odst. 1 horního zákona:

a) DP Valtice, ev. č. 7 1097. stanovený pro organizaci ZECHMEISTER, spol. s r.o.. se sídlem Valtice, zasahující do k.ú. Valtice, obec Valtice.

b) DP Valtice I, ev. č. 4 0055, stanovený pro organizaci MND a.s.. se sídlem Úprková 807/6, Hodonín. zasahující do k.ú. Valtice, obec Valtice,

c) DP Valtice II. ev. č. 7 1121, stanovený pro organizaci ZECHMEISTER, spol. s r.o., se sídlem Valtice, zasahující do k.ú. Valtice, obec Valtice,

d) DP Valtice III. ev. č. 4 0111, stanovený pro organizaci MND a.s., se sídlem Úprková 807/6. Hodonín. zasahující do k.ú. Valtice, obec Valtice,

e) DP Valtice IV, ev. č. 7 1166, stanovený pro organizaci František Dvořák, se sídlem Hlavní 115. Dolní Dunajovice, zasahující do k.ú. Valtice, obec Valtice,

f) DP Valtice V. ev. č. 7 1170, stanovený pro organizaci ZEPIKO spol. s r.o., se sídlem Slovanské náměstí 9. Brno, zasahující do k.ú. Valtice, obec Valtice,

g) DP Valtice VI. ev. č. 7 1171, stanovený pro organizaci ZECHMEISTER. spol. s r.o.. se sídlem Valtice. zasahující do k.ú. Valtice, obec Valtice.

2. S ohledem na ustanovení § 15 odst. 1 a 2 horního zákona, jsou orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách a jsou povinni navrhnout řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství nejvýhodnější. Proto Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského požaduje, aby územní plán Valtice respektoval výše uvedený dobývací prostor v souladu s citovaným ustanovením zákona.

Vyhodnocení pořizovatele:

Do Návrhu ÚP Valtice byly zapracovány dobývací prostory, což je zřejmé z dokumentace Návrhu ÚP Valtice (textová část zejména kap.II.6.7 odůvodnění; grafická část v.č.7.).

Vzato na vědomí.

Na straně 55 odůvodnění je překlep v označení DP Valtice VI. Ev. č. je 7 1171, v textu uvedeno 4 1171.

Vyhodnocení projektanta:

Do ÚP Valtice byly zapracovány dobývací prostory, jak jsou uvedeny v Územně analytických podkladech (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Břeclav, u kterých v roce 2020 proběhla 5. úplná aktualizace.

Překlep v označení DP Valtice VI. v kap. II.6.7 odůvodnění je opraven na 7 1171.

II.2.5.1.3 Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 13, 601 42 Brno.

Doplňující stanovisko z 27.7.2015

K vašemu oznámení č.j. MUBR 37962/2015. ze dne 10.06.2015, evidovanému Obvodním báňským úřadem pro území krajů Jihomoravského a Zlínského pod č.j. SBS 18609/2015. ve výše uvedené věci, zdejší úřad jako věcně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle ustanovení § 38 odst. 2 zákona č. 61/1988 Sb.. o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, doplňuje svoje sdělení o níže uvedené skutečnosti:

1. Podle evidence dobývacích prostorů vedené zdejším úřadem v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, v katastrálním území Valtice. Jihomoravský kraj jsou evidovány následující dobývací prostory (dále jen „DP"), stanovené podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb.. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

a) DP Valtice, ev. č. 7 1097. stanovený pro organizaci ZECHMEISTER, spol. s r.o.. se sídlem Praha 7 - Holešovice, Jirečkova 1021/3, PSČ 170 00,1Č: 25301063;

b) DP Valtice I, ev. č. 4 0055, stanovený pro organizaci MND a.s., se sídlem Úprková 807/6. 695 01 Hodonín, IČ: 28483006;

c) DP Valtice II, ev. č. 7 1121, stanovený pro organizaci ZECHMEISTER, spol. s r.o., se sídlem Praha 7 - Holešovice, Jirečkova 1021/3, PSČ 170 00, IČ: 25301063;

d) DP Valtice III, ev. č. 4 0111, stanovený pro organizaci MND a.s., se sídlem Úprková 807/6, 695 01 Hodonín, IČ: 28483006;

e) DP Valtice IV, ev. č. 7 1166. stanovený pro organizaci František Dvořák, se sídlem Hlavní 115, 691 85 Dolní Dunajovice, IČ: 13063430,

f) DP Valtice V. ev. č. 7 1170, stanovený pro organizaci ZEPIKO spol. s r.o.. se sídlem Brno, Slovanské náměstí 9, PSČ 612 00, IČ: 46971360:

g) DP Valtice VI, ev. č. 7 1171. stanovený pro organizaci ZECHMEISTER, spol. s r.o.. se sídlem Praha 7 - Holešovice. Jirečkova 1021/3, PSČ 17000. IČ: 25301063;

2. S ohledem na ustanovení § 15 odst. 1 a 2 horního zákona, jsou orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách a jsou povinni navrhnout řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství nejvýhodnější. Proto Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského požaduje, aby v návrhu územního plánu Valtice z roku 2015. který je zpracovaný společností Atelier URBI, spol. s r.o., byly provedeny opravy na str. 54 týkající se výčtu dobývacích prostorů a organizací, pro které jsou stanoveny, dále aby byla vypuštěna poslední věta čl. II.6.7 - Dobývání nerostných surovin a byla nahrazena větou: „Na plochách po zrušení dobývacího prostoru budou navrženy plochy dle platného a schváleného Plánu sanace a rekultivace.

3. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského požaduje, aby byly doplněny mapové přílohy územního plánu Valtice o zakreslené hranice dobývacích prostorů Valtice, ev. č. 7 1097, Valtice VI, ev. č. 7 1171 a Valtice II, ev. č. 7 1121, stanovených pro organizaci ZECHMEISTER, spol. s r.o., se sídlem Praha 7 - Holešovice, Jirečkova 1021/3, PSČ 170 00, IČ: 25301063 a Valtice IV. ev. č. 7 1166. stanovený pro organizaci František Dvořák, se sídlem Hlavní 115. 691 85 Dolní Dunajovice, IČ: 13063430.

Vyhodnocení pořizovatele:

Do Návrhu ÚP Valtice byly zapracovány dobývací prostory, což je zřejmé z dokumentace Návrhu ÚP Valtice (textová část zejména kap.II.6.7 odůvodnění; grafická část v. č. 7.).

Na straně 55 odůvodnění je překlep v označení DP Valtice VI. Ev. č. je 7 1171, v textu uvedeno 4 1171.

Vzato na vědomí.

Ad 2. V kapitole II.6.7 bude do seznamu DP doplněno jejich označení (I. až VI.). Poslední věta kapitoly o navržené ploše hromadné rekreace bude nahrazena větou: „Na plochách po zrušení dobývacího prostoru budou navrženy plochy dle platného a schváleného Plánu sanace a rekultivace“.

Plocha rekreace bude zrušena i v grafické části.

Ad 3. Hranice zmíněných DP byly zakresleny (souvisí s dotazy viz Ad a), Ad c), Ad e) a Ad g).

Vyhodnocení projektanta:

Překlep v označení DP Valtice VI. v kap. II.6.7 odůvodnění je opraven na 7 1171.

Poslední věta kapitoly je nahrazena větou: „Na plochách po zrušení dobývacího prostoru budou navrženy plochy dle platného a schváleného Plánu sanace a rekultivace“.

Do ÚP Valtice byly zapracovány dobývací prostory, jak jsou uvedeny v Územně analytických podkladech (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Břeclav, u kterých v roce 2020 proběhla 5. úplná aktualizace.

II.2.5.1.4 Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 13, 601 42 Brno.

Doplňující stanovisko z 30.7.2015

K vašemu oznámení č.j. MUBR 37962 Věc: Návrh územního plánu Valtice – doplněné stanovisko

Kvaši žádosti ze dne 13.7.2015, evidované Obvodním báňským úřadem pro území krajů Jihomoravského a Zlínského (dále také OBI) dne 22.7.2015 pod č.j. SBS 23083/2015, ve výše uvedené věci. zdejší úřad jako věcně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon"') a místně příslušný podle ustanovení § 38 odst. 2 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů sděluje následující:

1. Obvodní báňský úřady nejsou žádným právním předpisem zmocněny k vydávání vyjádření ke zpracovaným, případně k připravovaným projektovým dokumentacím a ani k jejich následným změnám. Obvodní báňské úřady uplatňují stanoviska k územním plánům a k regulačním plánům z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství ve smyslu § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. O ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) v platném znění.

2. Ve smyslu § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) v platném znění, jsou orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim ministerstvem životního prostředí České republiky; přitom postupují podle zvláštních předpisů a jsou povinni navrhovat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

3. Podle evidence dobývacích prostorů vedené zdejším úřadem v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 horního zákona, v k.ú. Valtice. Jihomoravský kraj jsou evidovány následující dobývací prostory (dále jen DP"'). stanovený dle § 27 odst. 1 horního zákona:

DP Valtice (evid. č. 7 1097), DP Valtice II (evid. č. 7 1121) a DP Valtice VI (cvid. č. 7 1171) stanovené pro organizaci ZECHMEISTER. spol. s r.o.. se sídlem Jirečkova 1021/3. Praha 7 - Holešovice, ÍČ: 253 01 063.

DP Valtice I (evid. č. 4 0055) a DP Valtice III (evid. č. 4 0111) stanovené pro organizaci MND a.s. se sídlem Úprková 807/6, 695 01 Hodonín, IČ: 284 83 006.

DP Valtice IV (evid. č. 7 1166) stanovený pro organizaci František Dvořák, se sídlem Klentnice 158, 692 01 Mikulov, IČ: 130 63 430.

DP Valtice V (evid. č. 7 1170) stanovený pro organizaci ZEPIKO spol. s r.o., se sídlem Slovanské náměstí 9, 612 00 Brno. IČ: 469 71 360.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského s návrhem územního plánu Valtice **souhlasí za předpokladu**, že nedojde k dotčení uvedených DP tak, aby bylo ztíženo, nebo znemožněno vydobytí zásob výhradních ložisek.

Vyhodnocení pořizovatele:

Ad 1. A 2.: Vzato na vědomí

Ad 3 Do Návrhu ÚP Valtice byly zapracovány dobývací prostory, což je zřejmé z dokumentace Návrhu ÚP Valtice (textová část zejména kap.II.6.7 odůvodnění; grafická část v.č.7.)

Na straně 55 odůvodnění je překlep v označení DP Valtice VI. Ev.č. je 7 1171, v textu uvedeno 4 1171.

Vyhodnocení projektanta:

Do ÚP Valtice byly zapracovány dobývací prostory, jak jsou uvedeny v Územně analytických podkladech (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Břeclav, u kterých v roce 2020 proběhla 5. úplná aktualizace.

Překlep v označení DP Valtice VI. v kap. II.6.7 odůvodnění je opraven na 7 1171.

II.2.5.1.5 Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože dokumentace akceptuje problematiku ochrany a využití nerostného bohatství v řešeném území.

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzato na vědomí

II.2.5.1.6 Ministerstvo obrany, Svatoplukova 84, 615 00 Brno – Židenice

Ve smyslu § 175 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákona č.222/1999 Sb. o zajišťování obrany České republiky v platných zněních a v souladu s rezortními předpisy (na teritoriu okresů Brno-město, Brno-venkov, Blansko, Břeclav, Hodonín, Kroměříž, Prostějov, Třebíč, Uherské Hradiště, Vyškov, Zlín, Znojmo a Bruntál, Frýdek-Místek, Jeseník, Karviná, Nový Jičín, Olomouc, Opava, Ostrava, Přerov, Šumperk, Vsetín) bylo provedeno vyhodnocení výše uvedené akce.

Ministerstvo obrany

jednající Oddělením ochrany územních zájmů Odboru ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Sekce ekonomické a majetkové, jako věcně a místně příslušným ve smyslu § 6, odst. 1, písmeno h zákona č. 222/1999 Sb., jehož jménem jedná vedoucí Oddělení ochrany územních zájmů Odboru ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Sekce ekonomické a majetkové MO Ing. Lenka MARTYKANOVA na základě pověření ministra obrany Čj. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015 ve smyslu § 7, odst. 2 zákona č.219/2000 Sb.,

vydává k návrhu územního plánu Valtice stanovisko:

Souhlasíme s předloženou ÚPD.

Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany neshledalo rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešené ÚPD při dodržení ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. připomínek.

Pouze pro zajištění souladu opatření obecné povahy, kterým bude územní plán Valtice vydán, se skutečností, že VUSS Brno k 31. 12. 2013 zanikla, žádám úpravu textové části Odůvodnění, kap. 11.12 (str.77) a Výroku v kap. 1.6.3 (str. 48) ve smyslu vynechání části textu „„zastoupeného VUSS Brno" - viz níže uvedená oprava textu:

II.12 ZÁJMY OBRANY STÁTU

Řešené území je evidováno jako zájmové území Ministerstva obrany dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řadu.

Na celém území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, ~~zastoupeného Vojenskou ubytovací a stavební správou Brno~~

I.6.3 Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití platí tyto zásady:

• cele řešené území je evidováno jako zájmové území Ministerstva obrany. Na celém území lze vydat uzemni rozhodnuti a povolit některé druhy staveb a zařízeni (podrobněji viz. II.12) pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, ~~zastoupeného VUSS Brno~~

<u>Vyhodnocení pořizovatele:</u>

Vzato na vědomí.

Označená část souvětí obsahující zmínku o neexistující VUSS bude vypuštěna.

Označená část souvětí obsahující zmínku o neexistující VUSS bude vypuštěna.

<u>Vyhodnocení projektanta:</u>

Označená část souvětí obsahující zmínku o neexistující VUSS byla vypuštěna jak v odůvodnění, viz kap. II.12, tak ve výrokové části v kap. I.6.3.

II.2.5.1.7 Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

Na základě výzvy k uplatnění stanoviska k Návrhu územního plánu Valtice doručené dne 10. 6. 2015 Vám sdělujeme následující připomínky:

V dotčeném zájmovém území se nachází stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v přiložené situaci v měřítku 1:10 000.

Jedná se o stavbu HOZ:

> Valtice – evidovanou pod č. ID 5020000092-11201000. celková délka 2,687 km, z toho v k. ú. Valtice 0,620, krytý kanál (DN 350). rok pořízení stavby je 1913 v ČHP 4-17-01-057.

Tato stavba vodního díla HOZ je v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubního úseku HOZ nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany. Do zatrubněného úseku HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.

Na uvedených vodních dílech HOZ je zajišťována běžná údržba, opravy trubního vedení vč. revizních šachet.

Doporučujeme, aby průběh výše uvedené stavby HOZ byl pořizovatelem územního plánu vzat na vědomí a zejména aby trasy HOZ byly zpracovatelem územního plánu doplněny do koordinačního výkresu.

Pro informaci sdělujeme, že dle dostupných podkladů se na části zájmového území také nachází podrobné odvodňovací zařízení o výměře 341,60 ha, které je příslušenstvím pozemků. Dostupné podklady – údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích.

Vyhodnocení pořizovatele:

Hlavní odvodňovací zařízení již bylo zapracováno do koordinačního výkresu č. 7. Pouze v koordinačním výkresu bylo zavlažovací zařízení odlišeno jinou značkou než plošná meliorační zařízení.

POZ je v koordinačním výkrese č. 7 znázorněno v souladu s ÚAP.

Vyhodnocení projektanta:

Do ÚP Valtice byly zapracovány POZ i HOZ, jak jsou uvedeny v Územně analytických podkladech (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Břeclav, u kterých v roce 2020 proběhla 5. úplná aktualizace.

II.2.5.1.8 Městský úřad Břeclav, Odbor kanceláře tajemníka

Městský úřad Břeclav obdržel dne 12.06.2015 žádost o stanovisko k návrhu ÚP Valtice a v souladu s ustanovením § 50 a 8 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů vydává ve smyslu § 4 odst. 7 tohoto zákona

souhlasné koordinované stanovisko.

Dílčí stanoviska jednotlivých dotčených orgánů, na jejichž základě bylo toto stanovisko vydáno, jsou uvedena níže:

A. stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

Městský úřad Břeclav, odbor životního prostředí, k předmětné věci a v souladu s ustanovením § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, sděluje stanovisko podle zákona:
č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů,
č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů,
č. 201/2012 Sb.. o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:
- Návrh územního plánu je v souladu se zájmy chráněnými těmito zákony.

č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ZPF):
- V případě změny č. 80 VZ doporučujme zvážit její umístění, a to z důvodu, že lze využít vhodnější plochy směrem k zastavěnému území města Valtice.
Další připomínky nemáme.

č 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
-Na ploše Z35, která je územním plánem určena pro občanské vybavení, se nachází trvalý travní porost se skupinami křovin. Dle Nálezové databáze Agentury ochrany přírody ČR se zde vyskytuje ohrožený druh rostliny – sasanka lesní. V okolí lokality bylo dle nálezové databáze zjištěno také několik zvláště chráněných druhů ptáků, jako je vlha pestrá nebo dudek chocholatý. Z tohoto důvodu požadujeme realizaci záměrů v tomto území podmínit provedením přírodovědného průzkumu, který bude předložen k posouzení orgánu ochrany přírody. V případě, že stavbou budou dotčeny zvláště chráněné druhy, je nutné podat žádost o udělení výjimky ze zákazu škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů a jejich biotopu podle ustanovení § 56 odst. 1 zákona. O tuto výjimku je potřeba požádat Krajský úřad Jihomoravského kraje v Brně, odbor životního prostředí.

-Stavba dopravní infrastruktury na plochách Z64 - Z66 může snížit nebo změnit krajinný ráz území. Plocha Z66 částečně vede přes významný krajinný prvek les a plocha Z65 protíná Bezručovu alej, která je kulturní dominantou krajiny a je lokalizována v blízkosti památky Lednicko-valtického areálu Belveder. Stavba bude také viditelná z Reistny, která je významným pohledovým bodem v krajině. Z tohoto důvodu je ke konkrétnímu záměru na těchto plochách nutné vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody dle § 12 zákona.

B. stanovisko odboru správních věcí a dopravy (OSVD)

Návrh územního plánu Valtice byl posouzen v souladu s ustanovením § 40 odst. 4 písm. a) a c) zákona číslo 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění. Odbor správních věcí a dopravy Městského úřadu Břeclav nemá k návrhu územního plánu Valtice žádné připomínky. S návrhem ÚP souhlasí.

C. Stanovisko odboru školství, kultury, mládeže a sportu (OŠKMS – památková péče)

Městský úřad Břeclav, odbor školství, kultury, mládeže a sportu Vám sděluje, že není kompetentní se k předmětnému návrhu územního plánu Valtice vyjadřovat. Podle ustanovení § 26 odst. 2, písmene c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, je příslušným orgánem státní správy uplatňujícím stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je soubor nemovitých věcí zapsaných na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, Ministerstvo kultury ČR.

Odůvodnění

Městský úřad Břeclav obdržel dne 12.06.2015 od Městského úřadu Břeclav, odboru rozvoje a správy oznámení společného jednání o návrhu ÚP Valtice s žádostí o stanovisko v termínu do 03.08.2015. Následně Městský úřad Břeclav, posoudil návrh z hlediska všech dotčených orgánů státní správy hájících jednotlivé zákony. Doložená stanoviska, včetně případných doporučení, poté shromáždil a zkoordinoval. Při posuzování nebyly nalezeny sporné body, které by bránily vydání tohoto souhlasného koordinovaného stanoviska.

Poučení

Koordinované stanovisko není vydáváno formou rozhodnutí nebo usnesení ve smyslu dílu 6 hlavy VI části druhé správního řádu. Opravu nebo zrušení tohoto koordinovaného stanoviska lze provést podle ustanovení § 156 správního řádu.

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzato na vědomí

K ploše Z80 vydal nesouhlasné stanovisko orgán ochrany ZPF i orgán památkové péče – plocha bude vypuštěna.

Plocha Z35 bude vypuštěna.

K plochám Z64 – Z66: Vzato na vědomí. Vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody bude řešeno až při následném řízení.

K části B: Vzato na vědomí.

K části C: Vzato na vědomí.

Vyhodnocení projektanta:

Plochy Z80 a Z35 byly z řešení vypuštěny,

K plochám Z64 – Z66 bude vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody řešeno až při následném řízení.

II.2.5.1.9 Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Jihomoravský kraj, Palackého třída 1309/174, 612 00 Brno

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Jihomoravský kraj jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění ve spojení s ustanovením § 49 odst. 1 písm. j) a § 76 odst. 1 zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, neuplatňuje k návrhu územního plánu Valtice žádné připomínky (požadavky).

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzato na vědomí

II.2.5.1.10 Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor regionálního rozvoje Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor regionálního rozvoje, kvaši žádosti o vyjádření k oznámení společného jednání o „**Návrhu územního plánu Valtice**" sděluje, že vdaném případě nejsou dotčeny zájmy, které by podle zákona č. 20/1987 Sb., o statni památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, patřily do kompetence Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru regionálního rozvoje.

Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že dle ustanoveni § 26 odst. 2 c výše uvedeného zákona, uplatňuje své stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území zapsané na Seznam světového dědictví, Ministerstvo kultury.

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzato na vědomí

II.2.5.1.11 Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor rozvoje dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor rozvoje dopravy (dále jen KrÚ JMK ORD) uplatňuje za použití ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK) následující stanovisko k návrhu územního plánu a

souhlasí

s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujících požadavků:

1. Návrhový koridor dopravní infrastruktury (DS) Z86 pro přeložku krajské silnice III/42230 bude upraven na šířku minimálně 30 m.

2. Stávající silnice I/40 nebude po realizaci přeložky silnice I/40 do obchvatu města Valtice uváděna

k převedení do kategorie silnice III. třídy.

3. Ve výrokové části ÚP nebudou uváděny konkrétní tvary křižovatek na silnici II. a III. třídy.

4. Plocha Dz, ve které je vedena stávající silnice II/422 (výhledově III. třídy), bude mít podmíněno využití tak, že nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase, a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu Návrhovou kategorizaci krajských silnic JMK.

5. V odůvodnění ÚP bude opraven popis silnic II. a III. třídy v souladu s Generelem krajských silnic JMK.

6. Dopravní připojení na silnice II. a III. třídy bude v návrhových plochách navrhováno v souladu s platnou legislativou.

7. Silnice II/422 bude v průjezdním úseku do doby vybudování obchvatu města (po přeložce po silnici I/40) upravována ve funkční skupině B (viz. ČSN 736110 - Tabulka 1).

8. Dopravní připojení v návrhových plochách Z1 až Z4 na silnici II/422 bude podmínkami využití ploch

částečně omezeno.

9. Podmínky využití návrhových ploch schráněnými prostory přiléhajících k silnicím II. a III. třídy nebudou z hlediska hlukové ochrany v dalším projednávání oslabovány.

Odůvodnění

KrÚ JMK ORD podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

1. V odůvodnění ÚP je vymezení koridoru dopravní infrastruktury (DS) Z86 pro přeložku silnice III/42230 do severnějšího připojení na silnici II/422 uvedeno z důvodu dodržení dovolené vzdálenosti křižovatek (silnic II/422 x III/42230 (přeložka) a silnic I/40 (obchvat) x II/422). Přeložka silnice III/42230 není uvedena v žádných koncepčních materiálech JMK. Minimální šířka koridoru pro záměry na silnicích II. a III. třídy dle projednávaného návrhu ZÚR JMK bude minimálně 30 m, a to pouze ve výjimečných případech a konkrétními a místními podmínkami daných úsecích. Šířka koridoru musí být upravena tak, aby bylo možné přeložku silnice III/42230 v dané ploše umístit v šířkových parametrech odpovídajících Návrhové kategorizaci krajských silnic JMK a trasově příslušným ČSN.

2. Převedení stávající silnice I/40 po realizaci přeložky silnice do obchvatu města Valtice musí být uváděno pouze obecně jako pozemní komunikace (bez uvedení kategorie). K převodu silnice I/40 do kategorie silnice III. třídy, tedy do vlastnictví Jihomoravského kraje, nejsou žádné podklady.

3. Stanovení optimálního řešení křižovatky silnic je předmětem podrobnějších dokumentací. Doporučené řešení je možné uvést jedině do odůvodnění ÚP.

4. Musí být zajištěna průchodnost silnice II. třídy (výhledově III. třídy) územím v plochách, které mají jiné využití. V podmínkách využití ploch Dz musí být uvedeny v přípustném využití také stávající silnice, které jsou v plochách Dz vedeny.

5. Popis silnic II. a III. třídy uvedený v odůvodnění ÚP s odkazem na Generel krajských silnic JMK musí být opraven. Dle Generelu krajských silnic JMK je silnice II/422 a navazující úsek silnice III/41412 a III/41413 tahem oblastního významu 018. Silnice III/41411, III/41412 v úseku od konce místní části Valtice – Úvaly ke státní hranici, III/41414 a III/41416 již byly vyřazeny ze sítě krajských silnic. Silnice III/41412 v úseku od křižovatky se silnicí III/41413 do místní části Valtice – Úvaly bude při příští aktualizaci Generelu krajských silnic JMK uvedena jako silnice III. třídy v tahu lokálního významu.

6. Dopravní připojení a obsluha návrhových ploch ze silnic II. a III. třídy bude řešeno v souladu se zákonem o PK a vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o PK a ČSN 736101, ČSN 736102 a ČSN 736110.

7. Požadavek byl uváděn již ve vyjádření KrÚ JMK ORD k návrhu zadání ÚP. Z hlediska dopravního významu plní silnice II/422 v průjezdním úseku obcí dle ČSN 736110 funkci sběrné místní komunikace s částečnou funkcí obslužné místní komunikace pro přilehlé objekty, pro kterou lze přímou obsluhu jednotlivých objektů částečně omezit (viz. ČSN 736110 - Tabulka 1).

8. Silnice II/422 je v průjezdním úseku obcí upravována ve funkční skupině B s možností částečného omezení přímé obsluhy jednotlivých objektů (viz. bod 7). Dopravní obsluha jednotlivých objektů v návrhových plochách Z1 až Z4 přiléhajících k silnici II/422 bude přednostně řešena prostřednictvím stávajících nebo navrhovaných komunikací s funkcí obslužnou.

9. Využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhajících k silnicím II. a III. třídy musí být z hlediska hlukové ochrany ošetřeno tak, aby nevznikaly nároky na omezování provozu na silnicích. Návrh ÚP správně uvádí „Nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů atd.".

KrÚ JMK ORD souhlasí s návrhem územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavků uvedených ve výroku. Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.

KrÚ JMK ORD doporučuje pro budoucí východní připojení stávající silníce I/40 (v návrhu ÚP pozemní komunikace bez uvedení kategorie) na přeložku silnice I/40 do obchvatu města Valtice vymezit v trase stávající účelové komunikace návrh plochy dopravní infrastruktury DS (v ploše vymezeného pozemku) pro budoucí připojení pozemní komunikace na obchvat v požadovaných parametrech. Dle výkresu Koncepce dopravní infrastruktury je na pozemní komunikací před jejím připojením do obchvatu umístěn nenormový oblouk (téměř v pravém úhlu) ve stávajících plochách dopravní infrastruktury.

Vyhodnocení pořizovatele:

Ad 1.: Návrhový koridor Z86 bude ve smyslu bodu 1. upraven v grafické části Návrhu ÚP Valtice (bude zrušeno návrhové OP všech silnic v grafické části i v legendě; vznikají až vydáním pravomocného ÚR)

Ad 2.: Text bude ve smyslu bodu 2. opraven ve výrokové části a v odůvodnění Návrhu ÚP Valtice (viz výrok kap. I.4.2. a odůvodnění kap. II.6.3.1.1.).

Ad 3.: Tvary křižovatek silnic II. a III. třídy budou z textové části Návrhu ÚP Valtice vypuštěny.

Ad 4.: Do textové části výroku v kapitole I.6.2.3.4. bude doplněno u přípustného využití plochy DZ: „ostatní křížící technická a dopravní infrastruktura".

Ad 5.: Textová část odůvodnění Návrhu ÚP Valtice bude ve smyslu bodu 5 a jeho odůvodnění opravena (viz kap. II.6.3.1.1.)

Ad 6. Vzato na vědomí, konstatování odkazující na přísl. právní předpisy a normy, pro následné řízení.

Ad 7. Vzato na vědomí

Ad 8. Vzato na vědomí

Ad 9: Vzato na vědomí

Vyhodnocení projektanta:

Ad 1.: Návrhový koridor Z86 je ve smyslu bodu 1. upraven, je vymezen v minimální šířce 30 m (návrhové OP všech silnic v grafické části i v legendě bylo zrušeno).

Ad 2.: Text ÚP Valtice byl ve smyslu bodu 2. opraven (viz výrok kap. I.4.2. a odůvodnění kap. II.6.3.1.1.)

Ad 3.: Text ÚP Valtice byl ve smyslu bodu 3. opraven (viz výrok kap. I.4.2. a odůvodnění kap. II.6.3.1.1.)

Ad 4.: Do textové části výroku kapitoly I.6.2.6.2. I.6.2.6.2 Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (DZ) bylo doplněno u přípustného využití: „ostatní křížící technická a dopravní infrastruktura".

Ad 5. - 7: Textová část odůvodnění ÚP Valtice byla opravena a doplněna ve smyslu bodu 5, 6 a 7 a jejich odůvodnění (viz kap. II.6.3.1.1.).

Ad 8. Návrhové plochy Z1 až Z4 byly zrušeny, tedy i jejich navrhované připojení na silnici II/422, je ponecháno pouze pěší propojení v ploše Z145 (ZV).

Ad 9: Podmínky využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhajících k silnicím II. a III. třídy nejsou z hlediska hlukové ochrany v dalším projednávání oslabovány.

II.2.5.1.12 Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

„Návrh územního plánu Valtice" - stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí podle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Návrh územního plánu Valtice (projektant: Ing. arch. Jana Benešová) navrhuje plochy, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č.129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů, k Návrhu územního plánu Valtice uplatňuje následující stanoviska:

1.) Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon). ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Břeclav, odbor životního prostředí.

2.) Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):

***Orgán ochrany ZPF MěÚ Břeclav** své vyjádření k Návrhu územního plánu Valtice ve lhůtě pro uplatnění stanoviska krajskému úřadu nezaslal.*

Orgán ochrany ZPF krajského úřadu *posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu a jakožto dotčený správní orgán dle ust. § 17a písm. a) zákona uplatňuje v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona*

n ***e s o u h l a s n é s t a n o v i s k o***

k plochám 1 - 5, 11*, 38*, 50*, 55 - 57, 61 - 62*, 68*, 71 - 74, 80, 84 - 85 a dále

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

ke zbývajícím plochám Návrhu územního plánu Valtice.

Z důvodu zajištění postupné výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny je souhlasné stanovisko k plochám 15, 14 a 40 uplatněno za výslovné podmínky uvolnění ploch k nezemědělskému způsoby využití v rámci tří etap, tj.: etapa 1 - plocha 15, etapa 2 - plocha 14 a etapa 3 - plocha 40. Výstavbu v etapě 2 a etapě 3 bude možné zahájit až po vyčerpání plochy předchozí etapy z 80%.

K plochám ÚSES orgán ochrany ZPF krajského úřadu stanovisko neuplatňuje, neboť dle ust. § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu.

Své stanovisko orgán ochrany ZPF krajského úřadu zdůvodňuje následovně:

Převážná část návrhových ploch je převáděna z dosud platné územně plánovací dokumentace. K těmto plochám nemá orgán ochrany ZPF krajského úřadu připomínky, neboť tyto plochy byly již jednou projednány a ani při jejich opětovném posouzení u nich nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany zemědělského půdního fondu vyplývajícími z ust. § 4 zákona.

Rozpor se základními zásadami ochrany zemědělského půdního fondu nebyl shledán ani u zbývající části nově navrhovaných ploch (vyjma ploch 1 - 5, 11, 38*, 50*, 55 - 57, 61 - 62*, 68*, 71 - 74, 80, 84 - 85). Plochy v maximální míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce, či plochy zastavitelné. Svým tvarem a lokalizací dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářely nežádoucí proluky, či narušovaly organizaci a obhospodařování přiléhajících pozemků zemědělského půdního fondu. Rozsahem plochy odpovídají velikosti a potřebám sídla.*

Dle ust. § 4 odst. 3 zákona, účinného od 1. 4. 2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Dle odst. 4 téhož ust. zákona se odst. 3 nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich určení.

Neboť nebyla u nově navrhovaných ploch 1 - 5, 11, 38*, 50*, 55 - 57, 61 - 62*, 68*, 71 - 74, 80, 84 - 85 (situovaných z části na zemědělských půdách I. či II. třídy ochrany) řádně splněna dikce výše citovaného ust. § 4 odst. 3 zákona, je k těmto plochám uplatněno z hlediska zájmů ochrany ZPF nesouhlasné stanovisko. Pozn.: * do nově nahrnovaných ploch jsou z hlediska zájmů ochrany ZPF zahrnuty i plochy vymezené v platné ÚPD jako územní rezervy. Jelikož se u územních rezerv nezpracovává vyhodnocení důsledků na ZPF, není k plochám územních rezerv uplatňováno stanovisko dle ust. § 5 odst. 2 zákona. Z tohoto pohledu je i na převáděné plochy územních rezerv nahlíženo jako na plochy nově navrhované.*

<u>3.) Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:</u>

Návrh územního plánu Valtice řeší dvě k. ú.: Valtice a Úvaly u Valtic.

Správní orgán příslušný podle § 77a odst. 4) písm. n) výše uvedeného zákona uplatnil k návrhu zadání ÚP Valtice stanovisko ve smyslu, že pro daný návrh zadání nevyloučil jeho významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen EVL) Úvalský rybník (CZ0623793), Rendezvous (CZ0623045) a Bezručova alej (CZ0623803), které se, vedle EVL Kameníky (CZ0620006) a EVL (CZ0620009) a ptačí oblasti (PO, CZ0621028) Lednické rybníky, nachází na k. ú. Valtice a Úvaly u Valtic, a proto v tomto směru bylo provedeno jeho hodnocení ve smyslu § 45i zákona, které zpracoval Mgr. Tomáš Dohnal a které je přílohou komplexního SEA hodnocení.

Ze závěrů SEA hodnocení vyplývá, že předložený návrh ÚP Valtice nebude mít významný negativní vliv na předmět ochrany ani celistvost výše uvedených lokalit soustavy NATURA 2000 za předpokladu, že předmětný územní plán zapracuje zmírňující opatření stanovená komplexním SEA hodnocením, shrnutá v kapitole Závěr včetně závěrečného stanoviska na stranách 52-53.

S tímto závěrem se správní orgán ztotožňuje, požaduje však, aby zmírňující opatření, která vyplývají ze SEA hodnocení a odpovídají podrobnosti ÚP, byla k příslušným návrhovým plochám doplněna ve výrokové části ÚP, např. do kapitoly 1.6.2. Jedná se o tyto plochy: Z53 – plocha technické infrastruktury (ČOV Úvaly)

Doplnit: Zástavbu situovat co nejblíže obslužné komunikaci na jihu.

Územní plán odkazuje na tři varianty odkanalizování Úval: oddílnou kanalizaci s klasickou ČOV (viz. návrhová plocha), oddílnou kanalizaci zakončenou biologickým čištěním v mokřadu situovaném nad Úvalským rybníkem a domovní žumpy na vyvážení příp. MČOV. Vzhledem k tomu, že mokřad pro biologické čištění by byl situován v PP Úvalský rybník, nesouhlasí správní orgán s touto variantou a požaduje, v souladu s doporučením v textu odůvodnění, ponechat v územním plánu k prověření jen zbývající dvě varianty.

Z65 - plocha dopravní infrastruktury

Doplnit: Záměr vyhodnotit podle § 45i.

Z66 - plocha dopravní infrastruktury

Doplnit: Minimalizovat plošný zábor EVL Rendezvous, záměr vyhodnotit podle § 45i.

Z86 - plocha dopravní infrastruktury

Tato plocha není v hodnocení návrhu ÚP Valtice dle § 45i vyhodnocena. Správní orgán požaduje její hodnocení doplnit. Jedná se o nové zaústění silnice 111/42230 z Hlohovce do silnice 11/422 z Lednice, vyvolané přeložkou silnice 1/40 severně od města, které je v územním střetu s EVL Bezručova alej. Hodnocení by se dle správního orgánu mělo odvíjet ze spojitosti s plochami Z65 a Z66.

DS201,202 - koridor homogenizace I/40

Doplnit: Záměr vyhodnotit podle § 45i.

Nová místní komunikace mezi zástavbou Úval a silnicí I/40

Tento koridor není v hodnocení návrhu ÚP Valtice dle § 45i vyhodnocen, není uváděn ani jako návrh. Je však vymezen v grafické části a správní orgán požaduje jeho hodnocení doplnit. Jedná se o rozšíření stávající účelové komunikace, převážně severním směrem, ovšem před začátkem Úval, naproti plochy Z87, má být rozšířena jižním směrem, čímž se dostává do územního střetu nejen s EVL, ale také stejnojmennou přírodní památkou (PP) Úvalský rybník, vyhlášenou v geodeticky zaměřených hranicích v roce 2014. S rozšířením jižním směrem z důvodu záboru území přírodní památky správní orgán nesouhlasí a požaduje v předmětném úseku řešit rozšíření jinak. Dále, hodnocení rozšíření komunikace jako celku by se dle správního orgánu mělo zaměřit mj. na vlivy zvýšené dopravy na EVL Úvalský rybník.

Z hlediska dalších zájmů ochrany přírody a krajiny, k jejichž uplatnění je správní orgán příslušný podle § 77a odst. 4) písm. x) výše uvedeného zákona, konstatuje:

K 1. 1., resp. 1. 8. 2014, nabyla účinnosti 10. Nařízení Jihomoravského kraje o zřízení Přírodní památky Kameníky a jejího ochranného pásma ze dne 3. 10. 2013, resp. 29. Nařízení Jihomoravského kraje o zřízení Přírodní památky Úvalský rybník a jejího ochranného pásma ze dne 29.5. 2014, kterými na k. ú. Úvaly u Valtic došlo k vyhlášení nových maloplošných zvláště chráněných území. V případě PP Úvalský rybník je v koordinačním výkrese uveden chybný zákres hranic tohoto ZCHÚ, neodpovídající výše uvedenému nařízení. Správní orgán požaduje opravit tento zákres podle geodetického zaměření hranic přírodní památky v souladu s nařízením. Poskytovatelem vrstvy geodetického zaměření ZCHÚ jako územně analytického podkladu je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 4-Chodov.

Návrh ÚP Valtice přebírá v souladu s požadavky koncepčního vymezení nadregionální ÚSES a dle měřítka územního plánu jej zpřesňuje, jmenovitě NRBC 2011 a NRBK K 159T. K vymezení ÚSES nemáme připomínky.

Správní orgán upozorňuje, že v souladu se závěry SEA hodnocení by plocha Z35 měla být vyřazena z územního plánu z důvodu nelegitimního rozšiřování zástavby do nezastavěného území a negativního zásahu do krajinného rázu v okolí kulturní dominanty.

Jiné připomínky nejsou.

4.) Z hlediska zákona č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

Orgán ochrany ovzduší krajského úřadu v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb. uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu územního plánu Valtice" s požadavky na obsah územního plánu.

Požadujeme v územním plánu zahrnout problematiku větrné eroze a její řešení včetně navržení izolační zeleně u nově navržených zastavitelných ploch výroby a skladování.

Své stanovisko orgán ochrany ovzduší krajského úřadu zdůvodňuje následovně:

ovzduší není na dobré úrovni a některé limity jsou překračovány – benzo(a)pyrenu, částice PM10-M36, oxid siřičitý, olovo, další se blíží k hraničním limitům. Hlavními zdroji znečištění ovzduší je doprava (primární emise, resuspenze, otěry, koroze) a průmysl. Území je ohrožováno prašností z větrné eroze (hodnocena jako půdy ohrožené – stupeň 4 v rámci Jihomoravského kraje), což zvyšuje podíl prachových částic v ovzduší. Koncepce navrhuje rezervní plochy pro povrchovou těžbu nerostů – písků a štěrkopísků (R3, R8, R9), které by výhledově podstatně zvýšily podíl prachových částic do ovzduší a ovlivnily imisní i hlukovou zátěž v okolí lokalit. Poměrně rozsáhlé plochy pro výrobu a skladování potenciálně zvýší imisní zátěž a výsledné ovlivnění bude rovněž záviset na dopravní obsluze navrhovaných areálů. Orgán ochrany ovzduší upozorňuje, že při umísťování stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší v předmětných lokalitách je nutné splňovat podmínky dané zákonem o ochraně ovzduší a jeho prováděcími předpisy, a dále podmínky dle Nařízení Jihomoravského kraje č. 384/2004, kterým se vydává Integrovaný krajský program snižování emisí tuhých znečišťujících látek, oxidu siřičitého, oxidů dusíku, těkavých organických látek, amoniaku, oxidu uhelnatého, benzenu, olova, kadmia, niklu, arsenu, rtuti a polycyklických aromatických uhlovodíků Jihomoravského kraje a Krajský program ke zlepšení kvality ovzduší Jihomoravského kraje, ve znění nařízení Jihomoravského kraje č. 11/2012. Podmínky ochrany ovzduší budou stanoveny v rámci správních řízení, bude nutné posuzovat je individuálně např. na základě zpracovaných rozptylových studií v rámci procesu EIA, procesu povolování vyjmenovaných stacionárních zdrojů krajským úřadem (možno využít kompenzační opatření) nebo nevyjmenovaných stacionárních zdrojů (v kompetenci ORP). Podoba protierozních opatření bude řešena v podrobnější dokumentaci.

5.) Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí není dotčeným orgánem státní správy lesů, kterým by byl pouze v případě, pokud by na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) byly umísťovány rekreační a sportovní stavby. V případě jiného dotčení PUPFL a pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je, dle § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona, k uplatnění stanoviska příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

Stanovisko k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen SEA stanovisko) bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, kopie stanovisek a připomínek k problematice životního prostředí.

Z uvedených důvodů žádáme tímto pořizovatele o součinnost v uvedené věci.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k předloženému návrhu připomínky.

OŽP mimo rámec výše uplatněných stanovisek požaduje, aby v dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od společného jednání v textové části zřetelně vyznačeny; v tabelárních přehledech záborů ZPF a PUPFL doporučujeme vyznačit změny formou rozšíření původní tabulky o sloupec označený v záhlaví „Úpravy po společném jednání".

Vyhodnocení pořizovatele:

Ad 1.Vzato na vědomí.

Ad 2. Celá část stanoviska týkající se ochrany ZPF byla řešena dohodou po pracovní schůzce za účasti určeného zastupitele, pořizovatele, projektanta a zástupce orgánu ochrany ZPF.

Na základě žádosti pořizovatele MěÚ Břeclav ze dne 17.2.2021 o přehodnocení stanoviska OŽP k upravenému návrhu ÚP Valtice ze dne 19.3.2021 byla vydána pod Sp.zn.:S-JMK 25514/2021 OŽP/Dah

Změna stanoviska.

Úprava návrhu bude v souladu se změnou stanoviska.

Ad 3. Bude doplněno ve smyslu bodu 3.do textové části výroku ÚP Valtice do kapitoly I.6.2.

Město požaduje zrušit a přehodnotit na výtlak na stávající ČOV Valtice.

Požadavek správního orgánu na doplnění hodnocení u lokalit bude respektován.

Město nepožaduje rozšíření účelové komunikace.

Ad 4.- Izolační zeleň u nově navržených ploch výroby a skladování bude doplněno jako podmínka v textové části.

Ad 5. – Vzato na vědomí.

Ad 6. – Vzato na vědomí.

Změny budou vyznačeny, tabulka záborů bude rozšířena.

Vyhodnocení projektanta:

Ad 2.: Vzhledem k časovému posunu během projednávání a dohodování požadovaných úprav dokumentace byly návrhové plochy prověřeny na základě aktualizované katastrální mapy. Byl revidován rozsah ploch určených pro rozvoj bydlení. Plochy požadované k vypuštění byly zrušeny. Zastavitelné plochy veřejných prostranství byly jmenovitě označeny. Doplněné plochy jsou náležitě odůvodněny a vyhodnoceny, je zavedena požadovaná etapizace u ploch Z14 a Z40, Z15 byla konzumována, převedena do stabilizovaných ploch a tedy zrušena. Úpravy navržené pro dohodu:

- lokalita Z1- Z5 (plochy bydlení BI - zahrádky) - všechny plochy z návrhu vypuštěny,

- lokalita Z11 (plocha bydlení BI na výjezdu směrem Břeclav s výměrou 2,87 ha) - navrhujeme lokalitu ponechat v upravené podobě – lokalita je rozdělena na dvě lokality Z11 a Z12 s výměrou 1,90 ha a 1,29 ha. Lokalita byla původně v I. třídě ochrany; po provedené přebonitaci je nyní zařazena do IV. třídy ochrany (dle sdělení Státního pozemkového úřadu, pobočka Břeclav, byla ke dni 09.09.2019 vyhlášena platnost nových map BPEJ v části k. ú. Valtice). Jedná se o pozemky ve vlastnictví města Valtice, které má zájem tyto ponechat pro výstavbu RD.

- lokalita Z38 (plocha SM za Křížovým sklepem) plocha z návrhu vypuštěna lokalita,*

- Z 50 (plocha smíšená obytná SV) plocha z návrhu vypuštěna lokalita,

- Z 55 (plocha smíšená obytná SV) plocha z návrhu vypuštěna lokalita,

- Z 56 (plocha smíšená obytná SV, Úvaly) lokalita byla v rámci předpokládaných záborů ZPF ke společnému jednání chybně uvedena. Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu, tudíž neměla být předmětem záboru,

- lokalita Z 57 (ploch smíšená obytná SV) z návrhu vypuštěna lokalita,

- Z61 (plocha smíšená obytná SM, Úvaly) u lokality Z61 žádáme o přehodnocení nesouhlasu orgánu ZPF z důvodu, že se jedná o proluku (pozemek o rozloze 0,1034 ha),

- lokalita Z62 (plocha smíšená obytná SM) z návrhu vypuštěna,

- lokalita Z68 (plocha dopravy DS) z návrhu vypuštěna lokalita,

- Z71 (plocha výroby VL, za Bricolem) z návrhu vypuštěna,

- lokality Z72, Z73 a Z74 (plochy výroby VL) jsou z návrhu vypuštěny (Z74 po veř. projednání opětovně navrácena jako Z231 na základě platného stavebního povolení),

- lokalita Z80 (plocha výroby VZ) z návrhu vypuštěna,

- lokalita Z84 (plocha dopravy DS) z návrhu vypuštěna,

- lokalita Z85 (plocha dopravy DS) z návrhu vypuštěna.

Dále bylo v období od společného jednání do současnosti převedeno z návrhových ploch do stabilizovaných 6,25 ha. V zastavěném území bylo v rámci ploch bydlení ve vnitroblocích městské zástavby převedeno zpět do ZPF (plochy zeleně soukromé) celkem 5,34 ha. V těchto plochách budou přípustné pouze drobné doplňkové stavby k RD – v návrhu pro veřejné projednání bude stanoven konkrétní regulativ.

Současně bude na žádost vlastníka zpět do ZPF vrácena lokalita Z16 (plocha bydlení BI) o rozloze 0,69 ha a lokalita Z67 (plocha dopravy DS) o rozloze 0,60 ha.

Úprava bude provedena v návrhu pro veřejné projednání. Podle přílohy Odůvodnění Návrhu ÚP Valtice, které vzhledem k velikosti souborů zasíláme ve druhém přípise, je patrné, že v novém ÚP Valtice neuplatňujeme oproti stávajícímu platnému ÚPNSÚ Valtice celkem 26,68 ha zastavitelných ploch, které tak jsou ponechány v zemědělském půdním fondu.

K této úpravě bylo vydáno nové doplňující souhlasné stanovisko, v němž jsou vyjádřeny tyto požadavky:

Z důvodu zajištění postupné výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny je souhlasné stanovisko k plochám Z14 a Z40 uplatněno za výslovné podmínky uvolnění ploch k nezemědělskému způsoby využití v rámci dvou etap, tj.: etapa 1 – plocha Z14, etapa 2 – plocha Z40. Výstavbu v etapě 2 bude možné zahájit až po vyčerpání etapy 1 z 80%..

K plochám ÚSES orgán ochrany ZPF krajského úřadu stanovisko neuplatňuje, neboť dle ust. § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu.

Tento požadavek je respektován, etapizace ploch Z14 a Z40 byla stanovena.

Plochy ÚSES nejsou nadále vyhodnocovány jako zábor ZPF.

** Plocha Z38 (plocha SM za Křížovým sklepem) byla do návrhu opětovně zařazena na základě územního rozhodnutí o umístění stavby, naproti tomu plocha Z39 (SM), která byla vymezena na okraji zastavěného území na plochách stejné bonity a je srovnatelného rozsahu, byla z návrhu vypuštěna.*

Ad 3.: Doplněné plochy jsou náležitě odůvodněny a vyhodnoceny v doplňku SEA.

Byla provedena přiměřená doplnění ve smyslu bodu 3.do textové části výroku ÚP Valtice do kapitoly I.6.2. U ploch dopravní infrastruktury Z65, Z66, Z86 a koridoru CNZ-DS18 (nahrazující DS201, 202) nebylo dle požadavku doplněno: "Záměr vyhodnotit podle § 45i." Tyto plochy jsou dle tohoto paragrafu vyhodnoceny v SEA, zpracovanému k návrhu územního plánu Valtice, pokud se požaduje vložit tento požadavek do výrokové části územního plánu, jedná se o požadavek vyplývající ze zákona, který územní plán nemá kompetenci stanovovat.

Z86 - plocha dopravní infrastruktury

Tato plocha je dle § 45i vyhodnocena v doplňku hodnocení návrhu ÚP Valtice.

Koridor pro rozšíření a směrové úpravy místní komunikace mezi zástavbou Úval a silnicí I/40 byl v okolí Úvalského rybníka zrušen.

Z53 – plocha technické infrastruktury (ČOV Úvaly) byla zrušena a návrh odkanalizování byl přehodnocen, nově je navržen výtlak na stávající ČOV Valtice.

Požadavek správního orgánu na doplnění hodnocení SEA u lokalit byl respektován.

Hranice ZCHÚ byly převzaty z aktuálních ÚAP ORP Břeclav.

Plocha Z35 byla vyřazena z územního plánu z důvodu nelegitimního rozšiřování zástavby do nezastavěného území a negativního zásahu do krajinného rázu v okolí kulturní dominanty.

Ad 4.- Byla doplněna podmínka umísťování izolační zeleně v prostorovém uspořádání ploch výroby a skladování, viz kap. I.6.2.8.1.

Změny v dokumentaci, provedené od společného projednání jsou vyznačeny, tabulka záborů je doplněna.

II.2.5.1.13 Ministerstvo dopravy, Odbor infrastruktury a ÚP, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

Zákon č. 2/1969 Sb. § 17, ve znění pozdějších předpisů, ustanovuje Ministerstvo dopravy jako ústřední orgán státní správy ve věcech dopravy. Ustanovení § 22 dále uvádí, že Ministerstvo dopravy zpracovává koncepce rozvoje svěřených odvětví – dopravních sítí v rámci jednotlivých druhů dopravy.

Při výkonu působnosti DO v rámci územně plánovací činnosti prosazuje Ministerstvo dopravy rozvojové záměry státu na úseku dopravní infrastruktury do PÚR ČR a územně plánovací dokumentace na úrovni ZÚR i ÚP jednotlivých obcí.

Na základě ustanovení § 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb., vydává Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy podle § 40 odst.2 písm. g) zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zák. č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst.l písm. o) a p) zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 4 zák. č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k návrhu ÚP Valtice.

Koridor pro přeložku silnice I/40 požadujeme vymezit po celé délce v šířce 100 m, nevyznačovat kolem přeložené trasy „budoucí ochranné pásmo" - toto vzniká až na základě rozhodnutí o umístění stavby.

Silniční ochranné pásmo požadujeme vymezit naopak kolem stávající silnice I/40 a to i mimo souvisle zastavěné území, tzn. také přes návrhové plochy, kde chybí (§ 30, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů – zde je uvedeno jakým způsobem se souvisle zastavěné území vymezuje). V návrhu ÚP je uvedeno, že stávající silnice I/40 je navržena k přeřazení do sítě silnic III. třídy, ale vzhledem ke skutečnosti, že pro tento záměr je v současné době zpracována pouze technická studie a lze tedy předpokládat delší časový úsek pro přípravu stavby, požadujeme vymezit i v grafické části ÚP stávající silnici I/40 jako stav – silnici I. třídy se stávajícím ochranným pásmem.

Z textové části výroku v kap. 1.7.1 „VPS, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo" požadujeme vyjmout stavby ozn. WD01 (Z64 – Z66) koridor pro situování přeložky silnice I/40 a WD02 koridor homogenizace silnice I/40 a zařadit je do následující kapitoly „VPS a VPO, pro které lze vyvlastnit, bez uplatnění předkupního práva". V návrhu ÚP nepožadujeme uplatnění předkupního práva.

Do ochranného pásma silnice I/40 zasahují plochy Z11 (plocha bydlení individuálního BI), Z71, Z72, Z73, Z74 a Z75 (plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL). Požadujeme, aby tyto plochy ochranné pásmo silnice I/40 respektovaly dle § 32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Ochranné pásmo silnice I. třídy je územím se zvláštním režimem, jehož využití je podmíněno souhlasem územně příslušného silničního správního úřadu, kterým je odbor dopravy Krajského úřadu.

Dále požadujeme, aby plocha Z11 pro bydlení umístěná na východním okraji obce u stávající silnice I/40 byla v textové části uvedena jako podmíněně přípustná z hlediska splnění hygienických limitů z vlivů provozu dopravy ze silnice I/40. Plocha musí být v následném řízení posouzena z hlediska negativních vlivů z provozu dopravy (zejména hlukem a vibracemi).

Z hlediska železniční dopravy informujeme o připravované revitalizaci trati Břeclav – Znojmo, s plánovanou realizací v letech 2016 - 2017

<u>Vyhodnocení pořizovatele:</u>

Koridor na přeložku I/40 bude rozšířen na celou délku obchvatu. Návrhové ochranné pásmo silnic všech tříd bude odstraněno ze všech výkresů (včetně legendy) Návrhu ÚP Valtice.

V grafické části stávající silnici I. třídy vymezit jako .

VPS označené WD01 a WD02 byly přeřazeny do kapitoly I.7.1.2. textové části výroku Návrhu ÚP Valtice

Požadavek na respektování ochranných pásem silnic vyplývá ze zákona.

Plocha Z11 bude podmínečně přípustná.

<u>Vyhodnocení projektanta:</u>

Koridor a plochy pro přeložku I/40 jsou vymezeny v min. šířce 100 m (s výjimkou území EVL Rendez-vous). Návrhové ochranné pásmo silnic všech tříd bylo odstraněno ze všech výkresů (včetně legendy), stávající ochranné pásmo silnic je vymezeno v celém rozsahu (mimo průjezdní úseky v zastavěném území). Stávající silnice I. třídy vymezena jako stav ploch DS dopravní infrastruktury silniční v plném

rozsahu, tak bylo zobrazeno i stávající ochranné pásmo. Z důvodů potřeby zobrazení koncepce dopravy byla liniově zobrazena jako stabilizovaná jen v těch úsecích, které nepředpokládají změnu trasy. V části trasy, kterou by měl v budoucnu nahradit severní obchvat, je poté navržena k převedení do nižší kategorie pozemních komunikací (bez přesnější specifikace).

Plochy pro vedení obchvatu Valtic a koridor pro homogenizaci jsou v územním plánu vymezeny jako VPS VD01 a VD02, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (nikoliv uplatnit předkupní právo), viz kap. I.7.2.1.

Kromě skutečnosti, že požadavek na respektování ochranných pásem silnic vyplývá ze zákona, jsou v územním plánu stanoveny obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých je stanoveno, že „stavby a umisťování zařízení v zastavitelných plochách může být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže je umístění stavby nebo zařízení vyloučeno či omezeno limity vyplývajícími ze zvláštních předpisů (např. ochranné pásmo lesa, ochranná pásma inženýrských sítí, ochranná pásma silnic a železnice apod.), což by mělo být postačující, požadavek je respektován a tato specifická podmínka pro plchu Z11 a rovněž pro Z12 je doplněna, viz kap. I.6.2.1.2.

II.2.5.1.14 Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

„Návrh územního plánu (ÚP) Valtice" - koordinované stanovisko ve smyslu § 4 odst. 7 a § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (OÚPSŘ) obdržel dne 12.06.2015 oznámení o společném jednání o návrhu ÚP Valtice ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 02.07.2015 na MěÚ v Břeclavi.

Dle § 4 odst. 7 stavebního zákona lze koordinované stanovisko vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Z důvodu nesouhlasného stanoviska Odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, OÚPSŘ nevydá koordinované stanovisko ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona.

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzato na vědomí.

II.2.5.1.15 Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1

Územní plán Valtice je pořizován pro celé správní území, skládající se z katastrálního území Valtice a katastrálního území Úvaly u Valtic. Zastavěné území má rozlohu 278 ha, nezastavěná část území má rozlohu 4 507 ha (řešené území celkem 4 785 ha).

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec. *Z hlediska památkové ochrany se v rámci řešeného území nachází:*

- ***Krajinná památková zóna (KPZ) Lednicko-valtický areál****, prohlášená Vyhláškou Ministerstva kultury ČR (dále jen „MK“) č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko-valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu (dále jen Vyhláška o prohlášení LVA), vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 2206; od roku 1996 zapsaná na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, v ÚSKP ČR vedená pod číslem rejstř. 6.*
- ***Městská památková zóna (MPZ) historického jádra města Valtice*** *vyhlášená rozhodnutím Okresního národního výboru v Břeclavi, odboru kultury čj. 42/90-pam ze dne 13. 6. 1990 o určení ochranného pásma pro historické jádro města Valtic, navržené ke zvýšené ochraně jako tzv. městská památková zóna vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 2083.*
- ***Národní kulturní památka (NKP) Zámek Valtice****, prohlášená Nařízením vlády č. 336/2002 Sb., ze dne 19. června 2002, kterým se mění nařízení vlády č. 262/1995 Sb., o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, ve znění nařízení vlády č. 171/1998 Sb., vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 217.*
- ***Ochranné pásmo historického jádra města*** *(dále OP JMPZ) Valtice, určené rozhodnutí ONV v Břeclavi o určení ochranného pásma historického jádra města Valtice č.j. 42/90 ze dne 13. 6. 1990, v ÚSKP ČR vedené pod číslem rejstř. 3272.*

- ***Nemovité kulturní památky*** *zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod příslušným číslem rejstř.*
- *Řešené území je nutno chápat též jako* ***území s archeologickými nálezy*** *ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.*

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán pro kulturní památky v České republice, zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),

na základě Vaší výzvy uplatňuje následující stanovisko.

ad) I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

ad) i.3.2.1 Plochy bydlení

Plochy bydlení individuálního (BI)

Plochy změn Z1, Z2, Z4, Z5: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA,

− plochy mezi Bezručovou (Valtickou) a Modřínovou alejí

VÝROK*: V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných.*

ODŮVODNĚNÍ*: Nově navrhovaná lokalita pro výstavbu rodinných domů se nachází v trojúhelníku vymezeném Bezručovou (Valtickou) a modřínovou alejí, která dále za tělesem dráhy směrem k Ladné pokračuje jako alej Ladenská. Obě aleje zde představují zcela klíčové součásti krajinné kompozice, která se projevuje právě v místě souběhu alejí. Dominantní uplatnění alejí je proto v této části obce žádoucí zachovat i do budoucna ve volné, nezastavěné poloze a v rámci rozvoje obce jejich situaci i nadále respektovat s cílem trvalého pohledového uplatnění, optimálně s vzájemným vizuálním vztahem obou jejich prostorových linií. Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení KPZ LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:*

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny;

Památkovou hodnotu v území KPZ LVA (zde na území obce Valtice) představují linie alejí, byť samy nejsou KP a jejich pohledové uplatnění v krajinném prostoru.

e) při terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a při výsadbě dřevin musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko jednotlivých nemovitostí, sídel a krajiny v zóně;

K tomu uvádíme, že při nové výstavbě je třeba sledovat zapojení nové zástavby do území bez narušení stávajících hodnot území, kterými zde je celý systém radiálních alejí, významných hodnot z hlediska krajinné kompozice, z nich některé přetrvaly dodnes z období baroka.

Sledovanou hodnotou v posuzovaném území, kterou je nutno respektovat a trvale pokládat za jednu z klíčových atributů komponované krajiny, je Bezručova alej (Valtická z roku 1656) jako spojnice obou obcí se zámeckými sídly a modřínová alej (pokračující dále jako alej Ladenská). Obě tyto aleje, jsou součástí nejvýznamnějšího kompozičního prvku území světové památky, tzv. "trojzubce". Záměr realizace obytné zástavby v daném místě je proto v rozporu s výše uvedenou citací Vyhlášky MK o prohlášení LVA a mohla by vést k poškození celkového obrazu daného místa, jeho vnímání, narušení prostorových vazeb oslabením krajinné kompozice, a tím i zbytečným poškozením obrazu této části světové památky.

Plochy změn Z6, Z7: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA, − proluky v sousedství Modřínové aleje

VÝROK*: Dopravní napojení rozvojové lokality (dílčí plochy BI – Z1, Z2, Z4, Z5 a SM- Z3) požadujeme řešit pouze s vyloučením Modřínové aleje. Modřínová alej je dosud komunikací pěší povahy a uchování tohoto charakteru přispěje jak k ochraně vlastních dřevin aleje, tak k jejich zdravějšímu vývoji.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Dtto, viz výše k plochám změn Z1, Z2, Z4, Z5.*

Plochy změn Z9, Z10: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA, − doplnění oboustranné zástavby na SV konci ul. Sadové

***VÝROK**: V této části území doporučujeme ponechat dostatečnou rezervu pro budoucí dopravní napojení případné zástavby nad touto lokalitou a to tak, aby obsluha tohoto území mohla být v budoucnu řešena s vyloučením dopravního napojení z Modřínové aleje.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Dtto, viz výše k plochám změn Z1, Z2, Z4, Z5.*

Plocha změny Z22: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA, − doplnění oboustranné zástavby na JZ konci ul. Růžové

***VÝROK**: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče požadujeme této části území zajistit ochranu sídelní struktury a tím nepokračovat zástavbou BI, ale v duchu místa navázat na funkční využití RS.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území mírně zvedá směrem k jihu a uplatňuje se velmi cennými plochami hospodářské krajiny zejména z dálkových pohledů od Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.*

Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny;

Hodnotou v této části území KPZ LVA, území světové památky je harmonická zemědělská krajina, prezentovaná v této části zejména vinicemi v těsném zázemí krajinářského parku areálu valtického zámku, NKP mezi Valticemi a vrchem Chrastiny.

ad) i.3.2.2 Plochy rekreace

ad) I.3.2.2.1 Plochy rekreace – vinné sklepy (RS)

Plocha změny Z24: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA – využití zadní nevyužívané části areálu Chateau Valtice pro situování vinných sklepů

***VÝROK**: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče požadujeme rozsah plochy výrazně zredukovat.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajsny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí. Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:*

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny.

Hodnotou v této části území KPZ, světové památky je harmonická zemědělská krajina, prezentovaná zde zejména vinicemi v těsném zázemí krajinářského parku areálu valtického zámku, NKP mezi Valticemi a vrchem Chrastiny. I když vinné sklepy jsou v krajině tohoto charakteru tradicí, zakládání nového areálu navrženého rozsahu, které by s sebou přineslo nároky na dopravní obslužnost a uživatelské zázemí vlastníků sklepů, tedy i zvýšení poměru zpevněných ploch a novodobé infrastruktury lze pokládat za vysoce rizikové pro pohledové vztahy významného krajinného celku zámeckého parku, viniční krajiny až ke Kolonádě.

Posuzované plochy jsou v současné době součástí jednoho z esteticky nejkvalitnějšího prostředí nezastavěného krajinného zázemí Valtic, kde dosud žádné stavební objekty nejsou.

Plocha změny Z25: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA – rozšíření lokality sklepů v prodloužení ul. Růžové

***VÝROK**: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče požadujeme její vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné (lze situovat na místo plochy Z22).*

***ODŮVODNĚNÍ**: Dtto, viz výše "Odůvodnění" k ploše Z22 a Z24.*

ad) I.3.2.2.3 Plochy rekreace hromadné (RH) Plochy změny Z28: Valtice – území KPZ LVA.

− je navržena revitalizace ploch po těžbě štěrkopísků, dle dokumentace SEA jsou tyto plochy, zejména plochy rezerv, pro KPZ LVA negativním zásahem.

***VÝROK**: S plochou hromadné rekreace, tak jak je nadefinována i v návrhu podmínek využití (návrh ÚP str. 25) nelze v území KPZ LVA, území světové památky souhlasit. Rekultivace území po těžbě by měla především směřovat v úpravě posuzované lokality v co nejvyšší možné míře dosažení přírodního charakteru, a tím i zapojení daného území do okolní krajiny. Za zcela nežádoucí považujeme v tomto, historicky nikdy nezastavěném území části světové památky realizovat zpevněné plochy, oplocení či dokonce umisťovat nové stavby s bydlením trvalé povahy a budovat rekreační infrastrukturu atd. Zájmy z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče jsou ve shodě s dokumentací SEA. Tyto záměry lze hodnotit na území světové památky jen jako negativní. Případnou územní studii, viz kapitola I.12, doporučujeme od jejího zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Posuzovaná plocha změny leží na území zvýšeného zájmu státní památkové péče. Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:*

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny;

Památkovou hodnotu v území KPZ LVA a světové památky mimo zastavitelná území představuje volná krajina ve své dochované tradiční skladbě, uchovávající obraz krajiny v maximální míře ve vyváženém poměru velkorysé kompozici lají, ploch zemědělské půdy, lesních masívů a co nejkompaktnějších sídel s jasnou hierarchií hmot a prostorů urbanistické struktury.

e) při terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a při výsadbě dřevin musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko jednotlivých nemovitostí, sídel a krajiny v zóně.

Památkovou hodnotu v území KPZ zde kromě základní kompoziční kostry s významnými architektonickými památkami v nezanedbatelné závažnosti představuje volná krajina. Právě její nezastavěné části dávají vyniknout a uchovat atributy hodnot, pro které je jako celek chráněna, zejména tedy prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině. Z těchto důvod je nezbytné formulovat názor oboru památkové péče i na plochy, které v krajině KPZ LVA, světové památky vznikly jako důsledek těžby a nyní by se měly zapojit do území jako celku. Úprava a využití takových ploch však musí směřovat k regeneraci přechodně poškozených ploch a být v souladu s charakterem území.

Jakékoli vnášení nových stavebních objektů do nikdy nezastavěných částí krajiny ohrožuje krajinné hodnoty území a zejména by mohly být nahlíženy jako precedentní počiny, na které by do budoucna mohly navazovat další požadavky na změny v území podobné povahy.

ad) I.3.2.3 Plochy občanského vybavení (mimo veřejnou vybavenost)

ad) I.3.2.3.1 Malá komerční zařízení (OM)

Plocha změny Z35: Valtice – KPZ LVA

− „Podkova" – vinařství pod Reistnou s převážně reprezentační funkcí (výroba vína, skladování, obchodní prostory)

***VÝROK**: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče s navrhovanou plochou změny zásadně nesouhlasíme a požadujeme zrušení záměru v celém rozsahu.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Jedná se o území zvýšeného zájmu státní památkové péče. Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení KPZ LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých*

historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny.

Památkovou hodnotu v území KPZ LVA a světové památky mimo zastavitelná území představuje volná krajina vinic ve své dochované tradiční skladbě, členěná pouze lokálními obslužnými cestami.

e) při terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a při výsadbě dřevin musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko jednotlivých nemovitostí, sídel a krajiny v zóně.

Jedná o pohledově vysoce exponované území, v návaznosti na volnou nezastavěnou krajinu mezi Valticemi a Kolonádou (Rasjnou, Reistnou). Případná realizace komerčního objektu, byť deklarovaného jako „malý“ by představovala vysoce rizikový novodobý počin, který by do této části krajiny mohl vnést jak nežádoucí stavební objem, který v daném území postrádá historické opodstatnění, tak související nároky na uživatelskou infrastrukturu. Jakákoli hmota by se mohla výrazněji uplatňovat v pohledových vazbách nejen na Valtice od Kolonády (Rasjny, Reistny), ale zejména by se výrazně mohla uplatňovat v blízkých i dálkových pohledech na Kolonádu. Taková situace by znamenala vážné narušení pohledových vztahů a zažitých významných estetických kvalit této části světové památky. Historický objekt Kolonády, založený jako vyhlídkové místo v jednom z nejvyšších míst daného komponované celku, patří k jednomu z nejvýznamnějších objektů i z hlediska návštěvnosti areálu.

Velkolepý krajinný obraz od Kolonády s plochami vinic a panoramatem Valtic na pozadí je jedním z ikonických pohledů celé KPZ. Volnou harmonickou krajinu, tvořenou převážně historickými vinicemi je nezbytné pokládat za jedno z určujících území hodnot této části území KPZ LVA, území světové památky, které je žádoucí zachovat i nadále.

Plocha změny P93: Valtice – KPZ LVA – v současné době bez využití. V textové části uvedena jako plocha OM – malá komerční zařízení, v koordinačním výkrese jako plocha OV – občanské vybavení – veřejná vybavenost.

***VÝROK**: S rozsahem a využitím navrhované plochy (OM či OV) změny z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče zásadně nesouhlasíme a požadujeme zrušení záměru v celém rozsahu. Upozorňujeme na to, že je potřeba dát do souladu textovou i grafickou částí a rozsah i navrhované využití plochy přehodnotit ve prospěch hodnot památkově chráněného území.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Jedná se o území zvýšeného zájmu státní památkové péče. V minulosti byla tato plocha v souvislosti s hraničním přechodem využívána pro potřeby armády, tomu také odpovídalo její využití. V současné době jsou objekty prezentovány jako Muzeum železné opony, tedy jako součást novodobé a smutné historie území LVA. Tato skutečnost nezakládá důvod, aby se rozsah staveb v místě bývalé hraniční hlídky jakkoli zvětšoval a na území světové památky vznikaly nové stavby či zařízení, které zde nemají své historické opodstatnění. Dané území je třeba rehabilitovat a zpět zapojit do struktury světové památky jako území, které navíc tvořící jednu ze vstupních míst do LVA ze strany Rakouska. Tomu by mělo odpovídat i využití veškerých ploch, které by mělo opětovně být přírodního charakteru, např. by zde mohlo být situováno tolik potřebné záchytné parkoviště pro návštěvníky této části KPZ LVA (Kolonády a jejího bezprostředního okolí), ovšem nikoli v kategorii ploch „malé komerční zařízení“, ale v úpravě v maximální míře odpovídající krajinným hodnotám území s návštěvnickou klientelou vysokých nároků na kulturní zážitek.*

ad) I.3.2.4.2 Plochy smíšené obytné městské (SM)

Plocha změny P90: Valtice – území MPZ Valtice, KPZ LVA – přestavba areálu při ulici Rudé armády

***VÝROK**: Pro danou plochu vyžadujeme vyžádat Územní studii, viz kapitola I.12, doporučujeme od jejího zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Posuzovaná plocha změny leží na území s významnými urbanistickými hodnotami, jež je chráněno formou MPZ Valtice, která je součástí KPZ LVA a území světové památky. Plocha P90 je územím zvýšeného zájmu státní památkové péče. Z hlediska ochrany hodnot daného území je žádoucí tyto ošetřit v procesu územního plánování již od počátku koncepčně směřovat k optimálnímu hmotovému řešení případné nové zástavby či redukce stávající a eliminovat tak případné negativní řešení na území památkové ochrany.*

Plochy změn Z38, Z39: Valtice – území OP MPZ, KPZ LVA – dostavba ve Vinařské ul.

***VÝROK**: Rozšiřování zástavy do volné krajiny směrem ke Kolonádě (Rajsně, Reistně) z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče zásadně nesouhlasíme a požadujeme zrušení záměru v celém rozsahu.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Jedná se o území zvýšeného zájmu státní památkové péče. Rozšiřování zástavby do volné krajiny, která se v této části území uplatňuje zejména z dálkových pohledů od a z Kolonády (Rajny, Reistny), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí.*

Hodnotou v této části území KPZ LVA, světové památky je harmonická zemědělská krajina, bez staveb, prezentovaná zde vinicemi mezi Valticemi a vrchem Chrastiny.

ad) I.3.2.5 Plochy výroby a skladování

ad) I.3.2.5.1 Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)

Plochy změn: Z71: Valtice – území KPZ LVA, rozšíření areálu firmy Bricol

Z72: Valtice – území KPZ LVA doplnění zastavitelných ploch na nezastavěných pozemcích mezi stávající výrobou

Z73: Valtice – území KPZ LVA doplnění zastavitelných ploch na nezastavěných pozemcích mezi stávající výrobou a bydlením, případně rozšíření areálu sousední firmy

Z74: Valtice – území KPZ LVA rozšíření areálu firmy Catis

Z75, Z76, Z77, Z78: Valtice – území KPZ LVA další rozvojové plochy pro nové investory (případně pro rozšíření areálů stávajících) vymezené v rámci výrobní zóny Valtice

***VÝROK**: Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot z hlediska památkové péče vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit.*

Územní studii na tuto část území Valtic doporučujeme konzultovat již od zadání se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury. Předem upozorňujeme na nutnost velkého podílu zeleně.

***ODŮVODNĚNÍ**: Dle dokumentace SEA plochy výroby a skladování představují rizikové plochy pro KPZ LVA, území světové památky, zejména z kompozičního hlediska, nevhodného pro rozšiřování zástavby do krajiny.*

Je nezbytné připomenout, že stávající plochy výroby jsou sice nyní součástí platného územního plánu, ten byl ale schválen v době (r. 2000), kdy Ministerstvo kultury nemělo možnost se k návrhu ÚP vyjádřit a tím i usilovat o eliminaci novodobých negativních zásahů do obrazu krajiny. I přesto je zcela nezbytné hledat všechny cesty, jak alespoň dodatečně ošetřit hodnoty světové památky a nezmnožovat chyby minulosti. Tuto skutečnost je třeba zohlednit nyní při návrhu "nového" územního plánu, který by měl přehodnotit plochy, které jsou v rozporu s hodnotami posuzovaného území, jak dokládají i závěry dokumentace SEA.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot území není možné, aby na území světové památky byly i do budoucna stabilizovány a rozšiřovány plochy výroby a skladování (lehký průmysl) v takovém plošném rozsahu, jak udává nyní posuzovaná ÚPD. Existující výrobní areály je potřebné hodnotit jako negativní součásti obrazu území, případně směřovat k jejich vhodnému dílčími doplnění dřevinami tak, aby se jejich uplatnění potlačilo. Území mezi Mikulovskou ulicí a železnicí nelze pokládat za zárodek spojité výrobní plochy, k čemuž bohužel předložené pojetí v ÚPD směřuje.

O kulturně historickém významu daného území dosud svědčí místní názvy „Klášterské pole“ a západním směrem „Za bažantnicí“. Je vhodné i upozornit, že právě obslužná komunikace mezi výrobními objekty využívá trasy přístupové cesty k zaniklé historické bažantnici, jejíž část lze dokonce s nejzápadnější částí stávajícího užitkového hospodářského areálu ztotožnit.

Mezi bažantnicí a Valticemi byly přitom volné plochy, odpovídající kontrastu sídelního celku a jeho krajinného zázemí.

ad) I.3.2.5.2 Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Plocha změny Z80: Valtice – území KPZ LVA, − rozšíření ploch pro vinařství v sousedství stávajícího areálu zemědělské výroby (VIVA).

***VÝROK**: Změna Z80 je z hlediska památkové péče nežádoucí. K dané lokalitě bylo dne 7. března 2013 pod č. j.: MK 13181/2013 OPP k vymezení této plochy vydáno nesouhlasné stanovisko „Vymezení rozvojové plochy je v přímém rozporu se zájmy státní památkové péče v předmětném území a principy územního plánování v předmětném území. Požadujeme ponechat stávající funkční využití, tj. krajinná zóna produkční (Pv).“*

***ODŮVODNĚNÍ**: Jedná se o nežádoucí a prostorově zcela nelogické rozšiřování zastavitelného území do území KPZ LVA, území světové památky. Přilehlý areál zemědělského podniku Viva (Lipová č. pop. 1051) vykazuje množství nevyužitých ploch, v jejichž rámci doporučujeme prověřit umístění záměru s vinařskými funkcemi namísto stavební expanze mimo současně zastavěné území obce. Ochrana obrazu kulturní krajiny, založeného na velkorysé kompozici komunikací s doprovodnými alejemi, kompaktní zástavbou historickým sídel a volných ploch polí, případně vinic s masívy lesa, je v území světové památky veřejným zájmem, který stojí nad zájmem soukromých subjektů.*

Rozdrobování krajinného celku vkládáním novodobých stavebních areálů je nežádoucím rizikem precedentní povahy, které by mohl mít za následek obdobné požadavky vlastníků pozemků podobného charakteru.

ad) I.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury

Přeložka I/40: V souladu s dlouhodobými záměry je v návrhu ÚP Valtice řešena přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města, pro kterou je vymezena návrhová plocha silniční dopravy o šířce 100 m, pokud není vymezena vykoupenými pozemky. Přeložka silnice I/40 je řešena na terénu, s úrovňovým křížením se silnicí II/422.

Dle dokumentace SEA realizací obchvatu Valtic, tak jak je navrhován, ke kumulací negativních vlivů, mezi které patří i negativní vliv na krajinný ráz a negativní vliv na krajinu KPZ LVA. Tato dokumentace považuje za nezbytné prověření koncepce dopravního řešení ve variantách.

***VÝROK**: S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Ochrana kulturního a archeologického dědictví, kterým krajinná památková zóna Lednicko-valtického areálu, prohlášená Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko-valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu a od roku 1996 zapsaná na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO bezesporu je, představuje veřejný zájem. Procesní zásady k upřednostnění tohoto zájmu jsou vloženy nejen do zákona č. 183/2006 (a to především v § 2 odst. 1 bodu h), do § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 a), d) a o), ale i do dalších právních předpisů, především do Evropské úmluvy o krajině, která je součástí našeho právního řádu. Z těchto důvodů je třeba informaci o světové památce promítnout i do územně plánovacích dokumentací všech stupňů.*

Posuzovaný koridor silnice I. třídy DS18 I/40 Břeclav – Valtice, přeložka s obchvatem Valtic prochází územím světové památky. Navrhovaná přeložka se severním obchvatem Valtic ve směru od Mikulova na Břeclav je vedena volnou krajinou v těsné blízkosti severního okraje bažantnice se zámkem Belvedere (nemovitá kulturní památka, vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 25475/7-1757), dále kříží Bezručovu alej, Ladenskou alej a alej Břeclavskou (nedávno obnovenou v části jejího úseku od Valtic). Aleje a jejich spojité, nepřerušované linie, představují jednu z nejvýznamnějších součástí krajinné kompozice KPZ LVA, území světové památky. Stále dochovaný tzv. trojzubec alejí, který jako výrazná kulturně historická hodnota plošně chráněného území podléhá památkové ochraně formou KPZ LVA. Posuzovaná trasa obchvatu, pokud by byl realizován formou přetnutí existujících alejí tak představuje nejvyšší riziko pro atributy hodnot, pro které byl Lednicko-valtický areál zapsán na Seznam světového dědictví. Realizace obchvatu povrchovou formou by znamenala brutální zásah do krajiny, která je nejvýznamnějším krajinářským dílem na území České republiky, obecně ceněným ve světovém měřítku. Předkládané dopravní řešení postrádá ambici vypořádat se s tak závažným zásahem do krajiny světové památky ve variantním řešení a zcela dogmaticky přejímá řešení dosud platného ÚP Valtice (z roku 2000) bez "přidané" hodnoty a respektu k hodnotám světové památky. Dle § 3 Vyhlášky MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko-valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu a od roku 1996 se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny,

kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny;

Památkovou hodnotu v území KPZ zde představuje volná krajina, prostorové rozvržení, měřítko a architektonická kvalita staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině, celek ve světovém měřítku jen obtížně srovnatelný. Významné hodnoty v území dodnes přetrvaly z barokního období. Z hlediska krajinné kompozice jde především o Bezručovu (Valtickou alej z roku 1656) mezi Valticemi a Lednicí, upravenou v letech 1715–1717 a celý systém radiálních alejí z let 1715–1717, rozvíjejících se z Valtic směrem k severovýchodu až jihovýchodu. Z nich se v plné míře dochovala trasa Ladenské aleje, která ve směru od Valtic začíná modřínovou alejí vysázenou kolem roku 1850. Břeclavská alej byla již ve 2. polovině 19. století potlačena částečně odlišným trasováním silnice okolo zámku Rendez-vous, která v ostatních úsecích linii aleje využívá. V letech 2009–2013 byla západní část aleje nově vysázena z lip.

Novodobé stavby technického charakteru (mnohdy i značných plošných nároků) nemají v území světové památky své opodstatnění, a proto je více než žádoucí je řešit s minimálním dopadem na hodnoty území, tak aby při jejich případné realizaci nemohlo dojít k narušení krajinného rázu KPZ LVA, a tím i k ohrožení kvalit, které jsou v tomto případě předmětem i Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy i definičním prvkem mimořádné universální hodnoty statku, viz níže. Zápis LVA do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO byl proveden: pro vynikající univerzální hodnotu kulturní krajiny, jež je výjimečným příkladem komponované krajiny odvozené zejména z osvícenských zásad realizovaných jednou šlechtickou rodinou. Jde o mimořádně zdařilou harmonickou kombinaci kulturních památek z různých období, s domácími a exotickými přírodními prvky, jež je vynikajícím dokladem lidské tvořivosti.

Na základě uvedeného zdůvodnění považujeme za nezbytné uvedené hodnoty území akceptovat a již nyní při zpracování posuzované dokumentace návrhu ÚP Valtice deklarovat jiná technická řešení, a to ve variantách, než je předkládáno k posouzení.

Dále připomínáme, že komplexní péče o areál LVA se stala nejen národním, ale i mezinárodním závazkem, který je nutné naplňovat i v oblasti územního plánování.

Průběžným studiem povahy úprav lokalit světového dědictví, které jsou projednávány s centrem světového dědictví, poradními orgány Úmluvy na ochranu světového dědictví a nebo dokonce jsou předmětem agendy zasedání Výboru světového dědictví lze konstatovat, i řešení obchvatu Valtic již spadá do kategorie záměrů v území, které by bylo správné již v této fázi projednat podle Článku č. 172 Operačních směrnic k naplňování Úmluvy o ochraně světového dědictví, jedině tak lze předejít nevratným či právně složitým právním situacím, pokud by záměry na změny v území mohly mít negativní dopady na hodnoty, pro které je Lednicko-valtický areál zapsán na Seznam světového dědictví.

Ukončení silnice II/422 − V souvislosti s touto stavbou (přeložka I/40) je navrženo ukončení silnice II/422 od Lednice na tomto obchvatu a úpravy napojeni silnice III/42230 na Hlohovec.

***VÝROK**: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče navrhovanou realizaci nových komunikací na území světové památky ve volné krajině nedoporučujeme.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Jedná se o území KPZ LVA, světové památky, o území zvýšeného zájmu státní památkové péče. Další Odůvodnění viz výše k bodu – přeložka I/40. Předkládané řešení by mimo jiné znamenalo i nežádoucí zásah do Bezručovy aleje v místě uvažovaného napojení na komunikaci II/422.*

Plocha DS Z67 – území OP MPZ, KPZ LVA, území světové památky

Kapacitní parkoviště pro potřeby centrální části města jsou umístěny v ulici Pod Zámkem a na západním okraji centra u železniční trati.

***VÝROK**: Uvažovanou plochu parkoviště doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a řešit jako plochu v zeleni.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Jedná se o poměrně rozsáhlou plochu technického charakteru v centru Valtic. Dle bodu 2 podmínek ochrany výše uvedeného OP HJ Valtice je na území ochranného pásma JH Valtic třeba dodržet mimo jiné tyto podmínky:*

V ochranném pásmu nelze umisťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy historického jádra (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.).

Jsme toho názoru, že takto kapacitní parkoviště situované při hranici památkové zóny může negativním způsobem ovlivňovat kvalitu životního prostředí památkově chráněného území památkové zóny a koncentrovat motorovou dopravu v daném místě, v blízkosti centra hlavních návštěvnických cílů živého města s vysokou mírou pěší i cyklistické dopravy.

ad) I.4.4. Energetika

Síť VVN 400 kV:

− V souvislosti s posílením vazby Sokolnice – Bisamberk, počítá společnost ČEPS s rekonstrukcí stávajícího dvojitého vedeni 220 kV VVN 243/244 na dvojité vedeni 400 kV. Z důvodu průchodu stávajícího vedeni přes KPZ LVA, je budoucí vedení navrženo v nové trase. Nová trasa zasahuje do k.ú. Valtice v jižní časti a je zakreslena v situaci.

Řešení odpovídá dlouhodobému požadavku.

ad) I.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM

ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ.

ad) I.6.2 Návrh podmínek využití

ad) I.6.2.1.1 Plochy bydlení

ad) I.6.2.1.1 Plochy bydlení hromadného (BH)

Podmínky prostorového uspořádání:

Ve stabilizovaných plochách se připouští dostavba, pokud maximální koeficient zastavěných ploch (intenzita využiti stavebních pozemků) nepřekročí 30% (součet půdorysných ploch staveb s výškovou hladinou vyšší než 2,5 m). Výšková hladina navrhovaných staveb ve městě nepřekročí 4 nadzemní podlaží.

***VÝROK**: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit následovně: Ve stabilizovaných plochách se připouští dostavba (mimo území MPZ), pokud maximální koeficient zastavěných ploch (intenzita využiti stavebních pozemků) nepřekročí 30% (součet půdorysných ploch staveb s výškovou hladinou vyšší než 2,5 m). Výšková hladina navrhovaných staveb ve městě (mimo území MPZ) nepřekročí 4 nadzemní podlaží.*

ODŮVODNĚNÍ: Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ lze stavět jen v historicky doložitelných polohách a objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ.

Pro území MPZ lze případně doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.

ad) I.6.2.1.2 Plochy bydlení individuálního (BI)

Podmínky prostorového uspořádání:

− Ve stabilizovaných plochách (proluky) může být maximální intenzita využití malých stavebních pozemků překročena, pak bude stanovena individuálně, s ohledem na velikost parcely a návaznost na okolní zástavbu a její objem.

***VÝROK**: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit následovně: Ve stabilizovaných plochách (proluky mimo území MPZ), může být maximální intenzita využití malých stavebních pozemků překročena, pak bude stanovena individuálně, s ohledem na velikost parcely a návaznost na okolní zástavbu a její objem.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ se může stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme dostavbu ve stabilizovaných plochách, ke kterým patří i území MPZ, upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ. Pro území MPZ lze případně*

doporučit zpracování regulačního plánu, který by přípustnost dílčích hmotových úprav jednotlivých nemovitostí zpřesnil.

Plochy rekreace

I.6.2.1.3 Plochy rekreace – vinné sklepy (RS)

***VÝROK**: Zařazení ploch „vinné sklepy“ do ploch rekreace považujeme za nevhodné.*

V kulturní krajině KPZ LVA, území světové památky není možné na stejných plochách umisťovat zahradní domky a vinné sklepy. Dle našeho názoru se jedná o dva různé režimy využití území. Vinné sklepy se mohou nacházet v přímé vazbě na vinice, kde je však situování zahradních domků nežádoucí. Z těchto důvodů požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče tyto plochy přehodnotit.

Podmínky pro využití plochy: Vinné sklepy požadujeme v ÚP Valtice definovat následovně:

,,Vinnými sklepy se pro potřeby tohoto územního plánu rozumí stavby o jednom podzemním podlaží sloužící pro malovýrobní zpracování vinné révy a uchování vína, kde nad terénem smí být pouze portál (vstup), ostatní části obestavěného prostoru budou pod úrovní terénu a celková podlahová plocha nepřesáhne 50 m2. Terén nad vinnými sklepy bude ozeleněn. Vinné sklepy mohou v části pod terénem obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína.

Vyloučeny jsou u vinných sklepů nástavby a podkroví. Plocha souvisejících přístupových komunikací bude minimalizována.

***ODŮVODNĚNÍ**: Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:*

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny.

Památkovou hodnotu v území KPZ představuje volná krajina, prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině, celek ve světovém měřítku jen obtížně srovnatelný. Do budoucna je třeba vycházet z tradiční zástavby i těchto staveb a na tu navázat tak, aby i nadále zůstal zachován genius loci řešeného území.

ad) I.6.2.2 Plochy rekreace hromadné (RH)

***VÝROK**: Tento návrh podmínek využití požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče z návrhu ÚP zcela vyloučit nebo zásadním způsobem přepracovat.*

Nežádoucí jsou zejména jakékoliv stavby a zpevněné plochy. Plochy rezervy R3 doporučujeme z návrhu ÚP Valtice vyloučit a plochu po případné těžbě obnovit do budoucna ve formě blízké přírodě.

***ODŮVODNĚNÍ**: Jedná se o území světové památky. Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení KPZ LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:*

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny.

Památkovou hodnotu v území KPZ LVA představuje volná krajina, prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině, celek ve světovém měřítku jen obtížně srovnatelný. Do budoucna je třeba vycházet z této podstavy a úpravu území, zde rekultivace po těžbě, směřovat k potvrzení jejího charakteru, k co nejbližší přírodní formě, aby i nadále zůstal zachován genius loci světové památky.

ad) I.6.2.2.3 Plochy občanského vybavení – malá komerční zařízení (OM)

Podmínky pro využití plochy: Nepřípustné využití:

***VÝROK**: Objekty s prodejní plochou do 2000 m2 požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče vyloučit. Požadujeme plochu do 1000 m2.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Jedná se o území světové památky. Objekty o prodejní ploše do 2000 m2 nelze řadit mezi malá komerční zařízení. Na území světové památky není zcela žádoucí realizovat stavby větších stavebních objemů (v daném případě např. prodejny nadnárodních řetězců apod.). Dle § 3 Vyhlášky*

MK o prohlášení LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny.

Památkovou hodnotou je v daném případě měřítko, charakter a architektura staveb, v území převažujících a tradičních pro řešené území.

ad) I.6.2.3.1 Plochy smíšené obytné centrální (SC)

Podmínky prostorového uspořádání:

− Veškeré stavby musí být navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter okolní zástavby a nebyly narušeny dálkové pohledy na dominanty města, max. výšková hladina nepřekročí 3 nadzemní podlaží.

***VÝROK**: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit následovně:*

Veškeré stavby (mimo území MPZ), musí byt navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter okolní zástavby a nebyly narušeny dálkové pohledy na dominanty města, max. výšková hladina nepřekročí 3 nadzemní podlaží.

***ODŮVODNĚNÍ**: Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ lze stavět jen v historicky doložitelných polohách a objemech. Z tohoto důvodu požadujeme podmínky ploch smíšené obytné centrální pro území MPZ upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ.*

ad) I.6.2.3.2 Plochy smíšené obytné městské (SM)

Podmínky prostorového uspořádání:

− Veškeré stavby musí být navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter

okolní zástavby, max. výšková hladina nepřekročí 4 nadzemní podlaží.

***VÝROK**: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit následovně:*

Veškeré stavby (mimo území MPZ), musí být navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter okolní zástavby, max. výšková hladina nepřekročí 4 nadzemní podlaží.

***ODŮVODNĚNÍ**: Na základě výše uvedeného Rozhodnutí o vyhlášení MPZ dle čl. 4 předmětem státní památkové péče je mimo jiné historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba tzn., že na území MPZ lze stavět jen v historicky doložitelných polohách a v historicky doložitelných objemech. Z tohoto důvodu požadujeme podmínky ploch smíšené obytné centrální pro území MPZ upřesnit v souladu s podmínkami Rozhodnutí o prohlášení MPZ.*

ad) I.6.2.4 Plochy technické infrastruktury

ad) I.6.2.4.1 Plochy technické infrastruktury (TI)

Podmínky prostorového uspořádání:

− Stavby technického vybaveni nebudou vytvářet dominanty v krajině (např. zde nebudou situovány věžové vodojemy), stožáry VVN s vedením VVN lze umístit pouze v území, kde nenaruší koncipovanou krajinnou zónu lednicko-valtického areálu.

***VÝROK**: S podmínkami prostorového uspořádání nelze souhlasit v té části, která se týká stožárů VVN a vedení VVN. Nové vedení stožárů VVN a vedení VVN doporučujeme z území KPZ LVA, území světové památky zcela vyloučit nebo je řešit jako podzemní, dále doporučujeme z území světové památky vyloučit volně stojící stožáry mobilních operátorů.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Ochrana kulturního a archeologického dědictví, kterým krajinná památková zóna Lednicko-valtického areálu, prohlášená Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko-valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu a od roku 1996 zapsaná na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO bezesporu je, představuje veřejný zájem a procesní zásady k upřednostnění tohoto zájmu jsou vloženy nejen do zákona č. 183/2006 (a to*

především v § 2 odst. 1 bodu h), do § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 a), d) a o), ale i do dalších právních předpisů, především do Evropské úmluvy o krajině, která je součástí našeho právního řádu. Z těchto důvodů je třeba informaci o světové památce promítnout i do územně plánovacích dokumentací všech stupňů.

Dle § 3 Vyhlášky MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednickovaltického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu a od roku 1996 se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny;

Památkovou hodnotu v území KPZ představuje volná krajina, prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině, celek ve světovém měřítku jen obtížně srovnatelný.

Novodobé stavby technického vybaveni typu věžové vodojemy, stožáry VVN vedením VVN, stožáry mobilních operátorů apod. nemají v území světové památky své opodstatnění a proto je více než žádoucí tyto z území světové památky zcela vyloučit či je řešit s minimálním dopadem na hodnoty území, tak aby při jejich případné realizaci nemohlo dojít k narušení krajinného rázu KPZ, a tím i k ohrožení kvalit, které jsou v tomto případě předmětem i Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy i definičním prvkem mimořádné universální hodnoty statku, viz níže. Zápis LVA do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO byl proveden: pro vynikající univerzální hodnotu kulturní krajiny, jež je výjimečným příkladem komponované krajiny odvozené zejména z osvícenských zásad realizovaných jednou šlechtickou rodinou. Jde o mimořádně zdařilou harmonickou kombinaci kulturních památek z různých období, s domácími a exotickými přírodními prvky, jež je vynikajícím dokladem lidské tvořivosti.

Na základě uvedeného zdůvodnění považujeme za nezbytné uvedené hodnoty území akceptovat a již nyní při zpracování posuzované dokumentace návrhu ÚP Valtice deklarovat jiné technické řešení, než je předkládáno k posouzení.

Dále uvádíme, že komplexní péče o areál LVA se stala nejen národním, ale i mezinárodním závazkem, který je nutné naplňovat i v oblasti územního plánování.

ad) I.6.2.5 Plochy výroby

ad) I.6.2.5.1 Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)

Podmínky prostorového uspořádání:

− areály budou od sebe odděleny pásy zeleně, pro průmyslovou zónu bude zpracována územní studie.

***VÝROK**: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit o koeficient podílu zeleně na jednotlivých plochách. Územní studii doporučujeme od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.*

***ODŮVODNĚNÍ**: Účelem stanovení koeficientu zeleně je stanovení podílu zeleně na navrhovaných plochách, plochy výroby řešit jako "výrobu v zeleni". Je třeba si uvědomit, že posuzované podmínky se týkají ploch výroby na území světové památky, KPZ LVA.*

Lednicko-valtický areál představuje ojedinělý krajinný celek, zapsaný na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Významnou roli v celém areálu hrají zásady harmonického souladu architektury a krajiny, estetické ztvárnění a architektura jednotlivých staveb v území KPZ LVA, z tohoto důvodu je žádoucí vytvořit takové podmínky využití území, které nebudou zásadním způsobem narušovat obraz chráněných hodnot, tedy harmonickou a komponovanou krajin světové památky.

ad) I.6.2.6 Plochy zeleně veřejné (ZV)

ad) I.6.2.7 Plochy zeleně soukromé (ZS)

ad) I.6.2.8 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)

ad) I.6.2.9 Plochy zemědělské − orná půda (NZ.o)

ad) I.6.2.10 Plochy zemědělské − vinice (NZ.v)

ad) i.6.2.11 Plochy lesní (NL)

Podmínky pro využití (pro všechny výše uvedené) plochy:

− Přípustné využití: drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy).

VÝROK*: Podmínky přípustného využití požadujeme doplnit následovně:*

Přípustné využití: drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy) - pouze zachování stavu či obnova, není přípustné umisťování nových, které nebyly součástí původní kompozice.

ODŮVODNĚNÍ*: Krajinná památková zóna Lednicko-valtický areál představuje krajinný celek, zapsaný na Seznam kulturního a přírodního dědictví UNESCO, který byl takto oceněn pro svoji výjimečnost a unikátnost kompozičního ztvárnění, spočívající zejména v harmonickém souladu zahradního, krajinářského, přírodního a architektonického uspořádání krajiny, staveb a doprovodných kompozičních prvků.*

Realizace drobných staveb v území by mohla vést až k poškození obrazu KPZ LVA i uvnitř zastavěné části sídel, a tím i hodnot světové památky jako jedinečného uměleckého fenoménu. Žádoucí je zejména vyloučit všechny novodobé dominanty (např. rozhledny, kapličky, apod.).

Tyto stavby v území dnes existují a jsou základem komponované krajiny, chráněných kompozičních a pohledových vztahů a jakékoli nové vstupy podobného typu je nezbytné velmi pečlivě zvážit a věcně odůvodnit. Obecně není do budoucna žádoucí v území světové památky, zejména ve volné krajině, realizovat nové stavby tohoto typu, neboť takové řešení by mohlo vést k narušení nebo znejasnění historické situace a k možnému poškození krajinného areálu jako celku, ke ztrátě genia loci světové památky. Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny.

Památkovou hodnotu zóny představuje kulturní komponovaná krajina, jedinečný umělecký fenomén, který vznikl záměrnou krajinářskou činností zejména v období baroka a romantismu v součinnosti se zahradními, krajinářskými a stavebními architekty, ve svých principech dochovaný do dnešní doby, zapsaný pro své hodnoty na Seznam kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

ad) I.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídle, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

ad) I.6.4.1 Zastavěné území

− Způsob zastřešení u novostaveb doporučujeme tradiční, tj. sedlové střechy, které jsou pro KPZ LVA, území světové památky typické a převažující.

VÝROK*: Způsob zastřešení u novostaveb požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče tradiční, tj. sedlové střechy.*

ODŮVODNĚNÍ*: Jedná se o území KPZ LVA, území světové památky. Typické, převažující a také tradiční jsou v řešeném území střechy sedlové. Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:*

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny.

Památkovou hodnotu území KPZ představuje i střešní krajina, která dotváří obraz daného sídla, podílí se na krajinném rázu lokality a jejím zapojení do bezprostředního okolí.

ad) ODŮVODNĚNÍ − grafická část

Zájmy státní památkové péče je třeba vyznačit tak, aby tyto byly jednoznačně čitelné. Nyní se jednotlivé vrstvy (zejména u vymezení rozsahu plošné ochrany) překrývají a nelze tak zcela objektivně posoudit,

zda jsou vymezeny správně. V koordinačním výkrese je třeba vyznačit též vymezení OP MZP Valtice, viz legislativní rámec výše. Dále upozorňujeme, že je třeba vyznačit platné vymezení MPZ.

Z hlediska zájmu státní památkové péče nemáme k posuzovanému návrhu Územního plánu Valtice a k dokumentaci Vyhodnocení vlivů ÚP Valtice další zásadní připomínky.

Vyhodnocení pořizovatele:

Bylo řešeno dohodou po pracovní schůzce za účasti určeného zastupitele, pořizovatele a projektanta.

Je řešeno dohodou.

Dohoda byla potvrzená Ministerstvem kultury č.j. : MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017 k návrhu územního plánu Valtice.

Vyhodnocení projektanta:

Řešeno dohodou, která byla potvrzená Ministerstvem kultury č.j.: MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017 k návrhu územního plánu Valtice.

o Plochy Z1, Z2, Z4, Z5, Z24, Z25, Z35, Z67, Z71, Z72, Z73, Z74, Z80 byly z dalšího projednávání vypuštěny (Z74 po veř. projednání opětovně navrácena jako Z231 na základě platného stavebního povolení).

o Plochy Z6, Z7, Z9 a Z10 budou dopravně napojeny s vyloučením využití ul. Modřínové (pro pěší propojení k železniční zastávce jsou vymezeny plochy Z144 a Z145 zeleně veřejné ZV). Tato ulice je pro zajištění silnější ochrany historické aleje částečně vymezena jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně ZV.

o Plocha Z22 byla již realizována (na základě prověření stavu v území dle reambulované katastrální mapy převedena do stabilizovaných ploch).

o Plocha Z28 RH – rekreace hromadná byla rozdělena na stabilizovanou plochu VV vodní a vodohospodářskou, a plochu změny v krajině N28 RN – rekreace na plochách přírodního charakteru, plocha je podmíněna zpracováním územní studie.

o Plocha P90 byla v souvislosti s provedenými přestavbami a využitím stávajících objektů zmenšena. Využití plochy P90 je podmíněno zpracováním územní studie.

o Plocha P93 – navržené řešení se liší od řešení předestřeného v dohodě, v ploše vyvstal nový záměr na realizaci vinařství, vymezena byla plocha VX. Požadavek na realizaci veřejných parkovacích ploch pro blízké turistické cíle (Kolonádu a Muzeum železné opony) byl však zapracován do podmínek využití této plochy.

o Plochy Z38 a Z39 – požadováno jejich zrušení, v dohodě uvedeno, že byly již zastavěny, což ale nelze potvrdit. V ploše Z39 nebyla realizována žádná stavba, plocha Z38 byla zastavěna jen částečně (v jižní části, kde je převedena do stabilizovaných ploch), v části přiléhající k ulici Vinařské probíhá další výstavba, plocha Z39 je tedy v důsledku respektování stavu v území (který proklamovala dohoda) zrušena, plocha Z38 je v důsledku platného územního rozhodnutí o umístění stavby, zčásti (v rozsahu cca 1/3 původního vymezení) ponechána v řešení územního plánu, přičemž cca 1/3 původního vymezení byla vlivem zastavění stabilizována jako plocha smíšená obytná městská - SM a zbývající 1/3 je vymezena jako stabilizovaná plocha zemědělská – vinice (NZ.v).

o Plochy Z75, Z76, Z77, Z78 a P95 byly zachovány, plochy Z77 a P95 významně zmenšeny, využití všech těchto ploch bylo, dle požadavku, podmíněno zpracováním územní studie. Požadavek na vymezení jakýchkoliv ploch jako trvale nezastavitelných není v kompetenci územního plánu (v souvislosti s ustanovením SZ ani plochy nezastavěného území nelze vnímat jako trvale nezastavitelné). Část plochy Z77 (více než polovina) byla zrušena a je nově vymezena jako stabilizovaná plocha zemědělská – vinice (NZ.v). Plocha P95 byla zmenšena, vymezena jako plocha dopravní infrastruktury pro záchytné autobusové parkoviště, zbytek původní plochy byl vymezen jako návrh zeleně přírodního charakteru N203 pro odclonění výrobních ploch při dálkových pohledech. Rozvojové plochy výroby a skladování jsou pro město takovéto velikosti nutné, zejména proto, že kromě potřeb vlastních obyvatel a také širšího okolí sousedních obcí, musí zajišťovat potřeby vyplývající z turistického ruchu. Umístění ploch do prostoru mezi silnici I. třídy a železnici v blízkosti železniční stanice je z hlediska koncepce využití ploch města ideální a prakticky jediné možné, protože v rámci památkově chráněné zástavby centra nelze tyto aktivity jednoduše integrovat do stávajících ploch.

o V souladu s dlouhodobými záměry je v návrhu ÚP Valtice řešena přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města, pro kterou je vymezena návrhová plocha silniční dopravy o šířce 100 m. Na toto řešení navazuje i možný přesun trasy napojení silnice III/42230 (směr Hlohovec), plochy Z64, Z65, Z66, Z86 (+Z202) jsou zachovány a podmíněny zpracováním územní studie (včetně zpracování HIA) jako podkladu k aplikaci článku č. 172 Operačních směrnic k naplňování Úmluvy o ochraně světového dědictví.

o Podmínky prostorového uspořádání ploch bydlení a ploch smíšených obytných v MPZ jsou doplněny o podmínku respektování historicky doložitelných poloh a objemů.

o Podmínky využití ploch RS – vinné sklepy byly doplněny o max. výměru zastavení pozemků (80 m^2), specifikován byl i samotný pojem „vinné sklepy".

o Nejsou navrhovány plochy rekreace hromadné RH (ani vymezeny územní rezervy).

o V podmínkách využití ploch OM – občanské vybavení – malá komerční zařízení byla snížena max. rozloha prodejní plochy na 1000 m^2.

o V podmínkách prostorového uspořádání ploch technické infrastruktury jsou vyloučeny volně stojící stožáry mobilních operátorů, přičemž stožáry a volné vedení VVN en bloc vyloučit nelze, vedení VVN v rámci koridoru CNZ21-TE13 Sokolnice – Bisamberk nelze řešit podzemním vedením, avšak tento koridor pro vzdušné vedení VVN je navržen právě s cílem přeložení stávajícího elektrického vedení mimo území LVA.

o Pro plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL byla doplněna podmínka situování pásů izolační zeleně, která bude zabírat minimálně 10 % celkové výměry plochy, a také jsou vymezeny jako plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

o Pro plochy zeleně veřejné (ZV), plochy zeleně soukromé (ZS), plochy zeleně přírodního charakteru (ZP), plochy zemědělské − orná půda (NZ.o), plochy zemědělské −vinice (NZ.v) a plochy lesní (NL) byly drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy) – přesunuty do podmíněně přípustného využití, byla stanovena podmínka „pouze zachování stavu či obnova, není přípustné umisťování nových, které nebyly původní součástí kompozice".

o Byla doplněna zásada prostorového uspořádání sídla – na území MPZ Valtice je vyžadováno tradiční zastřešení, v širším území je doporučeno.

o Zájmy státní památkové péče jsou v grafické části (Koordinačním výkresu) vyznačeny v souladu s aktuálními územně analytickými podklady, nicméně v tomto výkrese jsou obsaženy všechny limity území, čímž může být čitelnost jednotlivých jevů ovlivněna.).

II.2.5.1.16 Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav

Fáze ÚPD: Návrh územního plánu Valtice

Název obce, městské (místní) části: Valtice

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování, nám. T.G.M. 3, 690 81 Břeclav

Zpracovatel: Atelier URBI, spol. s.r.o., Chopinova 9, 623 00 Brno, Ing. arch. Jana Benešová

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 pism. i) zákona č.239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonu, ve znění pozdějších předpisů, a § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou územně plánovací dokumentaci předloženou pod č..j.: MUBR 37962/2015 ze dne 10.6. 2015.

K předmětné dokumentaci vydává souhlasné koordinované stanovisko.

Odůvodnění:

z předmětného návrhu Územního plánu Valtice je zřejmé, že územně plánovací dokumentace naplňuje požadavky a úkoly k řešení opatření požární ochrany a ochrany obyvatelstva a proto HZS JmK rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzato na vědomí.

II.2.5.1.17 Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

Dne 5.6.2015 bylo na KHS JmK doručeno oznámení Městského úřadu Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování (dále jen „MěÚ Břeclav"), ve věci oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Valtice. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále jen „KHS Jmk") jako věcně a místně příslušný správní úřad podle § 78 odst. 1 písm. b) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně veřejného zdraví") návrh posoudila. Po zhodnocení předloženého návrhu vydává KHS Jmk jako dotčený orgán státní správy ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 písm. b) a § 50 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a podle § 82 odst. 2 písm. j) zákona o ochraně veřejného zdraví

s t a n o v i s k o :

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně

souhlasí

s návrhem územního plánu Valtice.

O d ů v o d n ě n í

KHS Jmk bylo dne 10.6.2015 doručeno oznámení pořizovatele územního plánu Městského úřadu Břeclav, odbor rozvoje a správy, tj. MěÚ Břeclav, o společném jednání o návrhu územního plánu Valtice. Součástí návrhu je vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a Hodnocení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000 (zpracovatel společnost LOW & spol., s.r.o., Vranovská102, 614 00 Brno (duben 2015). Současně byly dotčené orgány vyzvány k uplatnění svých stanovisek.

Zpracovatelem územního plánu je společnost URBI spol. r.o., Chopinova 9, 623 00 Brno (duben 2015). Zpracovatelem dokumentace vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí je společnost LÓW & spol., s.r.o., Vranovská102, 614 00 Brno (duben 2015).

KHS JmK Brno vydala k Návrhu zadání územního plánu Valtice stanovisko dne 9.4.2013 pod č.j.: SKHSJM 00334/2013, KHSJM 14786/2013/BV/HOK, ve kterém doporučila, aby byl rozsah projednávaného návrhu územního plánu rozšířen o zapracování podmínek resp. regulativů pro využívání ploch. Toto doporučení bylo akceptováno.

Návrh územního plánu obsahuje:

Územní plán Valtic je zpracován pro celé správní území města, které zahrnuje katastrální území Valtice a katastrální území Úvaly u Valtic.

V centru města Valtic je předpoklad intenzifikace zástavby v plochách stabilizovaných a je navrženo doplněni občanské vybavenosti na plochách přestavby při ulici Rudé armády. Nová výstavba rodinných domů je upřednostněna v prolukách zástavby stávající. Další rozvojové plochy pro výstavbu rodinných domů jsou na severním, východním a jihovýchodním okraji Valtic.

Úvaly, jde o zemědělskou obec, zaměřenou na vinařství. Návrh ÚP respektuje stávající charakter zástavby, kterou doplňuje v prolukách. Zástavba zemědělských usedlostí a vinných sklepů (smíšená obytná venkovská) je podél silnice a místní komunikace. Stávající objekty výroby jsou navrženy k přestavbě. Ve volné krajině území jsou navrhovány plochy pro rozvoj přírodních hodnot, plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury.

ÚP navrhuje plochy pro bydlení, rekreaci, plochy pro občanské vybavení, plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování (výroba drobná, zemědělská výroba), plochy veřejných prostranství, plochy technické a dopravní infrastruktury, plochy zemědělské, plochy přírodní, plochy zeleně, plochy vodní a vodohospodářské.

Textová část ÚP stanoví v kap.1.6.3. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obecné podmínky. Rovněž stanoví zásady využití pro ochranu zdravých životních podmínek (str.48- 49) pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití.

U zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných situovaných v blízkosti dopravních ploch a ploch výroby doporučuje prokázat splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

ÚP podmiňuje rozhodování o změnách v území územní studií v lokalitách:

1/ průmyslová zóna u nádraží Valtice – plochy průmyslové výroby, navržené pro rozšíření současné průmyslové zóny;

2/ plocha přestavby při ul. Rudé armády – navržena zástavba smíšená obytná, městská;

3/ plochy zahrádek mezi ulicemi Petra Bezruce a Modřínovou – navržena výstavba rodinných domů na místě zahradních chatek;

4/ plochy po těžbě štěrkopísků – plochy jsou navrženy pro hromadnou rekreaci (koupaliště);

5/ plocha dopravy pro přeložení silnice I/40.

Ostatní studie jsou doporučeny zpracovat na všechny lokality, kde není jasné dopravní připojení zástavby a vedení inženýrských sítí.

V ÚP nejsou vymezeny lokality, na které je třeba zpracovat regulační plán.

Územní plán nestanovuje podrobnou etapizaci výstavby, návrh ÚP je členěn pouze na plochy změn a plochy územních rezerv.

Ze závěru dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí vyplývá, že za předpokladu respektování doporučení a výstupů bude mít posuzovaná koncepce po realizaci kladný vliv na část složek životního prostředí i zdraví obyvatel.

Po posouzení Návrhu územního plánu Valtice (pořizovatel: Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování), z hlediska požadavků na ochranu veřejného zdraví je možno vyslovit s předloženým návrhem souhlas.

Předložený návrh není v rozporu s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění pozdějších změn a doplňků) resp. nepředstavuje zdravotní riziko pro populaci vystavenou potenciálním rizikovým faktorům životních a pracovních podmínek..

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzato na vědomí.

II.2.5.1.18 Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Praha

Na základě Vaší žádosti, č.j.: MUBR 62826/2015 ze dne 16.9.2015 a po prověření u odborných garantů Ministerstva vnitra ČR. Vám sděluji, že k projednávanému návrhu Územního plánu Valtice neuplatňujeme z hlediska naší působnosti žádné připomínky.

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzato na vědomí.

V zákonné lhůtě se nevyjádřily tyto obeslané dotčené orgány: Státní energetická inspekce, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR.

II.2.5.2 Vyhodnocení souladu s požadavky, vyjádřenými ve stanoviscích dotčených orgánů, uplatněných po veřejném projednání

Vyhodnocení projektanta, jak byly zapracovány požadavky, obsažené ve Vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu ÚP Valtice a pokyny na úpravu po VP:

II.2.5.2.1 Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

„Návrh Územního plánu Valtice“ – koordinované stanovisko

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále také KrÚ), obdržel dne 22.07.2022 oznámení o konání veřejného projednání upraveného „Návrhu územního plánu Valtice“ a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území ve smyslu § 52 odst. 1 stavebního zákona,

jehož konání bylo stanoveno na den 25.08.2022 v 16:30 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Valtice. Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání stanoviska **k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny.**

Odbor územního plánování a stavebního řádu vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko:

A) stanoviska odboru životního prostředí Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (OŽP), jako věcně a místně příslušný úřad dle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů, k „Návrhu územního plánu Valtice“, k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, uplatňuje

následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

Tabelární vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF Návrhu ÚP Valtice projednávaného v režimu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona je uvedeno v příloze tohoto stanoviska jako jeho nedílná součást.

Orgán ochrany ZPF krajského úřadu jakožto dotčený správní orgán dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF **uplatňuje v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasné stanovisko k „Návrhu ÚP Valtice“ se zapracovanými změnami řešení po společném jednání.**

V souladu s ust. § 4 odst. 4 stavebního zákona, resp. v návaznosti na stanovisko uplatněné v rámci společného jednání a následnou dohodu dospěl orgán ochrany ZPF krajského úřadu k závěru, že předložené změny nejsou v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF a lze je tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat.

Návrh vyhodnocení:

Z této části stanoviska nevyplývají požadavky.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

1. Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4) písm. o) výše uvedeného zákona správní orgán uplatňuje k návrhu ÚP Valtice následující:

Po společném jednání byla aktualizována hodnocení návrhu ÚP Valtice ve smyslu § 45i zákona (zpracoval Mgr. Tomáš Dohnal) a SEA (zpracovala společnost LÖW & spol., s. r. o.).

Z jejich závěrů vyplývá, že návrh “Územní plán Valtice“ nadále nebude mít významný negativní vliv na předmět ochrany a celistvost EVL Úvalský rybník (CZ0623793), Rendezvous (CZ0623045) a Bezručova alej (CZ0623803), které se, vedle EVL Kameníky (CZ0620006) a EVL (CZ0620009) a ptačí oblasti (PO, CZ0621028) Lednické rybníky, nachází na k. ú. Valtice a Úvaly u Valtic, za předpokladu, že předmětný územní plán beze zbytku zapracuje zmírňující opatření stanovená komplexním SEA hodnocením, shrnutá v kapitole Závěr včetně závěrečného stanoviska.

Správní orgán konstatuje, že s tímto závěrem je možno se ztotožnit. Srovnáním výstupů aktualizovaného SEA hodnocení s výstupy návrhu ÚP Valtice lze říct, že návrh ÚP Valtice z většiny reflektuje výstup SEA hodnocení, což je patrno z výroku.

Výjimkou jsou v tomto ohledu pouze plochy pro rozšíření stávající účelové komunikace spojující silnici I/40 a Úvaly (Z174-Z180), pro které hodnocení podle § 45i zákona uvádí zmírňující opatření (jež jsou v územním plánu zapracována), ovšem hodnocení SEA je požaduje úplně vyloučit z ÚP (jsou v ÚP ponechány).

Správní orgán vzhledem k důvodům, jež jsou v obou hodnoceních uvedeny (z koncepčního hlediska značně nevhodné vytváření podmínek pro nárůst silničního provozu na hranici PP a EVL Úvalský rybník a existence alternativy s nasměrováním případného komunikačního spojení k I/40 na zpevněnou komunikaci vedenou severně z Úval do Sedlece, která nekříží železnici) požaduje respektovat závěr SEA hodnocení a plochy vyřadit z ÚP.

2. Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona nemá správní orgán k návrhu ÚP Valtice připomínky.

Návrh vyhodnocení stanoviska:

V této části stanoviska, na základě nesouhlasu dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny budou plochy Z174-Z180 pro rozšíření stávajících účelových komunikací vyřazeny z ÚP (bude respektován závěr SEA hodnocení). Účelové cesty budou zakresleny jako stav dle katastrální mapy. Ostatní vzato na vědomí.

Vyhodnocení zpracovatele:

Na základě nesouhlasu dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny byly plochy Z174-Z180 pro rozšíření stávajících účelových komunikací vyřazeny z ÚP (byl respektován závěr SEA hodnocení). Účelové cesty jsou zakresleny jako stav dle katastrální mapy.

3. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některýchsouvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený úřad příslušný dle ust. § 22 písm. e) zákona o posuzování vlivů vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrh územního plánu Valtice“ stanovisko č. j. JMK 123252/2021 ze dne 30.08.2021 (dále jen „stanovisko SEA“).

S ohledem na délku pořizování územního plánu a po společném jednání došlo v návrhu územního plánu ke změnám v řešeném území, ke stabilizaci některých zastavitelných ploch nebo jejich částí dle změn v katastru nemovitostí a k úpravě zastavitelného území, dále s ohledem na nesouhlasné stanovisko některých dotčených orgánů došlo k úpravě návrhu územního plánu dle jejich požadavků. Do návrhu územního plánu byly dále zapracovány změny na základě připomínek obce.

S ohledem na výše uvedené byla aktualizována hodnocení návrhu ÚP Valtice ve smyslu § 45i zákona (zpracoval Mgr. Tomáš Dohnal) a SEA (zpracovala společnost LÖW & spol., s. r. o.).

Popis lokalit nově navržených nebo upravených po společném jednání:

Plochy bydlení individuálního (BI): **Z12, Z193, Z194, Z195 a Z196**.

Plochy rekreace:

1. Plochy rekreace – vinné sklepy **RS**, v místě tradiční forma staveb a zařízení na přechodu mezi rekreací a drobnou výrobou vína. Mimo plochy RS mohou být vinné sklepy umisťovány i v rámci ploch smíšených venkovských. Přestavba ploch RS na bydlení v RD není přípustná.

Plochy změn: **Z87** Úvaly, doplnění a rozšíření sklepů u cesty k Úvalskému rybníku.

2. Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru **RN**.

Plochy změn: **N28** revitalizace plochy s ukončenou těžbou, bude zachována stávající vodní plocha, plocha je doplněna o navazující plochy pro sezonní nepobytovou rekreaci na plochách přírodního charakteru.

Plochy veřejných prostranství (PV):

Plochy změn:

Z148, Z149 a Z151: rozšíření stávající komunikace v prodloužení ulice U Vodojemu a Ke hřbitovu,

Z152: rozšíření předprostoru hřbitova, posílení možnosti parkovaní,

Z153 a Z188: změna časti trasy stávající silnice II/42230 na účelovou komunikaci,

Z154 a Z155: rozšíření stávajících veřejných prostranství a jejich pěší propojení – ulice K Lesíku, Vinohrady a Modřínová,

Z161: obsluha zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Dolní čtvrtě,

Z162: úprava v křížení ulic Josefská a Nad Sklepy,

Z163 a Z164: veřejná prostranství zajišťující obsluhu zastavitelných ploch v lokalitě Tesárna,

Z167: drobné rozšíření veřejného prostranství v ulici Pod Zámkem,

Z168: rozšíření a úprava veřejného prostranství v místě křížení ulic Růžová a Vinařská,

Z169: rozšíření stávajícího veřejného prostranství v ulici Poštovní, v souvislosti s realizaci plochy SM Z37,

Z170, Z171, Z172 a Z173: rozšíření stávajících místních komunikací obsluhujících výrobní zónu Mikulovská,

Z174 – Z180: plochy pro rozšíření stávající účelové komunikace (převedení do kategorie místní komunikace) spojující silnici I/40 a Úvaly,

Z183 a Z184: veřejná prostranství pro zlepšeni prostupnosti zastavěného území v Úvalech,

Z185: komunikace pro obsluhu zastavitelné ploch SV Z60 v Úvalech,

Z187: rozšíření stávajícího veřejného prostranství v ulici Polní,

Z205: komunikace pro obsluhu navrženého kapacitního parkoviště v ploše DS Z204.

Plochy smíšené obytné městské (SM):

Plochy změn:

Z37: dostavba v prodloužení Poštovní ulice,

Z38: dostavba v ulici Vinařské.

Plochy smíšené obytné venkovské (SV):

Plochy změn: **Z36, Z41, Z45, Z47, Z51, Z52, Z56, Z58, Z59, Z60, Z61, Z189**: navržená výstavba v Úvalech, dostavba proluk.

Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX):

Plochy změn:

P93: opětovné využití (přestavba) ploch sloužící v minulosti armádě, v současnosti bez využití.

Plochy zeleně veřejné (ZV):

Pro rozvoj veřejných prostranství s převahou zeleně jsou jako druh ploch veřejných prostranství vymezeny plochy zeleně veřejné. Jelikož jsou výhradně součástí zastavěného území a jsou odvozeny od veřejných prostranství, jsou navrhovány jako zastavitelné.

Plochy změn:

Z31: Úvaly, hřiště pro skate a park pro volnočasové aktivity, v prostorách bývalé cihelny,

Z144 a Z145: Valtice, pěší propojení ul. Modřínová – železniční stanice Valtice město,

Z197: Úvaly, doplnění zbytkové plochy v návaznosti na stabilizovanou plochu ZV v souvislosti s využitím sousedních zastavitelných ploch.

Plochy zeleně soukromé (ZS)

Plochy změn:

N100: enkláva zemědělské půdy uvnitř zastavěného území Valtic, původně navržena k zástavbě RD, pro parkoviště a veřejnou zeleň, s ohledem na vlastnické vztahy ponecháno zemědělské využiti, s ohledem na polohu navrženo jako ZS,

N138: doplnění plochy pro zahrady v Úvalech,

N192: plocha pro zahrady na pozemcích za objekty výroby u ČOV Valtice, plochy ZS mohou zmírnit přechod sídla do krajiny a zlepšit jejich propojení.

Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)

Plochy zeleně přírodního charakteru jsou z převážné části vymezeny mimo zastavěné území, do něho zasahují jen v okrajových částech, jsou spíše součástí krajinné zeleně, sídelní a krajinnou zeleň propojují.

Plochy změn:

N122, N123, N124 a N125: doplnění chybějících ploch zeleně v souvislosti průchodem LBK 9 zastavěným územím Úval.

N106, N107, N108 a N109: rozšíření stávajících ploch zeleně v souvislosti s vymezením LBK 8,

N110, N111, N140: rozšíření stávajících ploch zeleně v souvislosti s vymezením LBK 7,

N112 a N113: doplnění chybějících ploch zeleně v souvislosti s vymezením LBK 6,

N116, N117, N119, N120 a N121: rozšíření stávajících ploch zeleně v souvislosti s vymezením LBK 1,

N126, N127, N128, N129, N130 a N131: rozšíření stávajících ploch a vymezení chybějících ploch v souvislosti se zpřesněním nadregionálního biokoridoru K 159T,

N203: plocha zeleně vymezená k odclonění ploch výroby z významných dálkových pohledů.

Pozemní komunikace:

Podél stabilizovaného úseku silnice I/40 je v návaznosti na zastavitelnou plochu pro obchvat Valtic směrem na Břeclav vymezen koridor homogenizace o šířce 100 m, s výjimkou úseku v sousedství NPP Rendezvous, kde je zúžen.

Vyřazené úseky silnic v zástavbě města jsou navrženy k přeřazení do nižší kategorie pozemních komunikací.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS):

Plochy změn:

Z64, Z65, Z66, Z202: plochy pro přeložku silnice I/40 (severní obchvat Valtic),

Z69: parkoviště Valtice,

Z81: umístění plochy silniční dopravy pro zřízeni parkoviště systému PaR u železniční stanice,

Z86: úprava trasy silnice III/42230 (Hlohovec),

P95: záchytné parkoviště pro autobusy**,** plocha bývalé drůbežárny (přestavba),

Z200: Valtice, parkoviště v ul. Pod Zámkem (dle studie).

Z204: Valtice, kapacitní parkoviště za železnicí (u ČOV).

Koridory:

CNZ-DS18: koridor homogenizace silnice I/40 (100 m).

Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (DZ):

Koridory:

CNZ-DZ07: koridor optimalizace regionální železniční tratě č. 246 Valtice – Břeclav.

Plochy technické infrastruktury (TI) Plochy změn:

Z70: rozšíření plochy pro stávající ČOV a sběrny dvůr, Valtice Koridory:

CNZ-TE13 – koridor vedení VVN Sokolnice – Bisamberk.

Plochy zemědělské – orná půda (NZ.o) Plochy změn:

N142: návrat dobývacího prostoru (ostatní plocha – jiná plocha) do ZPF.

Plochy zemědělské – vinice (NZ.v) Plochy změn:

N143: rozšíření vinohradu k biokoridoru v trati Sluneční vrchy v Úvalech,

N199: založení vinohradu v trati U Topolů, Valtice.

Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

Plochy bydlení

Nově navržené návrhové plochy bydlení Z11 a Z12 prostorově souvisí, celkový zábor ZPF je 3,2 ha ve IV. tř. ochrany. Plochy jsou součástí LVA. Kumulativní vlivy mohou být potenciálně významně negativní (ZPF, ochrana krajinného rázu, retenční schopnost krajiny) ve spojení s rezervními plochami R 10 o rozloze 5,57 ha a R11 o rozloze 4,18 ha.

Plocha Z14 je převzata z platného ÚP, návrhové plochy spolu prostorově souvisí, celkový zábor ZPF je 3,36 ha, v I. tř. 2,59 ha, ve II. tř. ochrany je 0,94 ha, celková plocha (mimo veřejná prostranství) je 3,48 ha.

Návrh je situován do prostoru drobné držby na východním okraji zástavby. Jde o jeden z mála zbytků původního využití ploch, který se zachoval na okraji sídla. Plochy jsou součástí LVA. Návrh jako celek významně negativně ovlivní krajinu na okraji sídla a je zásahem do nezastavěného území. Snížena bude retenční schopnost území. Na plochu navazuje rezerva R4 o rozloze 1,7388 ha.

Plochy bydlení Z20 a Z21 jsou převzaté z platného ÚP. Celkový zábor ZPF je 2,22 ve II. tř. ochrany. Celková rozloha návrhových ploch je totožná bez veřejných prostranství. Plochy jsou součástí LVA. Část ploch je již rozdělena na drobné parcely a postupně zastavována, spolu s charakterem satelitní výstavby narušuje hodnoty území.

Plochy rekreace

Plocha rekreace N28 na plochách přírodního charakteru o záboru 1,93 ha ZPF ve IV. tř. ochrany. Celková rozloha je 6,24 ha. Rekreace je navržena na ploše vytěžené pískovny. Plochy jsou součástí LVA. Navazuje rezerva R8 o rozloze 6,98 ha pro těžbu štěrkopísků. Pro krajinnou památkovou zónu jsou tyto plochy, zejména plochy rezerv, negativním zásahem a kumulace těžby s rekreací se jeví jako nevhodná z hlediska veřejného zdraví.

Plochy výroby a skladování

Plochy výroby a skladování Z75, Z76, Z77, Z78 a P95 jsou navrženy o celkové výměře 7,6 ha (mimo plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství 0,72 ha), zábor ZPF je 7,59 ha v I. tř. ochrany. Sousedí i plocha přestavby P95 o rozloze 1,36 ha. Plochy jsou převzaty ze změn ÚPO. Kumulativní a synergické vlivy lze předpokládat zejména u ploch Z75 –Z78a P95 vzhledem k prostorové souvislosti návrhových ploch a již existujících výrobních a skladovacích areálů. Plochu přestavby P95 doporučuje posouzení ÚP navrhnout jako plochu zeleně přírodního charakteru k odclonění areálu z významných dálkových pohledů. Plochy výroby a skladování představují rizikové plochy pro LVA, zejména z kompozičního hlediska, nevhodného rozšiřování zástavby do krajiny a snížení retenční schopnosti území. Podmínkou je zpracování územní studie, která zajistí zachování kompoziční pohledové osy na barokní kostel ve Valticích, umožní realizaci vzrostlé dřevinné vegetace a stanoví prostorové regulativy staveb. Rozhodnutí o realizaci jakékoliv aktivity v rámci realizace náplně plochy před vydáním stavebního povolení na navrhovanou výrobní aktivitu by mělo být doloženo (dle typu záměru) rozptylovou a akustickou studií. Obytná zástavba je v dostačující vzdálenosti od ploch výroby a skladování. Jedná se především o synergické a kumulativní posouzení emisní situace a hlukové zátěže ze stávající objektů, nově navrhovaných záměrů a dopravy.

Plochy dopravní infrastruktury

Dopravní plochy Z64, Z65 Z66 a Z86 – obchvat Valtic (záměr je zvažován dlouhodobě podle nadřazené dokumentace) je z hlediska zdraví obyvatel posuzován kladně, dojde však ke kumulaci negativních vlivů na složky životního prostředí a to PUPFL (VKP), Natura 2000, lokalita s výskytem ZCHD národního významu, krajinný ráz a krajinu LVA. Celková rozloha vymezeného koridoru je 40,03 ha, celkový zábor ZPF je 15,16 ha, z toho 7,31 ha v I. a II. třídě ochrany. Nezbytné bude následné prověření koncepce dopravního řešení ve variantách v rámci územní studie. Problematické je napojení silnice III. třídy z Hlohovce na Bezručovu alej (EVL soustavy Natura 2000).

Celkové zhodnocení Návrhu územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví

Koncepce v rámci návrhu ÚP Valtice je odpovídajícím způsobem z hlediska veřejného zdraví zajištěna.

Nově vymezené chráněné prostory, definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokalit, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů.

Při umisťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené, chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Konkrétní protihluková opatření mohou být navržena až na základě výpočtu při znalosti konkrétních parametrů umisťovaných záměrů.

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí vydává souhlasné stanovisko k „Návrhu

územního plánu Valtice“ a stanoví následující požadavky, kterými budou zároveň zajištěny minimální možné dopady realizace územního plánu Valtice na životní prostředí a veřejné zdraví:

Plochy bydlení individuálního BI

1. plochy Z11, Z12 se záměry na umístění staveb pro bydlení u stávajících dopravních staveb budou posouzeny z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch dopravy s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření,

2. při realizaci záměrů budou preferována řešení se zachováním maxima ploch v ZPF s tradičním způsobem obdělávání (zahrady užitkové a okrasné, vinice) a zástavba bude řešena v s ohledem na charakter urbanistické struktury a zachování krajinného rázu, budou respektovány hlukové limity vzhledem k veřejnému zdraví.

Návrh vyhodnocení stanoviska:

V této části stanoviska je požadavek 1. zapracován v textové části územního plánu Valtice v kapitole *I.6.2.1.2 Plochy bydlení individuálního (BI).*

V této části stanoviska je požadavek 2. zapracován v textové části územního plánu Valtice v kapitole *I.6.3 Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.*

Plochy rekreace individuální a na přírodních plochách RS, RN

3. navrhovaný záměr N28 (plochy pro rekreaci na plochách přírodního charakteru) bude podroben územní studii s důrazem na zachování harmonických vztahů v krajině vzhledem na možnému negativnímu ovlivnění krajinného rázu,

4. záměr Z87 bude redukován dle terénních podmínek a část bude ponechána ve stabilizované ploše ZS – zeleň soukromá vzhledem k potenciálnímu ovlivnění PP Úvalský rybník.

Návrh vyhodnocení stanoviska:

V této části stanoviska je požadavek 3. zapracován z části v textové části územního plánu Valtice v kapitole *I.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, ….. a dále bude doplněn do* kapitoly *I.6.2.2.4 Rekreace na plochách přírodního charakteru (RN).*

V této části stanoviska, požadavek č. 4. bude zapracován do textové i grafické části územního plánu Valtice, záměr Z87 bude redukován dle terénních podmínek.

Vyhodnocení zpracovatele:

Do kapitoly *I.6.2.2.4 Rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)* byla doplněna specifická podmínka: „**N28** – využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie **US3.“**

Plochy smíšené obytné SM, SV

5. v rámci územní studie přestavbové plochy P90 bude zachováno maximum ploch pro veřejnou zeleň a zástavba bude řešena tak, aby nebylo negativně ovlivněno veřejné zdraví a krajinný ráz,

6. plocha Z38 pro bydlení u stávajících ploch výroby a skladování a občanské vybavenosti bude posouzena z hlediska hlukové zátěže s tím, že výstavba chráněných prostor při stávajících plochách dopravy bude navrhována až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. P90 (plocha přestavby) navazuje na stávající plochu dopravy a nezbytné bude prověření hlukové zátěže ve vztahu k návrhu.

Návrh vyhodnocení stanoviska:

V této části stanoviska je požadavek 5. zapracován do textové části územního plánu Valtice v kapitole *I.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, …..*

V této části stanoviska je požadavek č. 6 zapracován do textové do textové části územního plánu Valtice v kapitolách *I.6.2.5.2 Plochy smíšené obytné městské (SM)* a v kapitole *I.6.3 Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.*

Plochy veřejných prostranství

7. záměr na ploše Z180 včetně navazujících ploch Z174 – Z179 bude ponechán v současném stavu – účelová komunikace nebude rozšířena, a to vzhledem ke kolizi s PP a EVL Úvalský rybník.

Návrh vyhodnocení stanoviska:

V této části stanoviska, na základě nesouhlasu dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, budou plochy Z174-Z180 pro rozšíření stávajících účelových komunikací vyřazeny z ÚP (bude respektován závěr SEA hodnocení). Účelové cesty budou zakresleny jako stav dle katastrální mapy.

Vyhodnocení zpracovatele:

Na základě nesouhlasu dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny byly plochy Z174-Z180 pro rozšíření stávajících účelových komunikací vyřazeny z ÚP (byl respektován závěr SEA hodnocení). Účelové cesty jsou zakresleny jako stav dle katastrální mapy.

Plochy občanské vybavenosti OM

8. záměr na ploše Z36 bude redukován tak, aby byl minimalizován zásah do údolní nivy (VKP dle zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Návrh vyhodnocení stanoviska:

Požadavek se týká plochy SV nikoliv ploch OM. V této části stanoviska byl požadavek 8. již zapracován do textové části územního plánu Valtice do kapitoly *I.6.2.5.3 Plochy smíšené obytné venkovské (SV)*.

Původní velká plocha OM byla zkrácena o více než polovinu výměry, přeřazena do ploch SV, přičemž byly uvolněny plochy podél vodních toků do využití ZS a její další zmenšování nebude možné, už jsou rozestavěny nebo umísťovány objekty podél cesty v jižní části.

Plochy dopravní infrastruktury DS

9. pro navrhovanou trasu obchvatu I/40 budou v rámci územní studie zpracovány varianty řešení, které zohlední začlenění stavby do krajiny z hlediska umístění v LVA a maximálně eliminují potenciální negativní vliv na krajinný ráz,

10. bude vyloučen zásah do dřevinné vegetace Bezručova alej plochou Z86, v rámci územní studie bude zpracováno odchylné řešení křižovatky tak, aby nebyla narušena kompoziční osa Bezručovy aleje,

11. bude prověřen střet s investicí do půdy, případně bude technicky i právně dořešen střet s investicemi při ploše Z 64 (nově v rámci koridoru CNZ-DS18),

12. plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) - Z66 územně zasahuje do JZ okraje EVL Rendezvous, kde se nacházejí i výhledově vhodné biotopy pro předměty ochrany (páchník hnědý*, roháč obecný, tesařík obrovský). Plochu samotné dopravní stavby je nutné v následné projektové přípravě záměru situovat zcela mimo nově vymezené území EVL. Plocha stavby bude co nejvíce zúžena a přisunuta k železnici tak, aby byl výsledný zábor porostů s biotopy druhů s prokázaným výskytem (dnes již mimo EVL) co nejmenší. K úplnému vyloučení významně negativního vlivu na populace předmětných druhů i celistvost EVL je nutné konečné technické řešení v projektové dokumentaci pro realizaci záměru znovu podrobit vyhodnocení z hlediska ovlivnění lokalit soustavy Natura 2000 (v rámci EIA). Toto vyhodnocení se stanoví zmírňující opatření v podrobnosti odpovídající projektové úrovni (zejména před započetím realizace v dostatečném předstihu bude na ploše záboru proveden aktuální, odborný entomologický průzkum soustředěný na předměty ochrany; v případě, že průzkum přítomnost některého z předmětů ochrany potvrdí, je nutné vypracovat návrh minimalizace dopadů výstavby, který bude především obsahovat vhodný postup a načasování případného transferu).

Návrh vyhodnocení stanoviska:

V této části stanoviska je požadavek 9., 10. a 12. zapracován do textové části územního plánu Valtice do kapitoly *I.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno*

zpracováním územní studie, …..

V této části stanoviska bude požadavek č. 11 zapracován do textové části územního plánu Valtice do kapitoly *I.5.4 Protierozní opatření, meliorace.*

Vyhodnocení zpracovatele:

Plocha Z 64 byla z návrhu vypuštěna. Namísto ní byl vymezen koridor CNZ-DS18. Pro tento koridor byl doplněn do kap. *I.5.4 Protierozní opatření, meliorace* požadavek „prověřit, zda tento záměr neovlivní negativně funkčnost celého systému, případně navrhnout příslušná opatření k odstranění negativních dopadů“.

Plochy výroby a skladování VL, VZ, VX

13. v rámci územní studie bude zástavba řešena tak, aby nebyl negativně narušen krajinný ráz (harmonické měřítko, kulturní dominanta i vztahy v krajině) a byla zachována pohledová osa na dominantu Valtic – barokní kostel z příjezdové komunikace,

14. u plochy Z93 (VX) bude vyloučeno negativní ovlivnění krajinného rázu v blízkosti památky Kolonáda, pro zástavbu bude zpracována územní studie,

15. plocha přestavby P95 bude navržena jako plocha zeleně přírodního charakteru k odclonění ploch výroby z významných rozhledových míst,

16. v další fázi bude prověřen rozsah a technický stav meliorací na dotčených plochách a budou navržena opatření k zachování jejich funkčnosti (Z75 – Z78),

17. bude minimalizován zábory ZPF a budou stanovena kompenzační opatření,

18. u ploch pro výrobu a skladování je nutné splnit podmínku, že lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy). Nepřípustná je obsluha a zásobování ploch kapacitní nákladní dopravou z ulic s převažujícím využitím obsluhy pro bydlení.

Návrh vyhodnocení stanoviska:

V této části stanoviska jsou požadavky č. 13., 14. zapracovány v textové části územního plánu Valtice v kapitole *I.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, ….. a dále jsou požadavky v* kapitole *I.6.2.8 Plochy výroby.*

Dále k ploše P93 uvádíme, že dle Dohody s Ministerstvem kultury ČR bude plocha v návrhu ÚP vymezena jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

V této části stanoviska je požadavek č. 15 řešen následovně: Plocha přestavby P95 byla významně zmenšena a s ohledem na potřeby města navržena jako plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) pro záchytné parkoviště autobusů k odlehčení centra přetíženého cestovním ruchem – tento záměr nebude tvořit pohledovou bariéru, nebude narušovat dálkové pohledy. Na zbytku původní plochy P95 byla navržena v souladu s požadavkem SEA plocha zeleně přírodního charakteru pro lepší zapojení výrobní zóny do krajiny. V celé lokalitě je navíc předepsána územní studie pro řešení problému střetu rozvoje výroby a ochrany krajinných hodnot.

V této části stanoviska je požadavek č. 16 zapracován do textové části územního plánu Valtice do kapitoly I.5.4 Protierozní opatření, meliorace.

V této části stanoviska je požadavek č. 17 z části zapracován do textové části územního plánu Valtice do kapitoly I.6.3. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dále bude projektantem doplněna textová část kap. II.5 o odůvodnění stanovených kompenzačních opatření.

V této části stanoviska je požadavek č. 18 zapracován do textové části územního plánu Valtice do kapitoly I.6.3. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vyhodnocení zpracovatele:

Na základě doplňku vyhodnocení SEA byla doplněna textová část kap. II.5.

Odůvodnění:

OŽP jako dotčený úřad posuzování vlivů na životní prostředí posoudil uvedenou aktualizovanou koncepci a přitom zjišťoval, zda a v jakém rozsahu může aktualizovaná koncepce vážně ovlivnit životní prostředí, krajinný ráz a obyvatelstvo. Použil přitom kritéria, která charakterizují na jedné straně vlastní koncepci a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající významné potenciální vlivy na obyvatelstvo, krajinný ráz a životní prostředí.

Katastrální území Valtice je součástí Krajinné památkové zóny Lednicko – Valtický areál, který je součástí světového dědictví UNESCO. Návrhem ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení, ploch výroby a skladování, ploch dopravní infrastruktury, může být negativně dotčen krajinný ráz a jeho historické hodnoty v LVA. K zamezení negativního vlivu na krajinný ráz jsou stanoveny výše uvedené požadavky ochrany krajinného rázu podmiňující souhlasné stanovisko, převážně se jedná o zpracování územních studií, které zohlední hledisko krajinného rázu tak, aby nedošlo k jeho narušení.

Úpravy naturového hodnocení a vyhodnocení územního plánu na životního prostředí z roku 2015 byly zpracovány na základě změn návrhu ÚP po společném jednání, požadavků Krajského úřadu i úpravy vymezení lokalit soustavy Natura 2000 a nové poznatky o výskytu předmětů ochrany v dotčeném území.

Původní návrh územního plánu Valtice byl během jeho vypracovávání upraven tak, aby byly v co největší míře eliminovány negativní vlivy na dotčené lokality soustavy Natura 2000. Výše uvedené požadavky podmiňující souhlasné stanovisko k návrhu územního tak zaručí ochranu soustavy Natura 2000 i u ploch a koridorů, které jsou v návrhu územního plánu zatím ponechány i přes nesouhlasné doporučení autorizované osoby pro vypracování vyhodnocení SEA. Nesouhlasné stanovisko k plochám Z174-Z180, pro rozšíření stávající účelové komunikace spojující silnici I/40 a Úvaly (Z174-Z180), vydal i orgán ochrany přírody a krajiny OŽP KrÚ JMK.

Ostatní změny v návrhu územního plánu Valtice vzniklé po společném jednání nemají dopad na výsledky posuzování vlivů na životní prostředí. Stanovisko SEA (č. j. JMK 123252/2021 ze dne 30.08.2021) tedy zůstává v ostatních bodech nadále v platnosti.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k návrhu ÚP předloženému k veřejnému projednání připomínky.

B) stanovisko odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy uplatňuje za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK), v řízení dle ustanovení § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny a **souhlasí** s řešením silnic II. a III. třídy **za podmínky splnění následujících požadavků**:

1. V textové části návrhu ÚP bude uváděno správné označení silnice III/42230.

2. Na listu 3C Koncepce dopravní infrastruktury a listu 7C Koordinační výkres bude doplněno označení silnice III/41415.

3. V koordinačním výkresu bude zlepšena čitelnost označení silnic II. a III. třídy.

4. V odůvodnění návrhu ÚP bude v kapitole II.6.3.1.1. upraven popis silnic II. a III. třídy.

5. V odůvodnění návrhu ÚP bude v kapitole II.6.3.9. Hluk ze silniční dopravy provedena aktualizace popisu s ohledem na dostupnost výstupů Celostátního sčítání dopravy v ČR 2020/2021.

Odůvodnění

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK a § 4 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

1. V textové části návrhu ÚP musí být uváděno správné označení silnice III. třídy č. 42230. V textové části návrhu ÚP je na straně 8 uváděno nesprávné označení silnice III/42230 ve tvaru „*II/42230*“. V soupisu VPS textové části návrhu ÚP musí být opraven nepřesný popis záměru VD05 řešící přeložku silnice III/42230 ve tvaru „přeložka *silice* III/42230“.

2. Na listu 3C Koncepce dopravní infrastruktury a listu 7C Koordinační výkres musí být doplněno označení silnice III/41415. Výkresy 3C a 7C jsou řešeny jako samostatné výřezy příslušných výkresů Koncepce dopravní infrastruktury a Koordinačního výkresu řešeného území bez uvedení popisu silnice III/41415.

3. V koordinačním výkresu musí být opravena čitelnost označení silnic II. a III. třídy. Vlivem doplnění nových limitů v upraveném koordinačním výkresu není řádně čitelné označení silnic II. a III. třídy.

4. V odůvodnění návrhu ÚP musí být v kapitole II.6.3.1.1. na straně 72 upraven popis silnic II. a III. třídy z hlediska souladu s Generelem krajských silnic JMK (dále jen GKS JMK). Upravený popis silnic II. a III. Třídy předložený v upraveném textu odůvodnění návrhu ÚP byl proveden dle požadavku KrÚ JMK

OD uplatněném ve stanovisku pro společné jednání nedostatečně. Silnice II/422, část silnice III/41412 v úseku mezi silnicí I/40 a silnicí III/41413 a celá silnice III/41413 je dle GKS JMK tah oblastního významu O18. Silnice III/41415 a III/42230 jsou dle GKS JMK tahy místního významu. Silnice III/41411, III/41414, III/41416 a část silnice III/41412 v úseku od křižovatky se silnicí III/41414 po státní hranici byly v roce 2010 ze silniční sítě rozhodnutím KrÚ JMK OD vyřazeny. Schéma silniční sítě uvedené na horním obrázku na straně 76 textové části odůvodnění návrhu ÚP v kapitole II.6.3.1.1 neodpovídá žádnému současně platnému koncepčnímu dokumentu JMK na úseku dopravy. Z předmětného schématu navíc není zřejmé, jakou roli ve zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury sehrává. Předmětné schéma lze z hlediska řešení silnic II. a III. třídy hodnotit jako nadbytečné a zmatečné a musí být vypuštěno.

5. V odůvodnění návrhu ÚP v kapitole II.6.3.9. Hluk ze silniční dopravy musí být provedena aktualizace popisu s ohledem na poslední provedené Celostátní sčítání dopravy v ČR z let 2020/2021. Popis hluku ze silniční dopravy se s ohledem na projednání návrhu ÚP Valtice ve společném jednání v roce 2015 odkazuje na výsledky Celostátního sčítání dopravy v ČR z roku 2010. V mezidobí od společného jednání o návrhu ÚP Valtice a současně projednávaným upraveným návrhu ÚP pro veřejné projednání byla provedena další 2 nová Celostátní sčítání dopravy v ČR (2015 a 2020/2021).

KrÚ JMK OD souhlasí s návrhem územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavků uvedených ve výroku. Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.

KrÚ JMK OD upozorňuje na nedostatečné vyhodnocení návrhu ÚP v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje (ZÚR JMK) z hlediska koncepce rozvoje cyklistické dopravy a tomu odpovídající návrh řešení cyklistické dopravy v návrhu ÚP. ZÚR JMK na území obce Valtice definují koridory cyklistické dopravy (Eurovelo 9, Eurovelo 13, Greenways Praha – Vídeň a Valtice – Pohansko), pro které vyplývají požadavky na řešení území a úkoly pro územní plánování.

KrÚ JMK OD v rámci koncepce rozvoje dopravní infrastruktury dává na zvážení s ohledem na reálný počet osobních automobilů v ČR přehodnocení navrženého stupně motorizace 1 : 2,5, tj. v poměru 400 vozidel na 1000 obyvatel. Navržený poměr v současnosti neodpovídá reálným potřebám pro parkování a zajištění statické dopravy na území měst a obcí. Dle dostupných dopravních statistik z roku 2022 připadá na 1000 obyvatel v ČR v průměru 565 osobních automobilů, což v přepočtu odpovídá reálnému stupni automobilizace 1 : 1,75. Úprava stupně automobilizace (motorizace) by v návrhu ÚP Valtice min. částečně saturovala ztracené ambice z hlediska řešení statické dopravy (parkování).

Návrh vyhodnocení stanoviska:

V této části stanoviska je třeba výše uvedené požadavky s podmínkami odboru dopravy zapracovat do textové a grafické části územního plánu Valtice. Bude dopracováno vyhodnocení návrhu ÚP o soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje (ZÚR JMK) z hlediska koncepce rozvoje cyklistické dopravy a tomu odpovídající návrh řešení cyklistické dopravy v návrhu ÚP.

Vyhodnocení zpracovatele:

Byly opraveny chyby a nedostatky požadované v bodech 1., 2., 3., a 4. požadavku, opravena kapitola II.6.3.1.1. a soulad s Generelem krajských silnic JMK, neplatné schéma bylo vypuštěno. Bod 5. byl rovněž respektován, vyhodnocení bylo doplněno závěry z nového Celostátního sčítání dopravy v ČR z roku 2020. Do kapitoly II.2.1.2 bylo doplněno vyhodnocení návrhu ÚP o souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje (ZÚR JMK) z hlediska koncepce rozvoje cyklistické dopravy a tomu odpovídající návrh řešení cyklistické dopravy v návrhu ÚP. ZÚR JMK na území obce Valtice definují koridory cyklistické dopravy. Doporučení úpravy stupně motorizace nebylo do řešení zahrnuto, protože situaci v centru města, kde je stabilizovaná zástavba řadovými rodinnými domy, případně na sídlištích, tímto způsobem vyřešit nelze a zároveň je stanovena podmínka zajistit parkování na vlastním pozemku. Problémy činí zejména odstavování vozidel návštěvníků, které částečně zajistí navržené plochy DS.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, k upravenému „Návrhu územního plánu Valtice“ a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území sděluje, že v daném případě neuplatňuje stanovisko.

Odůvodnění:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska k „Návrhu územního plánu Valtice“.

Území řešené „Návrhem územního plánu Valtice“ zahrnuje katastrální území Úvaly u Valtic a katastrální území Valtice, které je, coby součást Lednicko-Valtického areálu, zapsáno na Seznamu světového dědictví UNESCO, a proto je příslušným orgánem státní památkové péče pro uplatnění stanoviska dle ust. § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvo kultury České republiky.

Návrh vyhodnocení stanoviska:

Vzato na vědomí, ze stanoviska nevyplývají požadavky.

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

KrÚ vydal stanovisko k „Návrhu územního plánu Valtice“ (dále také jen „návrh ÚP“) ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona dne 08.09.2021 pod č. j. JMK 131498/2021, a to k návrhu ÚP, který byl zpracován v dubnu 2015 a upraven v září 2020. Ve stanovisku KrÚ konstatoval, že v předloženém „Návrhu ÚP Valtice“ není vyhodnocen soulad návrhu ÚP se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) a do návrhu ÚP pro veřejné projednání je nutno požadavky ze ZÚR JMK ve znění jejich Aktualizací č. 1 a č. 2 promítnout a soulad ÚP se ZÚR JMK vyhodnotit. KrÚ současně upozornil, že v „Návrhu ÚP Valtice“ pro veřejné projednání je nutno zohlednit Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a rovněž předchozí Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3 a č. 5 PÚR ČR, zejména v názvech rozvojových ploch, rozvojových os a jednotlivých záměrů.

Návrh ÚP pro veřejné projednání (datovaný červen 2022) byl doplněn a upraven dle požadavků KrÚ uvedených v tomto stanovisku pouze částečně. V upraveném návrhu ÚP je reflektována Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a příslušnosti města do specifické oblasti SOB9. Není zde uvedeno, zda pro řešené území vyplývají z PÚR ČR požadavky na rozvoj dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu.

KrÚ konstatuje, že kap. *II.2.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem* v odůvodnění návrhu ÚP není v podkapitole *II.2.1.2 Zásady územního rozvoje (ZÚR) Jihomoravského kraje* zpracována v odpovídajícím rozsahu. Je zde pojednána pouze problematika ploch a koridorů nadmístního významu vymezených v ZÚR JMK (kap. D ZÚR JMK), přičemž u záměru DZ07 optimalizace regionální železniční tratě jsou pouze citovány požadavky a úkoly ze ZÚR JMK, řešení záměru v návrhu ÚP však není popsáno. Rovněž není odůvodněno, proč tento záměr, který ZÚR JMK stanovují jako veřejně prospěšnou stavbu (VPS), není jako VPS v návrhu ÚP vymezen. Ze záměrů, obsažených v kap. D ZÚR JMK, je opomenuta cyklistická doprava (dle kap. D.1.8). KrÚ zdůrazňuje, že je třeba (kromě již uvedeného) doplnit konkrétní vyhodnocení, jak a čím řešení ÚP naplňuje příslušné požadavky na uspořádání území a úkoly pro územní plánování k jednotlivým záměrům, jevům a koncepcím řešeným v ZÚR JMK v ostatních kapitolách. Mimo jiné tedy vyhodnocení ve vztahu k prioritám územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, podmínkám ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, definovaným krajinným celkům, veřejně prospěšným stavbám, zajištění koordinace s územně plánovací dokumentací navazujících obcí atd. V případě, že některá problematika je odpovídajícím způsobem popsána v jiné části textu (např. v kapitole týkající se vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů), je možné se na příslušnou kapitolu (pasáž) odkázat.

KrÚ upozorňuje, že výkres širších vztahů je zpracován na podkladu výkresu ze ZÚR JMK, neodpovídá proto požadavkům na mapové podklady pro zpracování ÚPD dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. obsah grafické části územního plánu.

V této souvislosti KrÚ poukazuje na to, že účelem výkresu širších vztahů není (pouze) zobrazení záměrů nadřazené územně plánovací dokumentace. Takto pojatý výkres širších vztahů nedokumentuje všechny vazby řešeného území na území sousedních obcí, které by měl výkres širších vztahů zejména obsahovat (ve smyslu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Návaznosti jednotlivých funkčních složek by měly být (alespoň schematicky) zobrazeny tak, aby bylo zřejmé zajištění nejen koordinace „nadmístní“ v širším území, ale i lokální koordinace mezi obcí a sousedním územím (všechny vazby řešeného území na území sousedních obcí). Z tohoto hlediska chybí zejména zákres lokálního systému ÚSES, jeho návaznost na vymezení v sousedních katastrech a napojení na ÚSES vyšší úrovně, systém a hierarchie dopravní sítě (včetně dopravy cyklistické) a

inženýrských sítí v řešeném a návazném území. Je rovněž třeba, aby zobrazení záměrů vyplývajících ze ZÚR JMK nebylo pouze mechanicky převzato ze ZÚR JMK, ale především aby ilustrovalo řešení upřesněné v ÚPD a jeho dopady a návaznosti na širší území.

KrÚ dále konstatuje, že není zřejmé, na základě čeho byl v návrhu ÚP vymezen koridor vedení VVN Sokolnice – Bisamberk označený CNZ-TE13. Textová část návrhu ÚP se v kapitole *I.4.3.2.2 Zásobování el. energií* odkazuje na záměr společnosti ČEPS, obdobně jako textová část odůvodnění v kap. *II.6.6 Zásobování elektrickou energií*, aniž by byl uveden konkrétní podklad k vymezení záměru a předpokládané zajištění návaznosti záměru v navazujícím správním území města Břeclav a v ÚP Břeclav. ZÚR JMK tento záměr konkrétně neřeší, vymezují však v kapitole I. V bodě (437) plochu, ve které ukládají prověření změn jejího využití územní studií. Cílem „Územní studie koridoru vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko“ územní studie je prověřit trasování koridoru pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko do přechodového bodu na hranici ČR / Rakousko. Tato studie dosud nebyla zpracována. Po úpravě „Návrhu územního plánu Valtice“ dle výše uvedených připomínek je třeba požádat o doplnění stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje vydávaného ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona, ve kterém bude krajským úřadem posouzen soulad doplněného „Návrhu územního plánu Valtice“ s PÚR ČR a se ZÚR JMK (v případě konání opakovaného veřejného projednání tak KrÚ učiní v jeho rámci).

Návrh vyhodnocení stanoviska:

V této části stanoviska je třeba výše uvedené požadavky odboru územního plánování a stavebního řádu plně zapracovat do textové i grafické části územního plánu Valtice. Budou dopracována všechna vyhodnocení, odůvodnění, bude přepracován výkres širších vztahů dle požadavků.

Vyhodnocení zpracovatele:

Bylo doplněno vyhodnocení, zda pro řešené území vyplývají z PÚR ČR požadavky na rozvoj dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu. Bylo doplněno vyhodnocení u záměru DZ07 optimalizace regionální železniční tratě a je zapracován jako veřejně prospěšná stavba (VD08). Je doplněno vyhodnocení cyklistické dopravy (dle kap. D.1.8). Je doplněno vyhodnocení ve vztahu k prioritám územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, podmínkám ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, definovaným krajinným celkům, veřejně prospěšným stavbám, zajištění koordinace s územně plánovací dokumentací navazujících obcí. Výkres širších vztahů byl přepracován dle požadavku. Koridor vedení VVN Sokolnice – Bisamberk označený CNZ-TE13 byl z řešení vypuštěn, bylo doplněno vyhodnocení vzhledem k záměru E13, který vyplývá z PÚR ČR a Územní studii koridoru vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, která je v souvislosti s ním vymezena v ZÚR JMK.

Příloha: Tabelární vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF *(pozn. do tohoto vyhodnocení není vloženo)*

Vypořádání stanoviska:

Viz výše u jednotlivých stanovisek *Návrh vyhodnocení stanoviska*.

II.2.5.2.2 Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životní prostředí, jako místně příslušný úřad podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) vydává z hlediska jednotlivých složek životního prostředí a památkové péče a příslušných právních předpisů, v souladu s ustanovením § 154 správního řádu stanovisko k zahájení řízení o:

Upraveném a posouzeném Návrhu územního plánu Valtice a vyhodnocení vlivů ÚP Valtice na udržitelný rozvoj území

Dílčí stanoviska jednotlivých dotčených orgánů, na jejichž základě bylo toto stanovisko vydáno, jsou uvedena níže.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

Zákon č.201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech:

Bez připomínek.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

Podle ustanovení § 26 odst. 2, písmene c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném

znění, je příslušným orgánem státní správy uplatňujícím stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je soubor nemovitých věcí zapsaných na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, Ministerstvo kultury ČR.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 17a písm. a) zákona o ZPF k územně plánovací dokumentaci uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona o ZPF stanovisko krajský úřad.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Upozorňujeme, že v Koncepci řešení inženýrských sítí je v části Odkanalizování špatně uvedeno – V místní části Úvaly je navržena oddílná kanalizace, napojena na ČOV ve Valticích. V této části se nachází pouze dešťová kanalizace. Taktéž nepřesně uveden název kanalizační čistírna (v celém textu) zaužívaný název čistírna odpadních vod (ČOV).

V části I.4.3.1.3 Odkanalizování území je v návrhu uvedeno – do nových lokalit rozšířit stávající řady jednotné gravitační kanalizace. Dle platné legislativy je nutné přednostně budovat pouze splaškovou kanalizaci a dešťové vody vsakovat, zadržovat nebo akumulovat s následným využitím.

Své stanovisko odůvodňuje Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí následovně:

Dopisem ze dne doručení 22.7.2022 Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, obdržel žádost MěÚ Břeclav, OSŽP – oddělení úřadu územního plánování jako pořizovatele ÚP Valtice o stanovisko k zahájenému řízení o upraveném a posouzeném Návrhu územního plánu Valtice a vyhodnocení vlivů územního plánu Valtice na udržitelný rozvoj území.

Projektantem Návrhu ÚP Valtice je spol. Atelier URBI, spol. s r.o., Chopinova 301/9, 623 00 Brno, zodpovědný projektant Ing. arch. Jana Benešová a Ing. Arch. Martina Kabelková. Hodnocení vlivů koncepce na životní prostředí vypracoval Mgr. Tomáš Dohnal. Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí přezkoumal podanou žádost a na základě posouzení vydává toto stanovisko.

Poučení: stanovisko není vydáváno formou rozhodnutí nebo usnesení ve smyslu dílu 6 hlavy VI části druhé správního řádu. Opravu nebo zrušení tohoto koordinovaného stanoviska lze provést podle ustanovení §156 správního řádu.

Vypořádání stanoviska:

Požadavky podle Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách budou všechny respektovány v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, budou provedeny opravy textu s použitím zaužívané terminologie.

Ostatní je vzato na vědomí, z dalších dílčích stanovisek nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace.

Vyhodnocení zpracovatele:

V místní části Úvaly je navržena oddílná kanalizace a napojení splaškové kanalizace částečně výtlakem na ČOV ve Valticích. Rovněž se zde konstatuje, že v této části se nachází pouze dešťová kanalizace. Výraz kanalizační čistírna byl opraven na výraz čistírna odpadních vod (ČOV). V části I.4.3.1.3 Odkanalizování území je v návrhu opraveno – do nových lokalit rozšířit stávající řady gravitační kanalizace. Možnost přednostního vsakování, zadržování a akumulace srážkových vod s následným využitím není návrhem nijak dotčena.

II.2.5.2.3 Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený

orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. 2 písm. b) a § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje toto stanovisko:

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně s o u h l a s í s částmi řešení návrhu územního plánu Valtice a vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, které byly od společného jednání změněny.

O D Ů V O D N Ě N Í

KHS Jmk bylo dne 22.07.2021 Městským úřadem Břeclav, odbor stavebního a životního prostředí, oddělení územního plánování, Nám. T. G. Masaryka 3, 690 81 Břeclav, jako pořizovatele územně plánovací dokumentace pro město Valtice, v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona doručeno oznámení o konání veřejného projednání návrhu územního plánu Valtice (dále také “ÚP”), ze dne 22.07.2022.

K návrhu zadání územního plánu Valtice uplatnila KHS JmK stanovisko dne 09.04.2013 pod číslem jednacím KHSJM 14786/2013/BV/HOK s tím, že vzhledem k nutnosti eliminace resp. Minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1, 2 a 3, § 30 odst. 1 a § 34 zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s ustanoveními platného nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, doporučila, aby byl rozsah projektovaného návrhu ÚP rozšířen o zapracování podmínek, resp. Regulativů pro využívání ploch.

K návrhu ÚP pro veřejné projednání KHS JmK vydala souhlasné stanovisko dne 28.07.2015 pod číslem jednacím KHSJM 34562/2015/BV/HOK.

Návrh územního plánu obsahuje:

Územní plán Valtic je zpracován pro celé správní území města, které zahrnuje katastrální území Valtice a katastrální území Úvaly u Valtic.

V centru města Valtic je předpoklad intenzifikace zástavby v plochách stabilizovaných a je navrženo doplněni občanské vybavenosti na plochách přestavby při ulici Rudé armády. Nová výstavba rodinných domů je upřednostněna v prolukách zástavby stávající. Další rozvojové plochy pro výstavbu rodinných domů jsou na severním, východním a jihovýchodním okraji Valtic.

Úvaly, jde o zemědělskou obec, zaměřenou na vinařství. Návrh ÚP respektuje stávající charakter zástavby, kterou doplňuje v prolukách. Zástavba zemědělských usedlostí a vinných sklepů (smíšená obytná venkovská) je podél silnice a místní komunikace. Stávající objekty výroby jsou navrženy k přestavbě. Ve volné krajině území jsou navrhovány plochy pro rozvoj přírodních hodnot, plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury.

ÚP navrhuje plochy pro bydlení, rekreaci, plochy pro občanské vybavení, plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování (výroba drobná, zemědělská výroba), plochy veřejných prostranství, plochy technické a dopravní infrastruktury, plochy zemědělské, plochy přírodní, plochy zeleně, plochy vodní a vodohospodářské.

Textová část ÚP stanoví v kap.1.6.3. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obecné podmínky. Rovněž stanoví zásady využití pro ochranu zdravých životních podmínek (str.48-49) pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití.

U zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných situovaných v blízkosti dopravních plocha ploch výroby doporučuje prokázat splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

ÚP podmiňuje rozhodování o změnách v území územní studií v lokalitách:

1/ průmyslová zóna u nádraží Valtice – plochy průmyslové výroby, navržené pro rozšíření současné průmyslové zóny;

2/ plocha přestavby při ul. Rudé armády – navržena zástavba smíšená obytná, městská;

3/ plochy zahrádek mezi ulicemi Petra Bezruce a Modřínovou – navržena výstavba rodinných domů na místě zahradních chatek;

4/ plochy po těžbě štěrkopísků – plochy jsou navrženy pro hromadnou rekreaci (koupaliště);

5/ plocha dopravy pro přeložení silnice I/40.

Vybrané změny:

Plochy bydlení individuálního (BI)

Z6 a Z7: Valtice, doplnění proluk mezi stávající zástavbou RD a Domovem důchodců,

Z9 a Z10: Valtice, doplnění oboustranné zástavby na SV konci ul. Sadové,

a Z12: Valtice, Tesárna,

Z14: Valtice, doplnění již částečně zastavěné lokality Dolní čtvrtě,

Z17, Z18, Z193 a Z194: Valtice, rozvojová lokality Přední Hintertály,

Z20, Z21, Z195 a Z196: Valtice, doplnění již částečně zastavěné lokality U cihelny,

Z23: Valtice, doplnění proluk mezi ulicemi Vinařskou a Sobotní,

Z40: Valtice, rozšíření lokality Dolní čtvrtě (po místní komunikaci propojující JV část Valtic s I/40).

Plochy rekreace – vinné sklepy (RS)

Z27: Úvaly, rozšíření lokality sklepů při příjezdu do Úval,

Z87: Úvaly, doplnění a rozšíření sklepů u cesty k Úvalskému rybníku.

Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

N28: revitalizace plochy s ukončenou těžbou, zachována stávající vodní plocha, k doplnění jsou navazující

plochy pro sezónní nepobytovou rekreaci na plochách přírodního charakteru

Plochy smíšené obytné městské (SM)

Z37: dostavba v prodloužení Poštovní ulice,

Z38: dostavba v ulici Vinařské (využití plochy je podmíněno splněním hygienických limitů, plochy musí být v následném řízení posouzeny z hlediska negativních vlivů z provozu dopravy, zejména hlukem a vibracemi),

P90: přestavba areálu při ulici Rudé armády (posouzení z hlediska negativních vlivů dopravy, zejména hlukem a vibracemi, bude zpracováno v rámci US2, případně v následném řízení).,

P91 a P92: přestavba v současnosti již nevyžívaného areálu bývalé cihelny ve Valticích, část objektů již slouží k jinému účelu, včetně ubytování.

Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)

Z75, Z76, Z77, Z78: další rozvojové plochy pro nové investory (případně pro rozšíření areálů stávajících) vymezené v rámci výrobní zóny Valtice.

Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX)

P93: opětovné využití (přestavba) ploch sloužící v minulosti armádě, v současnosti bez využití.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)

Z64, Z65, Z66, Z202: plochy pro přeložku silnice I/40 (severní obchvat Valtic)

Z69: parkoviště Valtice,

Z81: umístění plochy silniční dopravy pro zřízení parkoviště systému PaR u železniční stanice,

Z86: úprava trasy silnice III/42230 (Hlohovec),

P95: záchytné parkoviště pro autobusy, plocha bývalé drůbežárny (přestavba),

Z200: Valtice, parkoviště v ul. Pod Zámkem (dle studie).

Z204: Valtice, kapacitní parkoviště za železnicí (u ČOV). Další rozvojové plochy pro pozemní komunikace (komunikace místní a účelové) jsou vymezeny jako veřejná prostranství (PV) a jsou popsány v kapitole I.3.Koridory:

CNZ-DS18: koridor homogenizace silnice I/40 (100 m).

Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (DZ) Koridory:

CNZ-DZ07: koridor optimalizace regionální železniční tratě č. 246 Znojmo – Břeclav.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)

Z64, Z65, Z66, Z202: plochy pro přeložku silnice I/40 (severní obchvat Valtic),

Z69: parkoviště Valtice,

Z81: umístění plochy silniční dopravy pro zřízení parkoviště systému PaR u železniční stanice,

Z86: úprava trasy silnice III/42230 (Hlohovec),

P95: záchytné parkoviště pro autobusy, plocha bývalé drůbežárny (přestavba),

Z200: Valtice, parkoviště v ul. Pod Zámkem (dle studie).

Z204: Valtice, kapacitní parkoviště za železnicí (u ČOV). Koridory:

CNZ-DS18: koridor homogenizace silnice I/40 (100 m

Pro možnost prověření potřeb a nároků silnice I/40 Sedlec, obchvat s cílem zkvalitnění silničního propojení Mikulov – Břeclav, zpřístupnění a obsluhy příhraniční části JMK s vyloučením průtahů obytnými územími dotčených sídel je vymezena územní rezerva pro umístění dopravní infrastruktury R7, a to takovým způsobem, že zahrnuje jak možné vedení koridoru variantou severní A, tak variantu jižní B.

Územní plán stanovuje etapizaci výstavby pro plochy Z40 (BI) a Z14 (BI). Plocha Z14 je zařazena do etapy I. Plocha Z40 je zařazena do etapy II., výstavba na této ploše je podmíněna využitím plochy Z14, tj. zastavěním plochy Z14 minimálně z 80 %.

Zpracovatel SEA uplatňuje v předložené dokumentaci, pro zajištění zdravých životních podmínek obyvatel, následující zásady:

• nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, zástavbu do ploch přiléhajících k silnicím lze umístit pouze pokud nebudou vznášeny nároky na omezování provozu nebo stavební úpravy na přilehlých silnicích,

• při umisťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být doložen v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,

• na plochách, ve kterých je realizována výroba, komerční aktivity a na plochách funkčně obdobných lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být doložen v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,

• u vybraných ploch občanského vybavení je v omezeném rozsahu podmíněně přípustné doplňkové bydlení (byt správce, majitele, ostrahy apod.), pro které bude v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují; bez možnosti pronájmu,

• je nutno řešit související vlivy s využitím území nejen v sousedních plochách, ale i nejbližším okolí (např. v sousedních polyfunkčních plochách přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití území, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce a pohoda bydlení navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení). Ve stavbě, kde kromě dílny, výrobny, občanského vybavení je umístěn byt tzv. služební (majitele, popř. ostrahy), vztahují se hygienické limity hluku pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují; takové byty nelze pronajímat k bydlení dalším osobám.

• u ploch primárně určených k umístění chráněných prostor definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví je podmíněně přípustné využití pro stavby, zařízení a činnosti, které mohou být zdrojem hluku a vibrací (občanské vybavení komerčního charakteru, drobná výroba apod.), s tím, že v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, bude prokázáno, že v chráněných venkovních prostorech, v chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

• v případě návrhu plochy dopravní stavby u stávající obytné zástavby musí být posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a navržena podmíněná využitelnost dopravní plochy za předpokladu, že nejpozději v rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření,

• v případě souběžného návrhu plochy dopravní stavby a návrhu plochy pro bydlení musí být posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované plochy bydlení a byla navržena podmíněná využitelnost plochy pro bydlení za předpokladu, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostora chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření

• v případě návrhu plochy pro bydlení u stávajících dopravních staveb musí být posouzena vhodnost navrhované plochy z hlediska hlukové zátěže ze stávající plochy dopravy a navržena podmíněná využitelnost plochy pro bydlení za předpokladu, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření,

• Návrhové plochy přiléhající k silnicím II. nebo III. třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.

Nově vymezené chráněné prostory, definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokalit, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů. Při umisťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené, chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Konkrétní protihluková opatření mohou být navržena až na základě výpočtu při znalosti konkrétních parametrů umisťovaných záměrů.

Ze závěru dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí vyplývá, že za předpokladu respektování doporučení a výstupů bude mít posuzovaná koncepce po realizaci kladný vliv na část složek životního prostředí i zdraví obyvatel.

Zpracovatel dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území v závěru uvádí, že posuzovaná dokumentace v dostatečné míře respektuje cíle stanovené relevantními

strategickými dokumenty. Z hlediska životního prostředí a vlivu na veřejné zdraví lze návrhové plochy posuzovaného územního plánu považovat za akceptovatelné.

Předmětný návrh ÚP upravený a posouzený pro veřejné projednání byl ze strany KHS JmK posouzen ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 a § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se KHS JmK předně zabývala otázkou potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP v podobě deklarované v projednávaném návrhu predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek. Dále bylo posouzení návrhu ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v upraveném návrhu ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů dospěla k závěru, že změny provedené po veřejném projednání nepredikují potenciální zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 77 odst. 1 a 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a proto KHS JmK v závazné části tohoto stanoviska vyslovila s upraveným a posouzeným návrhem ÚP souhlas.

Vypořádání stanoviska:

Souhlasné stanovisko, nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace – vzato na vědomí.

II.2.5.2.4 Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 13, 60142 Brno

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského jako místně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. b) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů a jako věcně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“) sděluje k – **„Návrhu ÚP Valtice“**:

Podle evidence dobývacích prostorů vedené zdejším úřadem, v souladu s ustanovením § 29 odst. 5 horního zákona, jsou na katastrálním území Valtice **evidovány dobývací prostory** stanovené podle ustanovení § 27 odst. 1 horního zákona (dále jen „DP“), a to:

DP Valtice V ev.č. 7 1170, stanovený organizaci ZEPIKO spol. s r.o., IČ: 46971360 pro nerost štěrkopísek, DP Valtice II ev.č. 7 1121, stanovený organizaci Zechmeister, spol. s r.o., IČ: 25301063 pro nerost písky, štěrky, DP Valtice VI ev.č. 7 1171, stanovený organizaci Zechmeister, spol. s r.o., IČ: 25301063 pro nerost štěrkopísek, DP Valtice III ev.č. 4 0111, stanovený organizaci MND, a.s., IČ: 28483006 pro nerost hořlavý zemní plyn, DP Valtice I ev.č. 4 0055, stanovený organizaci MND, a.s., IČ: 28483006 pro nerost zemní plyn, DP Valtice VII ev.č. 4 0155, stanovený organizaci MND, a.s., IČ: 28483006 pro nerost hořlavý zemní plyn.

Podle ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona jsou orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim ministerstvem životního prostředí České republiky; při tom postupovat podle zvláštních předpisů a jsou povinni navrhovat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Zdejší úřad požaduje, v souladu s ustanovením § 15 horního zákona, aby hranice výše uvedených DP byly v územním plánu respektovány tak, aby nebylo ztíženo nebo znemožněno hospodárné využití výhradního ložiska podle ustanovení § 30 horního zákona a dále aby tyto DP byl vyznačeny v mapových přílohách územního plánu.

Vypořádání stanoviska:

Požadavky budou respektovány.

Hranice uvedených DP budou v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání prověřeny dle aktualizovaných dat ÚAP ORP Břeclav a v souladu s ustan. § 15 horního zákona respektovány tak, aby nebylo ztíženo nebo znemožněno hospodárné využití výhradního ložiska, a tyto DP budou opraveny v grafické části návrhu územního plánu.

Vyhodnocení zpracovatele:

Hranice uvedených DP byly v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání prověřeny a upraveny dle aktualizovaných dat ÚAP ORP Břeclav tak, aby nebylo ztíženo nebo znemožněno hospodárné využití výhradního ložiska, tyto DP byly opraveny v grafické části návrhu územního plánu (v koordinačním výkrese).

II.2.5.2.5 Hasičský záchranný sbor JM kraje, územní odbor Břeclav

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, (dále jen „HZS JmK“), v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh předmětné dokumentace, předložené oznámením č. j.: MUBR 110306/2022 ze dne 22. 7. 2022.

K předmětné dokumentaci vydává HZS JmK souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Řízením o upraveném a posouzeném Návrhu Územního plánu Valtice, nejsou dotčeny požadavky, uvedené v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Na základě této skutečnosti rozhodl HZS JmK tak, jak je ve výroku uvedeno.

Vypořádání stanoviska:

Souhlasné stanovisko, nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace – vzato na vědomí.

II.2.5.2.6 Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Stanovisko k návrhu územního plánu Valtice pro veřejné projednání

ZÁVAZNÁ ČÁST

Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k návrhu územního plánu Valtice následující:

S návrhem ÚP Valtice souhlasíme za podmínky opravy zákresu dobývacího prostoru Valtice II v Koordinačním výkrese, za podmínky vyjmutí dobývacích prostorů, ložisek nerostů a chráněných ložiskových území (CHLÚ) z nepřípustného využití staveb pro těžbu a za podmínky úpravy výčtu dobývacích prostorů a výhradních ložisek v textové části odůvodnění.

ODŮVODNĚNÍ

Územní plán Valtice respektuje nerostné bohatství na území města v tom, že do dobývacích prostorů č. 40055 Valtice I, č. 71121 Valtice II, č. 40111 Valtice III, č. 71171 Valtice VI a č. 40155 Valtice VIII, netěženého dobývacího prostoru č. 71170 Valtice V, výhradních ložisek štěrkopísků č. 3011401 Valtice 2, č. 3011402 Valtice 3 a zemního plynu č. 3261700 Lednice 12 (Valtice), č. 3170772 Lednice – Valtice a č. 326890 Valtice – Boří les a CHLÚ č. 01140000 Valtice a č. 17077200 Valtice I, vymezených jihovýchodně a východně od města, nenavrhuje žádné zastavitelné plochy, stejně jako do 6 ploch ložiska nevyhrazeného nerostu – štěrkopísků č. 3087500 Valtice – Valticko (ta jsou ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku). Pouze ložiskem nevyhrazeného nerostu a výhradním ložiskem Valtice – Boří les prochází koridor homogenizace silnice I/40 a CHLÚ Valtice I zase koridor optimalizace železniční trati č. 246, které využití ložisek nijak neomezí. Po ukončení těžby štěrkopísků se počítá s využitím pro rekreaci na ploše přírodního charakteru N28. Naopak jsou vymezeny územní rezervy pro rozšíření plochy těžby R8 a R9 v návaznosti na jihovýchodní hranici netěženého dobývacího prostoru Valtice V a v dobývacím prostoru Valtice VI. Upozorňujeme však na to, že v Koordinačním výkrese je ne zcela přesně zakreslena severovýchodní hranice dobývacího prostoru Valtice II – požadujeme

opravit. Stejně tak požadujeme upravit výčet dobývacích prostorů a výhradních ložisek v kapitole II.6.8 „Dobývání nerostných surovin“ na str. 95 odůvodnění (dle našich podkladů se zde již nenacházejí dobývací prostory Valtice a Valtice IV a výhradní ložisko Valtice a naopak nově přibyly dobývací prostor Valtice VII a výhradní ložisko Valtice – Boří les).

Celé řešené území se dále nachází v průzkumných územích pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu a č. 040005 Vídeňská pánev VIII, která ovšem nejsou limity využití území.

Nesouhlasíme však se stanovením nepřípustného využití staveb pro těžbu u ploch NZo (plochy zemědělské – orná půda) a NL (plochy lesní), v nichž se výše uvedená ložisková území nacházejí. Uvedený zákaz navíc není nijak z hlediska veřejného zájmu odůvodněn, jak je požadováno v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Podle ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona jsou přitom orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách. Tato povinnost rovněž vyplývá z ustanovení § 30 odst.1 horního zákona, podle kterého se výhradní ložiska musí využívat racionálně, a rovněž vyplývá z ustanovení § 13 odst.1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických prací ve znění pozdějších předpisů, podle kterého orgány územního plánování vycházejí při své činnosti z výsledků geologických prací s cílem zajistit v co největší míře zejména ochranu zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů a vytvářet podmínky pro jejich hospodárné využití. Proto požadujeme dobývací prostory, výhradní ložiska, ložisko nevyhrazeného nerostu a CHLÚ z tohoto nepřípustného využití vyjmout.

Vypořádání stanoviska:

Požadavky na opravu doplnění, vyjmutí DP budou prověřeny a respektovány a v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání doplněny a opraveny, jak v textové, tak i v grafické části. Jedná se o limit v území a požadavek vyplývá ze zákona.

Pro opakované veřejné projednání územního plánu Valtice bude prověřeno, za jakých podmínek lze podmíněně připustit těžbu, umístit průzkumná a těžební zařízení v plochách NZ.o a NL, a popř. bude upravena textová část územního plánu o podmínky v kap. *I. 6. 2 Podmínky pro využití* v tom smyslu, že umístění těžby, průzkumného, těžebního zařízení bude podmíněně přípustné za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA.

V textové části Odůvodnění územního plánu bude doplněno zdůvodnění regulativů (podmínek pro využití ploch), **proč** územní plán v souladu s ustanovením § 18 odst. (5) zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění, upřesňuje a zpřísňuje podmínky umisťování staveb v nezastavěném území (důvodem je především ochrana krajinného rázu, LVA, ochrana složek životního prostředí, zajištění prostupnosti území). Bude doplněno odůvodnění o ochranu ve veřejném zájmu.

Vyhodnocení zpracovatele:

Požadavky na DP byly prověřeny a respektovány a v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání doplněny nebo vyjmuty a opraveny, jak v textové, tak i v grafické části (v koordinačním výkrese).

Bylo prověřeno, za jakých podmínek lze podmíněně připustit těžbu, umístit průzkumná a těžební zařízení v plochách NZ.o a NL, a upravena textová část územního plánu o podmínky v kap. *I. 6. 2 Podmínky pro využití* v tom smyslu, že umístění těžby, průzkumného, těžebního zařízení je podmíněně přípustné za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA.

V textové části kap. II.6.7. odůvodnění územního plánu bylo doplněno zdůvodnění nepřípustného využití v podmínkách pro využití ploch, proč územní plán upřesňuje a zpřísňuje podmínky umisťování staveb v nezastavěném území.

II.2.5.2.7 Ministerstvo dopravy ČR, nábř. L. Svobody 12, 11015 Praha 1

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“), podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dráhách“), podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a dále podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, **k veřejnému projednání návrhu územního plánu Valtice vydává stanovisko**

podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen“ stavební zákon“), a dále obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska drážní dopravy **souhlasíme** s projednávaným návrhem územního plánu Valtice a požadujeme:

1. Stavbu optimalizace regionální železniční trati č. 246 Znojmo – Břeclav, pro kterou je vymezen koridor CNZ – DZ07 zařadit mezi veřejně prospěšné stavby jak v grafické tak v textové části územního plánu (Kapitola č. 1.7.1).

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, nesouhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Valtice a požadujeme:

2. Zastavitelné plochy dopravní infrastruktury označené DS Z202, DS - Z64, DS - Z65, a DS – Z66, vyznačit nově jako průhledný návrhový koridor a spojit jej s koridorem v územním plánu označeným jako CNZ-DS18 do jednoho celku.

3. Upravit výkres veřejně prospěšných staveb tak, aby zobrazoval spojitý koridor pro celou veřejně prospěšnou stavbu, nikoliv pouze části, kde koridor prochází přes pozemky soukromých vlastníků.

4. V textové části výroku územního plánu uvést, že (nový spojitý) koridor CNZ-DS18 je vymezen pro stavbu hlavní a některé stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

5. Dále požadujeme v textové části výroku ÚP pro výše zmíněný koridor uvést takové podmínky využití, aby neumožňovaly změny v území, které by mohly stavbu, pro kterou je koridor určen, podstatně ztížit ekonomicky znevýhodnit či dokonce znemožnit.

Z hlediska letecké a vodní dopravy, souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Valtice a požadavky neuplatňujeme, neboť naše zájmy z uvedených dopravních hledisek nejsou dotčeny.

Odůvodnění:

Ad) doprava drážní Ad1.)

Řešeným územím je vedena železniční trať Břeclav – Znojmo, která je ve smyslu § 3 zákona o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. V Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“) je vymezen koridor DZ07 (Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace, veřejně prospěšná stavba) v celkové šířce 120 m. Návrh územního plánu Valtic vymezuje uvedený koridor ze ZÚR JMK pod označením CNZ-DZ07 ale nevymezuje jej jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu. Proto je ve výroku uveden požadavek zařadit stavbu optimalizace trati č. 246 Znojmo – Břeclav mezi veřejně prospěšné stavby jak v grafické tak v textové části územního plánu.

Ad) doprava na pozemních komunikacích

Ad 2.)

ZÚR JMK vymezují koridor silnice I. třídy DS18 I/40 Břeclav – Valtice, přeložka s obchvatem Valtic, včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba) jako jeden koridor. Vedení koridoru: Břeclav, západ – Valtice, severní obchvat – Valtice, západ s napojením na stávající I/40 (Úvalský Mlýn). V územním plánu Valtice je tento koridor rozdělen na část severní obchvat Valtic vyznačený jako plochy pro dopravu DS- Z202, Z64, Z65 a Z66 a na koridor CNZ-DS18 vymezený v územním plánu pro homogenizaci stávající silnice I/40. Požadujeme uvést územní plán do souladu se ZÚR JMK a celý koridor pro obchvat a homogenizaci I/40 v územním plánu vyznačit jako průhledný návrhový koridor v souladu s materiálem: Metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj - Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (mmr.cz).

Ad 3.)

Dle § 17 zákona o pozemních komunikacích je stavba silnice I. třídy veřejně prospěšnou stavbou. Územní plán ve výkresu veřejně prospěšných staveb tuto stavbu graficky vymezuje, ale skutečnost, že se jedná o veřejně prospěšnou stavbu, vyplývá ze zákona. Vyznačení nespojitých částí koridoru pouze po pozemcích soukromých vlastníků není grafickým vymezením veřejně prospěšné stavby a jde proti smyslu výše uvedeného paragrafu.

Ad 4.)

Koridor vymezený v územním plánu pro umístění veřejně prospěšné stavby (VPS) dopravní infrastruktury slouží k umístění stavby hlavní a staveb vedlejších, které lze již v úrovni územního plánu předpokládat. U staveb dopravní infrastruktury jsou to např. mimoúrovňové křižovatky, přeložky silnic apod. Koridor pro VPS dopravní infrastruktury však nemůže být v územním plánu vymezen tak, aby zahrnoval všechny vedlejší stavby (dle § 2 odst. (9) stavebního zákona), jejichž rozsah nelze v procesu územního plánování konkrétně specifikovat, např. přeložky technické infrastruktury (přeložky inženýrských sítí), opatření pro zajištění odvodnění a podobně.

Z uvedeného vyplývá, že vzhledem k míře podrobnosti, se kterou se zpracovává územní plán, je dostatečné pro podchycení těchto staveb vedlejších zapracovat do textové části územního plánu, že VPS je stavba hlavní, pro kterou je koridor určen, včetně staveb vedlejších/souvisejících. Jak je uvedeno ve výroku.

Ad 5)

Koridor je vymezen za tím účelem, aby ochránil území určené pro stavbu hlavní (silnici I/40) před zásahy, které by v budoucnosti realizaci stavby mohly ztížit, ekonomicky znevýhodnit, či dokonce znemožnit.

Vypořádání stanoviska:

Ad 1) Akceptovat a zapracovat do návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání stavbu optimalizace trati č. 246 Znojmo – Břeclav mezi veřejně prospěšné stavby jak v grafické tak v textové části územního plánu.

Ad 2) Akceptovat a dát do souladu se ZÚR JMK celý koridor pro obchvat a homogenizaci I/40, v územním plánu ho vyznačit jako průhledný návrhový koridor v souladu s materiálem: Metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj – Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (mmr.cz).

Ad 3) Akceptovat, znázornit graficky silnici I/40 jako VPS – dle zákona.

Ad 4) Akceptovat. Doplnit textovou část územního plánu, týkající se přeložky silnice I/40 o: (nový spojitý) koridor CNZ-DS18 je vymezen pro stavbu hlavní a některé stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

6. Ad 5) Akceptovat. Doplnit textovou část výroku ÚP pro koridor CNZ-DS18 o podmínky využití tak, aby neumožňovaly změny v území, které by mohly stavbu, pro kterou je koridor určen, podstatně ztížit ekonomicky znevýhodnit či dokonce znemožnit.

Z hlediska ochrany letecké a vodní dopravy nejsou připomínky. Vzato na vědomí.

Na základě tohoto stanoviska, které bylo zčásti nesouhlasné, zaslal pořizovatel dne 12.1.2024 pod č.j. MUBR 5133/2024 návrh dohody, která byla Ministerstvem dopravy dne 2.2.2024 pod č.j. MD-4506/2024/520 odsouhlasena.

Závěrem dotčený orgán sdělil:

Jelikož Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, jako pořizovatel územního plánu Valtice, příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona (dále jen „pořizovatel“), všechny požadavky zaslané Ministerstvem dopravy akceptoval, a požadavky budou v návrhu územního plánu zapracovány, tak Ministerstvo dopravy s návrhem územního plánu Valtice s navrženými úpravami souhlasí, proto považujte územní plán Valtice s Ministerstvem dopravy za dohodnutý.

Vyhodnocení zpracovatele:

Ad 1) Do návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla zapracována optimalizace trati č. 246 Znojmo – Břeclav jako veřejně prospěšná stavba VD08 jak v grafické tak v textové části územního plánu.

Ad 2) Celý koridor pro obchvat a homogenizaci I/40 byl uveden do souladu se ZÚR JMK, v územním plánu je vyznačen jako návrhový koridor CNZ-DS18 v souladu s materiálem: Metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj – Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (mmr.cz).

Ad 3) Homogenizace silnice I/40 je vymezena jako VPS VD01, a to v celém rozsahu návrhového koridoru CNZ-DS18.

Ad 4) Textová část v kap. I.4.2.2.1 územního plánu, týkající se přeložky silnice I/40 byla doplněna dle požadavku.

6. Ad 5) Textová část v kap. I.6.2.6.1 územního plánu, týkající se koridoru CNZ-DS18 byla doplněna dle požadavku.

II.2.5.2.8 Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1

Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MUBR 110306/2022 ze dne 22. 7. 2022 o veřejném projednání návrhu Územního plánu Břeclav včetně vyhodnocení vlivů územního plánu Valtice na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel ÚPD: Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, Oddělení úřadu územního plánování, nám. T. G. Masaryka 3, 690 81 Břeclav

Zhotovitel ÚPD: Atelier URBI, spol. s r.o., Urbanisticko – architektonická projekční kancelář, Chopinova 9, 623 00, Ing. arch. Jana Benešová, Ing. arch. Martina Kabelková, Ing. Hana Vyvialová

Datum zpracování: červen 2022

V dané věci byl prostudován upravený návrh Změny ÚP Valtice, dostupný na stránkách Městského úřadu Břeclav: https://breclav.eu/folder/3174/

Ministerstvo kultury vydalo v dané věci stanovisko č. j. MK 44528/2015 OPP ze dne 29. 7. 2015. V roce 2017 byla v rámci dohodovacího řízení stvrzena dohoda mezi Ministerstvem kultury a pořizovatelem ÚP Valtice Městským úřadem Břeclav č. j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017 k upravenému stanovisku Ministerstva kultury č. j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10. 2. 2017.

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec:

Z hlediska památkové ochrany se v rámci řešeného území nachází:

• Krajinná památková zóna (dále též KPZ) Lednicko - valtický areál, prohlášená vyhláškou MK ČR č.v. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko – valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu (dále jen Vyhláška o prohlášení LVA); v ÚSKP vedená pod číslem rejstř. 2206. Od roku 1996 je zapsaná na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, v ÚSKP ČR vedená pod rejstř. č. 6.

• Památková zóna Valtice (dále též MPZ), vyhlášená rozhodnutím Okresního národního výboru v Břeclavi, odboru kultury čj. 42/90-pam ze dne 13. 6. 1990 o určení ochranného pásma pro historické jádro města Valtic, navržené ke zvýšené ochraně jako tzv. městská památková zóna vedená v ÚSKP pod číslem rejstř. 2083.

• Národní kulturní památka Zámek Valtice, prohlášená Nařízením vlády č. 336/2002 Sb., ze dne 19. června 2002, kterým se mění nařízení vlády č. 262/1995 Sb., 2 o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, ve znění nařízení vlády č. 171/1998 Sb., vedená v ÚSKP pod číslem rejstř. 217.

• Ochranné pásmo pro historické jádro města (dále též OP MPZ) Valtic, určené rozhodnutí ONV v Břeclavi o určení ochranného pásma historického jádra města Valtice č.j. 42/90 ze dne 13. 6. 1990, v ÚSKP vedené pod číslem rejstř. 3272.

• V řešeném území se dále nacházejí nemovité kulturní památky vedené v Ústředním seznamu kulturních památek pod číslem rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ:

http://www.pamatkovykatalog.cz/, https://geoportal.npu.cz/web.

• Řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a

stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší zprávy, sdělujeme k návrhu Územního plánu Valtice následující.

A. PŘIPOMÍNKY K UPRAVENÉMU NÁVRHU ÚP MĚSTA BŘECLAV – viz dohodovací jednání z 18. 8. 2022

Předkládaný návrh Územního plánu Valtice je upraven a doplněn po společném jednaní (2015, dohoda s MK 2017). Upravena byla hranice zastavěného území, byly stabilizovány některé zastavitelné plochy nebo jejich časti dle změn v katastru nemovitosti a vypuštěny některé návrhové plochy s ohledem na nesouhlasná stanoviska DO – OŽP KrU JMK – OOPF. Další úpravy jsou provedeny na základě požadavků, vyplývajících z vyhodnocení stanovisek DO a připomínek obce.

LEGENDA K PŘIPOMÍNKÁM MK:

Text stanoviska MK č.j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10. 2. 2017

Text dohody č.j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017

Text Návrhu vyhodnocení stanoviska:

ad) TEXTOVÁ ČÁST – VÝROK

ad) i.3.2.1 Plochy bydlení Plochy bydlení individuálního (BI)

Plochy změn Z1, Z2, Z4, Z5: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA,

− plochy mezi Bezručovou (Valtickou) a Modřínovou alejí

VÝROK: V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA **z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme** a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných.

DOHODA:

Požadavku na vyjmutí ploch Z2, Z4 a Z5 se vyhovuje. Vymezení pouze plochy Z1.

Výrok:

Ministerstvo kultury **požaduje**, aby byla v ÚP vymezena bude pouze plocha R13.

Odůvodnění:

Plochy Z1, Z2 a Z3 j a část Z4 jsou vymezeny jako plochy R13 a R14. Na jednání na MěÚ Břeclav dne 18. 8. 2022 ve věci upraveného ÚP Valtice bylo dohodnuto, že vymezena zůstane pouze plocha R13.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat výsledek jednání 18. 8. 2022 a v návrhu ÚP ponechat pouze plochu R13.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla ponechána pouze R13, R14 byla vypuštěna.

ad) Plochy změn Z6, Z7: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA, − proluky v sousedství Modřínové aleje

VÝROK: Dopravní napojení rozvojové lokality (dílčí plochy BI – Z1, Z2, Z4, Z5 a SM – Z3) požadujeme řešit pouze s vyloučením Modřínové aleje. Modřínová alej je dosud komunikací pěší povahy a chování tohoto charakteru přispěje jak k ochraně vlastních dřevin aleje, tak k jejich zdravějšímu vývoji.

DOHODA:

Požadavku na vyloučení dopravního napojení ploch Z9 a Z10 z Modřínové aleje se vyhovuje.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) Plochy změn Z9, Z10: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA, − doplnění oboustranné zástavby na SV konci ul. Sadové

VÝROK: V této části území doporučujeme ponechat dostatečnou rezervu pro budoucí dopravní napojení případné zástavby nad touto lokalitou a to tak, aby obsluha tohoto území mohla být v budoucnu řešena s vyloučením dopravního napojení z Modřínové aleje.

DOHODA:

Požadavku na vyloučení dopravního napojení ploch Z9 a Z10 z Modřínové aleje se vyhovuje.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) Plocha změny Z22: Valtice – území OP Valtice, KPZ LVA, − doplnění oboustranné zástavby na JZ konci ul. Růžové

VÝROK: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče požadujeme této části území zajistit ochranu sídelní struktury a tím nepokračovat zástavbou BI, ale v duchu místa navázat na funkční využití RS.

DOHODA:

Plocha Z22 bude vypuštěna a přetransformována na stabilizovanou smíšenou obytnou městskou. Vydáno pravomocné stavební povolení na penzion.

Výrok:

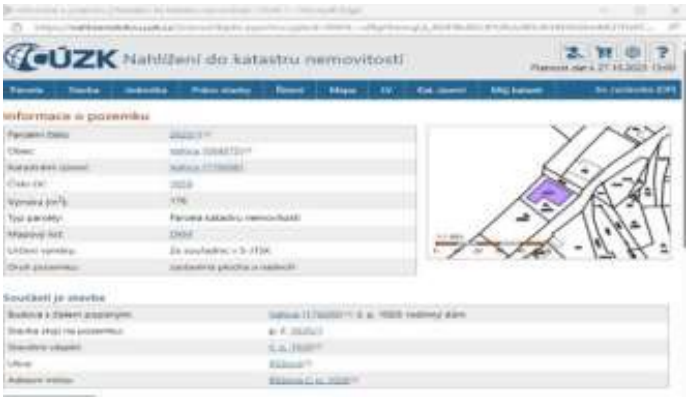
Ministerstvo kultury požaduje, aby využití plochy Z22 bylo vymezeno jako BI.

Odůvodnění:

Dohoda není v celém rozsahu akceptována. Stavba penzionu byla zrealizována. Plocha SM je vymezena ve větším rozsahu než v dokumentaci pro SJ. Na jednání na MěÚ Břeclav dne 18. 8. 2022 bylo dohodnuto, že plocha bude vymezena jako BI.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat výsledek jednání 18. 8. 2022 a v návrhu ÚP bude plocha vymezena jako BI, protože v nahlížení do katastru dne 27.10.2023 jsou uvedené stavby vedeny jako rodinné domy a v případě realizace penzionu je v plochách BI přípustná stavba občanského vybavení – viz textová část kap. I.6.2.1.2.



Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha na konci ulice Růžová vymezena jako plocha BI. Zároveň byl vypuštěn text z nepřípustného využití ploch BI „ubytovací zařízení a“, který by příslušné využití znemožňoval.

ad) i.3.2.2 Plochy rekreace

ad) I.3.2.2.1 Plochy rekreace – vinné sklepy (RS)

Plocha změny Z24: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA

− využití zadní nevyužívané části areálu Chateau Valtice pro situování vinných sklepů

VÝROK: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče požadujeme rozsah plochy výrazně zredukovat.

DOHODA:

Plocha Z24 bude vypuštěna.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) Plocha změny Z25: Valtice – území OP MPZ Valtice, KPZ LVA − rozšíření lokality sklepů v prodloužení ul. Růžové

VÝROK: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče požadujeme její vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné (lze situovat na místo plochy Z22).

DOHODA:

Plocha Z25 bude vypuštěna.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.3.2.2.3 Plochy rekreace hromadné (RH) Plochy změny Z28: Valtice − území KPZ LVA.

− je navržena revitalizace ploch po těžbě štěrkopísků, dle dokumentace SEA jsou tyto plochy, zejména plochy rezerv, pro KPZ LVA negativním zásahem.

VÝROK: S plochou hromadné rekreace, tak jak je nadefinována i v návrhu podmínek využití (návrh ÚP str. 25) nelze v území KPZ LVA, území světové památky souhlasit. Rekultivace území po těžbě by měla především směřovat v úpravě posuzované lokality v co nejvyšší možné míře dosažení přírodního charakteru, a tím i zapojení daného území do okolní krajiny. Za zcela nežádoucí považujeme v tomto, historicky nikdy nezastavěném území části světové památky realizovat zpevněné plochy, oplocení či dokonce umisťovat nové stavby s bydlením trvalé povahy a budovat rekreační infrastrukturu atd. Zájmy z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče jsou ve shodě s dokumentací SEA. Tyto záměry lze hodnotit na území světové památky jen jako negativní. Případnou územní studii, viz kapitola I.12, doporučujeme od jejího zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.

DOHODA:

Požadavku se částečně vyhovuje. Původně navržená zastavitelná plocha Z28 bude rozdělena na stabilizovanou vodní plochu VV dle skutečného stavu. Zbylá a plošně výrazně omezená plocha (zredukovaná z původních 10,03 ha na 6,25 ha, viz příloha č. 2) bude přetransformována na plochu změn v krajině N28 a funkčním využitím RN – rekreace na plochách přírodního charakteru. Podmínka na zpracování územní studie zůstává zachována. Plochy rekreace hromadné (RH) budou nahrazeny plochami rekreace na plochách přírodního charakteru (RN).

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.3.2.3 Plochy občanského vybavení (mimo veřejnou vybavenost)

ad) I.3.2.3.1 Malá komerční zařízení (OM) Plocha změny Z35: Valtice – KPZ LVA − „Podkova“ – vinařství pod Reistnou s převážně reprezentační funkcí (výroba vína, skladování, obchodní prostory)

VÝROK: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče s navrhovanou plochou změny zásadně nesouhlasíme a požadujeme zrušení záměru v celém rozsahu.

DOHODA:

Požadavku na zrušení plochy Z35 se v celém rozsahu vyhovuje.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) Plocha změny P93: Valtice – KPZ LVA

− v současné době bez využití. V textové části uvedena jako plocha OM – malá komerční zařízení, v koordinačním výkrese jako plocha OV – občanské vybavení – veřejná vybavenost.

VÝROK: S rozsahem a využitím navrhované plochy (OM či OV) změny z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče zásadně nesouhlasíme a požadujeme zrušení záměru v celém rozsahu. Upozorňujeme na to, že je potřeba dát do souladu textovou i grafickou částí a rozsah i navrhované využití plochy přehodnotit ve prospěch hodnot památkově chráněného území.

DOHODA:

Požadavku na situování záchytného parkoviště pro návštěvníky Kolonády nebo Muzea železné opony se vyhovuje. Na stávajících zpevněných plochách bývalého autoparku pohraniční roty bude vymezena stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

Výrok:

Ministerstvo kultury trvá na svém původním požadavku ze stanoviska č. j. MK 24872/2017.

Odůvodnění:

Plocha přestavby P93 v minulosti sloužila armádě a její nově vymezené využití je: Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX). Pro tuto nově vymezenou plochu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina bude odpovídat okolní zástavbě, ve volné krajině a bude respektovat významné pohledové osy a dominanty a nepřesáhne 3NP.

Na jednání na MěÚ Břeclav dne 18. 8. 2022 ve věci upraveného ÚP Valtice bylo však upozorněno, že návrh plochy není v souladu s dohodou s Ministerstvem kultury, viz č. j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017, proto Ministerstvo kultury trvá na svém původním požadavku.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat, v návrhu ÚP bude plocha vymezena dle Dohody jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha P93 vymezena jako plocha DS.

ad) I.3.2.4.2 Plochy smíšené obytné městské (SM)

Plocha změny P90: Valtice – území MPZ Valtice, KPZ LVA

− přestavba areálu při ulici Rudé armády

VÝROK: Pro danou plochu vyžadujeme vyžádat Územní studii, viz kapitola I.12, doporučujeme od jejího zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.

DOHODA:

Požadavku se v celém rozsahu vyhovuje. Plocha bude podmíněna zpracováním územní studie, která bude konzultována se zástupci NPÚ a MK.

Výrok:

Ministerstvo kultury nesouhlasí s výškovou regulací 4 NP a požaduje stanovit výškovou regulaci na počet 1 NP tak, aby výška nových objektů splňovala podmínky ochrany určené pro PZ Valtice.

Odůvodnění:

Plocha P 90 je situována na území PZ Valtice, pro které platí podmínky prostorového uspořádání dohodnuté v rámci dohody č.j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017, tj. ve stabilizovaných plochách v MPZ Valtice je výše uvedeným podmínkám nadřazena podmínka vyplývající z Rozhodnutí o vyhlášení MPZ (čl. 4), že jakékoli stavební zásahy mohou být realizovány pouze v historicky doložitelných polohách a objemech.

Nastavené podmínky výškové regulace – 4 NP jsou v rozporu s předmětem ochrany státní památkové péče, určené pro památkovou zónu Valtice, viz čl. 4 vyhlášky o prohlášení PZ Valtice, kterými, mimo jiné, jsou historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba. Nastavené podmínky jsou rovněž v rozporu s podmínkami prostorového uspořádání určenými pro využití ploch SM.

Na jednání na MěÚ Břeclav dne 18. 8. 2022 ve věci upraveného ÚP Valtice bylo dohodnuto, že plocha bude vymezena pro potřeby města jako parkoviště, jak požaduje město Valtice.

Návrh vyhodnocení:

Po změně v komunálních volbách na podzim v roce 2022 došlo k výměně ve vedení města a v zastupitelstvu města se Město Valtice vyjádřilo k připomínkám a námitkám, které u veřejného projednání uplatnilo předcházející vedení města. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo, že požaduje ponechat pozemky p. č 1220/15, 1220/16, 1220/17, 1220/18, 1220/31, 1220/41, 1220/42, 1220/43 vše v k. ú. Valtice v ploše SM. S určeným zastupitelem bylo dohodnuto, že pro rozvoj města bude ponechaná v návrhu ÚP Valtice plocha SM, s výškovou regulací 1 NP tak, jak bylo ze strany Ministerstva kultury původně požadováno.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha P90 vymezena s podmínkami prostorové regulace 1NP.

ad) I.3.2.5 Plochy výroby a skladování

ad) I.3.2.5.1 Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL) Plochy změn:

Z71: Valtice – území **KPZ LVA** rozšíření areálu firmy Bricol

Z72: Valtice – území **KPZ LVA** doplnění zastavitelných ploch na nezastavěných pozemcích mezi stávající výrobou

Z73: Valtice – území **KPZ LVA** doplnění zastavitelných ploch na nezastavěných pozemcích mezi stávající výrobou a bydlením, případně rozšíření areálu sousední firmy

Z74: Valtice – území **KPZ LVA** rozšíření areálu firmy Catis

Z75, Z76, Z77, Z78: Valtice – území **KPZ LVA** další rozvojové plochy pro nové investory (případně pro rozšíření areálů stávajících) vymezené v rámci výrobní zóny Valtice

VÝROK: Plochy výroby doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a to tak, že rozvojové plochy Z75, Z76, Z77 a Z78 požadujeme s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot **z hlediska památkové péče** vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako plochy trvale nezastavitelné a z návrhu zcela vyloučit. Územní studii na tuto část území Valtic doporučujeme konzultovat již od zadání se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury. Předem upozorňujeme na nutnost velkého podílu zeleně.

DOHODA:

Plochy Z74, Z75, Z76, Z77 a Z78 jsou již od pořízení návrhu ÚP Valtice podmíněny zpravováním ÚS. Dle požadavku Ministerstva kultury byly plochy Z71 a Z73 zařazeny do seznamu ploch, které jsou podmíněny zpracováním územní studie.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.3.2.5.2 Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Plocha změny Z80: Valtice – území KPZ LVA,

− rozšíření ploch pro vinařství v sousedství stávajícího areálu zemědělské výroby (VIVA).

VÝROK: Změna Z80 je z hlediska památkové péče nežádoucí. K dané lokalitě bylo dne 7. března 2013 pod č. j.: MK 13181/2013 OPP k vymezení této plochy vydáno nesouhlasné stanovisko „Vymezení rozvojové plochy je v přímém rozporu se zájmy státní památkové péče v předmětném území a principy územního plánování v předmětném území. Požadujeme ponechat stávající funkční využití, tj. krajinná zóna produkční (Pv).“

DOHODA:

Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Místo plochy Z80 zůstává stabilizovaná plocha zemědělská – orná půda NZo.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury

Přeložka I/40: V souladu s dlouhodobými záměry je v návrhu ÚP Valtice řešena přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města, pro kterou je vymezena návrhová plocha silniční dopravy o šířce 100 m, pokud není vymezena vykoupenými pozemky. Přeložka silnice I/40 je řešena na terénu, s úrovňovým křížením se silnici II/422. Dle dokumentace SEA realizací obchvatu Valtic, tak jak je navrhován, ke kumulací negativních vlivů, mezi které patří i negativní vliv na krajinný ráz a negativní vliv na krajinu KPZ LVA. Tato dokumentace považuje za nezbytné prověření koncepce dopravního řešení ve variantách.

VÝROK: S předkládaným řešením z hlediska sledovaných hodnot v území zásadně nesouhlasíme. Případnou přeložku silnice I/40 s obchvatem Valtic, která by probíhala napříč osami alejí, požadujeme řešit v maximálním možném rozsahu, zejména ve volné krajině a v části křížení s Bezručovou alejí (silnice II/442) alejí Ladenskou a alejí Břeclavskou výhradně tunelem. Dále doporučujeme zpracovat pro řešení průjezdní dopravy Valticemi i variantní řešení, usilující spíše o zklidnění a zpomalení transitní dopravy, která je obecně v této KPZ LVA nežádoucí. Veškerá řešení tohoto záměru od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.

DOHODA:

Požadavku se nevyhovuje. Plochy pro přeložku silnice I/40 jsou podmíněny zpracováním územní studie. Dle závěrů SEA hodnocení budou v rámci územní studie zpracovány varianty řešení, které zohlední začlenění stavby do krajiny z hlediska umístění v LVA a maximálně eliminují potenciální negativní vliv na krajinný ráz a vyhodnotí dopady variant dopravy na památkové hodnoty. Územní studie bude od začátku konzultována se zástupci NPÚ a MK. Nově bude k územní studii dle požadavku Ministerstva kultury zpracování hodnocení z hlediska dopadů na kulturní dědictví – Heritage Impact Assessment (HIA).

UPRAVENÝ TEXT VÝROKU, Viz str. 58:

Ad US4 V UP je navrženo přeloženi silnice I/40 severně zástavby města, s křižovatkou se silnici II/422 a s ukončením silnice II/422 na přeložce I/40. V územní studii je nutno prověřit řešení dopravní stavby z hlediska ochrany KPZ LVA a prokázaní vhodnosti vedení silnice po terénu, případně v hlubokém zářezu s přemostěním v místě křížení se silnici II/422, a to pomoci zákresů do dálkových pohledů. Jedná se tedy o požadavek na variantní řešení, podkladu k úřednímu oznámení Výboru světového dědictví UNESCO. Požadováno je hledaní řešení, které zohlední začlenění stavby do krajiny z hlediska umístěni v LVA a maximálně eliminuje potenciální negativní vliv na krajinný ráz. Pro možnost posouzení stavebního řešení dopravní stavby a výběru vhodnějšího řešení uzemní plán předepisuje zpracování hodnocení z hlediska dopadů na kulturní dědictví – Heritage Impact Assessment (HIA).

Výrok:

Ministerstvo kultury s navrženou úpravou textu nesouhlasí s navrženou úpravou textu a požaduje text upravit následovně, nepředjímat možná technická řešení a doplnit požadavek vizualizace:

Ad US4 V UP je navrženo přeloženi silnice I/40 severně zástavby města, s křižovatkou se silnici II/422 a s ukončením silnice II/422 na přeložce I/40. V územní studii je nutno prověřit řešení dopravní stavby z hlediska ochrany KPZ LVA (zejména Bezručova alej, Ladenská a Břeclavská alej) ~~oa prokázaní vhodnosti vedení silnice po terénu, případně v hlubokém zářezu s přemostěním~~ v místě křížení se silnici II/422, a to pomocí zákresů do dálkových pohledů a vizualizací. Jedná se tedy o požadavek……

Odůvodnění:

Viz stanovisko MK č. j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10. 2. 2017 upravené na základě dohody č. j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017, uzavřené mezi pořizovatelem ÚP Valtice MěÚ Břeclav a Ministerstvem kultury o vypořádání stanoviska MK č. j. MK 44528/2015 OPP ze dne 29. 7. 2015 k návrhu ÚP Valtice.

Dohoda byla částečně splněna. Nastavené podmínky pro zpracování ÚS nejsou ale zcela relevantní tak významnému dopravnímu zásahu do území světové památky, zvláště nepostihují všechny možné varianty řešení. Za vhodnější považujeme žádná technická řešení nepředjímat. Doplnění vizualizací je dnes běžnou součástí řešení studií tohoto typu, zvláště na území světové památky by mělo být nedílnou součástí jejího řešení.

Na jednání na MěÚ Břeclav dne 18. 8. 2022 ve věci upraveného ÚP Valtice bylo dohodnuto, že podmínky ÚS budou nastaveny tak, aby nemohly předjímat žádná technická řešení a bude doplněn požadavek vizualizace.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat výsledek jednání 18. 8. 2022 a v návrhu ÚP budou doplněny podmínky zpracování ÚS tak, aby nemohly předjímat žádná technická řešení, bude doplněn požadavek vizualizace.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl koridor CNZ-DS18 pro homogenizaci (přeložku) silnice I/40 vymezen s podmínkou zpracování ÚS4, u níž byl vypuštěn text předjímající technické řešení a doplněn požadavek na vizualizaci.

Ukončení silnice II/422

− V souvislosti s touto stavbou (přeložka I/40) je navrženo ukončení silnice II/422 od Lednice na tomto obchvatu a úpravy napojeni silnice III/42230 na Hlohovec.

VÝROK: Z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče navrhovanou realizaci nových komunikací na území světové památky ve volné krajině nedoporučujeme.

DOHODA:

Požadavku se nevyhovuje. Bude-li vybrána podpovrchová varianta obchvatu, ztratí plocha Z66 smysl využití a může být při nejbližší změně ÚP vypuštěna. Nově bude k územní studii i k ploše Z66 dle požadavku Ministerstva kultury zpracováno hodnocení z hlediska dopadů na kulturní dědictví Heritage Impact Assessment (HIA).

UPRAVENÝ TEXT VÝROKU, Viz str. 58-59:

Pro novou trasu silnice II/422 z Hlohovce je třeba v rámci koridoru nalézt takovou trasu, která minimalizuje zásah do dřevinné vegetace Bezručovy aleje, v rámci zpracování variant prověřit i odchylné řešení křižovatky tak, aby nebyla narušena kompoziční osa Bezručovy aleje. Zároveň je třeba varianty prověřit s ohledem na předmět ochrany EVL (Bezručova alej a Rendez-vous) – např. je žádoucí plochu stavby co nejvíce zúžit a přisunout k železnici, aby byl výsledný zábor porostů s biotopy druhů s prokázaným výskytem (dnes již mimo EVL) co nejmenší.

Výrok:

Ministerstvo kultury požaduje upravit text tak, aby zásah do linie vegetace Bezručovy aleje byl nejen minimalizován, ale i eliminován, cit.: „Pro novou trasu silnice II/422 z Hlohovce je třeba v rámci koridoru nalézt takovou trasu, která minimalizuje, případně eliminuje zásah do dřevinné vegetace Bezručovy aleje, v rámci zpracování variant prověřit i odchylné řešení křižovatky tak, aby nebyla narušena kompoziční osa Bezručovy aleje. Zároveň je třeba varianty prověřit s ohledem na předmět ochrany EVL (Bezručova alej a Rendez-vous) – např. je žádoucí plochu stavby co nejvíce zúžit a přisunout k železnici, aby byl výsledný zábor porostů s biotopy druhů s prokázaným výskytem (dnes již mimo EVL) co nejmenší.“ Odůvodnění: Viz stanovisko MK č. j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10. 2. 2017 upravené na základě dohody č.j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017, uzavřené mezi pořizovatelem ÚP Valtice MěÚ Břeclav a Ministerstvem kultury o vypořádání stanoviska MK č.j. MK 44528/2015 OPP ze dne 29. 7. 2015 k návrhu ÚP Valtice. Dále viz, část Odůvodnění, kap. II.2.1.2 ZÚR Jihomoravského kraje, str. 7-8: Úkoly pro územní plánování bod b):

b) Zpřesnit a vymezit koridor I/40 s ohledem na zajištění prostupnosti komunikace pro chodce a cyklisty směrem k Lednicko-valtickému areálu, minimalizaci rozsahu vlivů na světové dědictví krajinnou památkovou zónu Lednicko-valtický areál, zejména na zachování integrity Bezručovy aleje, minimalizaci vlivů na NPP Rendez-vous, ……..

Požadavku MK bylo vyhověno, nicméně upravený text není v souladu s ochranou kulturních řešeného území. Na jednání na MěÚ Břeclav dne 18. 8. 2022 ve věci upraveného ÚP Valtice bylo dohodnuto, že řešení bude upřesněno dle ÚS4, viz upravené podmínky k ÚS4 (přeložka I/40).

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat výsledek jednání 18. 8. 2022 a v návrhu ÚP bude řešení upřesněno dle ÚS4 – viz upravené podmínky k ÚS4 (přeložka silnice I/40).

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl koridor CNZ-DS18 pro homogenizaci (přeložku) silnice I/40 vymezen s podmínkou zpracování ÚS4, u níž byl vypuštěn text předjímající technické řešení a doplněn požadavek na vizualizaci. Tato územní studie prověří jakým způsobem bude nejvhodnější stavebně vyřešit ukončení nebo křížení silnic I/40 a II/422, technické řešení ÚP nepředjímá.

Plocha DS Z67 – území OP MPZ, KPZ LVA, území světové památky Kapacitní parkoviště pro potřeby centrální části města jsou umístěny v ulici Pod Zámkem a na západním okraji centra u železniční trati.

VÝROK: Uvažovanou plochu parkoviště doporučujeme výrazným způsobem zredukovat a řešit jako plochu v zeleni.

DOHODA:

Požadavku se částečně vyhovuje.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno do kap. II.6.3.3.3 Doprava v klidu na str.81.

ad) I.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ

ad) I.6.2 Návrh podmínek využití ad) I.6.2.1.1 Plochy bydlení ad) I.6.2.1.1 Plochy bydlení hromadného (BH)

Podmínky prostorového uspořádání:

Ve stabilizovaných plochách se připouští dostavba, pokud maximální koeficient zastavěných ploch (intenzita využiti stavebních pozemků) nepřekročí 30 % (součet půdorysných ploch staveb s výškovou hladinou vyšší než 2,5 m). Výšková hladina navrhovaných staveb ve městě nepřekročí 4 nadzemní podlaží.

VÝROK: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit následovně: Ve stabilizovaných plochách se připouští dostavba (mimo území MPZ), pokud maximální koeficient zastavěných ploch (intenzita využiti stavebních pozemků) nepřekročí 30 % (součet půdorysných ploch staveb s výškovou hladinou vyšší než 2,5 m). Výšková hladina navrhovaných staveb ve městě (mimo území MPZ) nepřekročí 4 nadzemní podlaží.

DOHODA:

Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Text v závorce byl doplněn.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.6.2.1.2 Plochy bydlení individuálního (BI) Podmínky prostorového uspořádání:

− Ve stabilizovaných plochách (proluky) může být maximální intenzita využití malých stavebních pozemků překročena, pak bude stanovena individuálně, s ohledem na velikost parcely a návaznost na okolní zástavbu a její objem.

VÝROK: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit následovně: Ve stabilizovaných plochách (**proluky mimo území MPZ**), může být maximální intenzita využití malých stavebních pozemků překročena, pak bude stanovena individuálně, s ohledem na velikost parcely a návaznost na okolní zástavbu a její objem.

DOHODA:

Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Text v závorce byl doplněn.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

Plochy rekreace

I.6.2.1.3 Plochy rekreace – vinné sklepy (RS)

VÝROK: Zařazení ploch „vinné sklepy“ do ploch rekreace považujeme za nevhodné. V kulturní krajině KPZ LVA, území světové památky není možné na stejných plochách umisťovat zahradní domky a vinné sklepy. Dle našeho názoru se jedná o dva různé režimy využití území. Vinné sklepy se mohou nacházet v přímé vazbě na vinice, kde je však situování zahradních domků nežádoucí. Z těchto důvodů požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče tyto plochy přehodnotit. Podmínky pro využití plochy: Vinné sklepy požadujeme v ÚP Valtice definovat následovně:

,,Vinnými sklepy se pro potřeby tohoto územního plánu rozumí stavby o jednom podzemním podlaží sloužící pro malovýrobní zpracování vinné révy a uchování vína, kde nad terénem smí být pouze portál (vstup), ostatní části obestavěného prostoru budou pod úrovní terénu a celková podlahová plocha nepřesáhne 50 m2. Terén nad vinnými sklepy bude ozeleněn. Vinné sklepy mohou v části pod terénem obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína“. Vyloučeny jsou u vinných sklepů nástavby a podkroví. Plocha souvisejících přístupových komunikací bude minimalizována.

DOHODA:

Do kapitoly Základní pojmy byl doplněn pojem vinné sklepy a oproti verzi navrhované MK byl upraven tak, aby odpovídal realitě – ke sklepům patří i lisovny a společenské místnosti k posezení a ochutnávce umístěné zpravidla částečně nad terénem.

Výrok:

Ministerstvo kultury nesouhlasí s definicí funkčního využití: vinné sklepy, stanovenou v upraveném návrhu a požaduje používat jednotnou definici tohoto využití, včetně nastavených podmínek využití pro všechny katastry v rámci KPZ LVA, tudíž i pro území řešené nyní návrhem ÚP Valtice. Viz návrhu ÚP Hlohovec (2021), definice na str. 22 a kapitola I.F.2.

Podmínky využití ploch:

Odůvodnění:

KPZ LVA představuje významný krajinářský celek. Z logiky věci vyplývá, že definice vinných sklepů a podmínky jejich využití by měly být v rámci KPZ LVA jednotné. Viz níže, část 2. POSOUZENÍ upraveného návrhu ÚP Valtice, str. 16 tohoto vyjádření.

Návrh vyhodnocení:

1. Akceptovat a doplnit Základní pojmy:

2. Rodinné vinné sklepy: rodinnými vinnými sklepy se pro účely ÚP Valtice rozumí stavby o jednom podzemním podlaží sloužící pro malovýrobní zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Rodinné vinné sklepy jsou buď

- bez nadzemní části, kde nad terénem smí být pouze portál (vstup do sklepa), ostatní části obestavěného prostoru budou pod úrovní terénu a celková podlahová plocha nepřesáhne 300 m^2.
- nebo s nadzemní částí, kdy zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80 m^2 a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesáhne 300 m^2.

Přípustnost či nepřípustnost budování nadzemní části bude stanovena v textové části kapitoly I.6.2 Návrh podmínek využití Rodinné vinné sklepy mohou obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína. Trvalé bydlení není v rodinných vinných sklepech přípustné.

3. Vinařské provozovny jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl upraven text podmínek využití ploch RS a současně byly doplněny definice pojmů ohledně vinných sklepů a byly doplněny vinařské provozovny.

ad) I.6.2.2 Plochy rekreace hromadné (RH)

VÝROK: Tento návrh podmínek využití požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče z návrhu ÚP zcela vyloučit nebo zásadním způsobem přepracovat. Nežádoucí jsou zejména jakékoliv stavby a zpevněné plochy. Plochy rezervy R3 doporučujeme z návrhu ÚP Valtice vyloučit a plochu po případné těžbě obnovit do budoucna ve formě blízké přírodě.

DOHODA:

Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Plochy rekreace hromadní (RH) byly nahrazeny plochami rekreace přírodního charakteru (RN) s odlišnými podmínkami využití. Plocha rezervy R3 byla z návrhu ÚP Valtice zcela vypuštěna.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.6.2.2.3 Plochy občanského vybavení – malá komerční zařízení (OM) Podmínky pro využití plochy: Nepřípustné využití:

VÝROK: Objekty s prodejní plochou do 2000 m^2 požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče vyloučit. Požadujeme plochu do 1000 m^2.

DOHODA:

Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Text u nepřípustného využití plochy OM byl upraven.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.6.2.3.1 Plochy smíšené obytné centrální (SC)

Podmínky prostorového uspořádání:

− Veškeré stavby musí být navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter okolní zástavby a nebyly narušeny dálkové pohledy na dominanty města, max. výšková hladina nepřekročí 3 nadzemní podlaží.

VÝROK: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit následovně: Veškeré stavby (**mimo území MPZ**), musí být navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter okolní zástavby a nebyly narušeny dálkové pohledy na dominanty města, max. výšková hladina nepřekročí 3 nadzemní podlaží.

DOHODA:

Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Text v závorce byl doplněn.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.6.2.3.2 Plochy smíšené obytné městské (SM) Podmínky prostorového uspořádání:

− Veškeré stavby musí být navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter okolní zástavby, max. výšková hladina nepřekročí 4 nadzemní podlaží.

VÝROK: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit následovně: Veškeré stavby (mimo území MPZ), musí být navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter okolní zástavby, max. výšková hladina nepřekročí 4 nadzemní podlaží.

DOHODA: Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Text v závorce byl doplněn.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.6.2.4 Plochy technické infrastruktury ad) I.6.2.4.1 Plochy technické infrastruktury (TI) Podmínky prostorového uspořádání:

− Stavby technického vybaveni nebudou vytvářet dominanty v krajině (např. zde nebudou situovány věžové vodojemy), stožáry VVN s vedením VVN lze umístit pouze v území, kde nenaruší koncipovanou krajinnou zónu lednicko-valtického areálu.

VÝROK: S podmínkami prostorového uspořádání nelze souhlasit v té části, která se týká stožárů VVN a vedení VVN. Nové vedení stožárů VVN a vedení VVN doporučuje z území KPZ LVA, území světové památky zcela vyloučit nebo je řešit jako podzemní, dále doporučujeme z území světové památky vyloučit volně stojící stožáry mobilních operátorů.

DOHODA: Požadavků se vyhovuje. Podmínky prostorového uspořádání byly upraveny.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.6.2.5 Plochy výroby ad) I.6.2.5.1 Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL) Podmínky prostorového uspořádání:

− areály budou od sebe odděleny pásy zeleně, pro průmyslovou zónu bude zpracována územní studie.

VÝROK: Podmínky prostorového uspořádání požadujeme doplnit o koeficient podílu zeleně na jednotlivých plochách. Územní studii doporučujeme od zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.

DOHODA: Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Koeficient podílu zeleně byl doplněn i s požadavkem konzultace územní studie se zástupci NPÚ a MK.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.6.2.6 Plochy zeleně veřejné (ZV) ad) I.6.2.7 Plochy zeleně soukromé (ZS) ad) I.6.2.8 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP) ad) I.6.2.9 Plochy zemědělské − orná půda (NZ.o) ad) I.6.2.10 Plochy zemědělské − vinice (NZ.v)

ad) i.6.2.11 Plochy lesní (NL)

Podmínky pro využití (pro všechny výše uvedené) plochy:

− Přípustné využití: drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy).

VÝROK: Podmínky přípustného využití požadujeme doplnit následovně: Přípustné využití: drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy) – pouze zachování stavu či obnova, není přípustné umisťování nových, které nebyly součástí původní kompozice.

DOHODA: Požadavku se částečně vyhovuje. Drobné sakrální stavby atd. Byly překlopeny do podmíněně přípustného využití.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

ad) I.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

ad) I.6.4.1 Zastavěné území

− Způsob zastřešení u novostaveb doporučujeme tradiční, tj. sedlové střechy, které jsou pro KPZ LVA, území světové památky typické a převažující.

VÝROK: Způsob zastřešení u novostaveb požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče tradiční, tj. sedlové střechy.

DOHODA: Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Text byl na základě požadavku MK upraven.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

B. POSOUZENÍ UPRAVENÉHO NÁVRHU ÚP VALTICE

ad) TEXTOVÁ ČÁST – VÝROK

I.3.2.5.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX), str. 9 Plochy změn:

● P93: opětovné využití (přestavba) ploch sloužící v minulosti armádě, v současnosti bez využití.

Výrok:

Ministerstvo kultury s navrženou plochou změny P93 nesouhlasí a požaduje dodržet dohodu uzavřenou mezi pořizovatelem ÚP Valtice a Ministerstvem kultury.

Odůvodnění:

Jsme toho názoru, že dohoda č.j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017, uzavřená mezi pořizovatelem ÚP Valtice MěÚ Břeclav a Ministerstvem kultury o vypořádání stanoviska MK č.j. MK 44528/2015 OPP ze dne 29. 7. 2015 k návrhu ÚP Valtice je právním dokumentem. Její naplňování a plná akceptace při úpravě návrhu ÚP Valtice je tak zcela na místě, její ustanovení nelze opominout.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat, v návrhu ÚP bude plocha vymezena dle Dohody jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha P93 vymezena jako plocha DS.

I.5.1.4.1 Plochy přírodní (NP), str. 21

Plochy změn:

● N118: rozšíření stávajících ploch zeleně v souvislosti s vymezením LBK 1, EVL Výrok:

Ministerstvo kultury požaduje u plochy změn N118 doplnit specifické podmínky v kapitole I.6.2.9.3 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP) následovně:

Specifické podmínky:

● N118 – v úseku Bezručovy aleje lze aplikovat pouze bylinné vegetační formace; v úsecích navazujících na Bezručovu alej lze aplikovat pouze křovinné a bylinné vegetační formace.

Odůvodnění:

Jedná se o území zvýšeného zájmu státní památkové péče o území KPZ LVA, prohlášené vyhláškou MK ČR č. v. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko – Valtického areálu na jižní Moravě za památkovou; od roku 1996 vedené též na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví (UNESCO).

Plocha rozšíření stávajících ploch zeleně N 118 v souvislosti s vymezením LBK 1 může být realizována, pouze za respektování specifických podmínek, neboť v navržené ploše již vede stávající Bezručova alej. Případná realizace N118, tak jak je nyní navržena by se mohla dostat s alejí do kolize. V dotčeném místě musí být i nadále podpořena existence stávající kompozičně zásadní aleje, tzn. výsadba stromů (lip a jírovců) v pravidelném výsadbovém sponu, a to bez podrostu jiných dřevin.

K tomu dále uvádíme, že dle § 3 výše citované vyhlášky se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny;

Památkovou hodnotu v území KPZ zde představuje volná krajina, prostorové rozvržení, měřítko a architektonická kvalita staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině, celek ve světovém měřítku jen obtížně srovnatelný. Významné hodnoty v území dodnes přetrvaly z barokního období. Z hlediska krajinné kompozice jde především o Bezručovu (Valtickou alej z roku 1656) mezi Valticemi a Lednicí, upravenou v letech 1715 – 1717 a celý systém radiálních alejí z let 1715 – 1717, rozvíjejících se z Valtic směrem k severovýchodu až jihovýchodu.

Zápis LVA do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO byl proveden: „.....pro vynikající univerzální hodnotu kulturní krajiny, jež je výjimečným příkladem komponované krajiny odvozené zejména z osvícenských zásad realizovaných jednou šlechtickou rodinou. Jde o mimořádně zdařilou harmonickou kombinaci kulturních památek z různých období, s domácími a exotickými přírodními prvky, jež je vynikajícím dokladem lidské tvořivosti.“

Na základě uvedeného zdůvodnění považujeme za nezbytné uvedenou hodnotu území, tj. Bezručovu alej plně akceptovat a hledat pro LBK jiné řešení.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat, v návrhu ÚP budou u plochy N 118 doplněny specifické podmínky z důvodu ochrany stávající kompoziční aleje (Bezručova alej).

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla specifická podmínka pro N118 doplněna.

I.6.1.2 Definice pojmů, str. 21

Výrok:

Ministerstvo kultury nesouhlasí s definicí, tak jak je navržena a požaduje používat jednotnou definici i podmínky využití pro všechny katastry v rámci KPZ LVA, tudíž i pro území řešené nyní návrhem ÚP Valtice:

Viz návrhu ÚP Hlohovec (2021), definice na str. 22 a kapitola I.F.2. Podmínky využití ploch:

Str. 22

Cit.: „**Rodinné vinné sklepy**: rodinnými vinnými sklepy se pro účely ÚP Hlohovec rozumí stavby o jednom podzemním podlaží sloužící pro malovýrobní zpracování vinné révy a uchování vína, kde nad terénem smí být pouze portál (vstup), ostatní části obestavěného prostoru budou pod úrovní terénu a celková podlahová plocha nepřesáhne 300 m2. Rodinné vinné sklepy *mohou* v části pod terénem obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína.“

„**Rodinné vinné sklepy s rekreačními nástavbami**: jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80 m2 a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m2. Tyto objekty nástavbu umožňující ubytování. Trvalé bydlení je v nástavbě rodinných vinných sklepů přípustné jen výjimečně, při splnění podmínek obsažených v kap. I.F.2. Dále mohou tyto objekty obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.“

„**Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ a „rodinné vinné sklepy s rekreačními nástavbami“ – viz výše.“

Odůvodnění:

KPZ LVA představuje významný krajinářský celek. Z logiky věci vyplývá, že definice vinných sklepů a podmínky jejich využití by měly být v rámci KPZ jednotné.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat, v návrhu ÚP budou použity definice pojmů.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl upraven text podmínek využití ploch RS a současně byly doplněny definice pojmů ohledně vinných sklepů a byly doplněny vinařské provozovny.

I.**6.2.8.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX),** str. 41

Výrok: Ministerstvo kultury nesouhlasí s kapitolou I.6.2.8.3 a požaduje ji z dalšího projednávání vyloučit.

Odůvodnění:

Podmínky využití k ploše (VX) se váží k ploše přestavby P93, jejíž řešení je v rozporu s dohodou č.j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017. Vzhledem k tomu, že trváme na plném akceptování uzavřené dohody, lze navržené podmínky pro plochu (VX) považovat za bezpředmětné, neboť jsou svázány právě a pouze s touto plochou. Na základě této skutečnosti nekomentujeme jejich jednotlivé znění, které by i tak bylo pro území krajinné památkové zóny v řade položek neakceptovatelné.

Návrh vyhodnocení:

Plocha P93 bude vypuštěna – viz vyhodnocení výše. Není však možné vypustit celou kapitolu I.6.2.8.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX) a to proto, že v území je vymezeno větší množství stabilizovaných ploch, jejich přeřazení do ploch výroby zemědělské nebo do výroby a skladování – lehký průmysl by bylo z hlediska krajinné památkové zóny méně vhodné, než jejich ponechání.

Vyhodnocení zpracovatele:

Plocha P93 byla z využití VX vypuštěna a vymezena nově jako DS. Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX) byly ponechány.

I.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

I.6.4.1 Zastavěné území, str. 57/54

● vyloučit umisťování FVE, umístění obnovitelných zdrojů energie je přípustné jen na těch částech střech, které nejsou viditelné z veřejného (uličního) prostoru, a které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant a z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla. Dále je přípustné umístění takovýchto zařízeni pouze na odvrácených fasádách budov, vizuálně nepropojených s veřejným prostorem (dvorní, vnitroblokové), které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant, z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla.

Výrok: Ministerstvo kultury s textem kapitoly zcela nesouhlasí a požaduje její doplnění o vyloučení umisťování systémů FVE na kulturních památkách, zvláště pak na národních kulturních památkách.

● vyloučit umisťování FVE, umístění obnovitelných zdrojů energie je přípustné jen na těch částech střech, které nejsou viditelné z veřejného (uličního) prostoru a které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant a z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla. Dále je přípustné umístění takovýchto zařízeni pouze na odvrácených fasádách budov, vizuálně nepropojených s veřejným prostorem (dvorní, vnitroblokové), které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant, z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla.

Na objektech chráněných na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění (KP, NKP), je umístění obnovitelných zdrojů energie nepřípustné.

Odůvodnění:

Ochrana a péče o kulturní památky a národní kulturní památky je deklarována na základě § 2 a 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Tyto objekty a stavby představují významný doklad historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti. Pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické byly prohlášeny KP a NKP a stát tyto chrání jako nedílnou součást kulturního dědictví lidu, svědectví jeho dějin, významného činitele životního prostředí a nenahraditelné bohatství státu. Na základě výše uvedeného se systémy FVE neslučují s jejich výjimečnou hodnotou a nelze je tak na tyty objekty a stavby aplikovat.

Návrh vyhodnocení:

Tato problematika byla předmětem jednání dne 7.2.2024 a bylo dohodnuto:

na konec kapitoly I.6.4.1 Zastavěné území doplnit odrážku:

- v případě nemovitých kulturních památek a národní nemovité kulturní památky je umísťování fotovoltaických a solárních panelů nepřípustné

dále doplnit návrh znění řešení umísťování OZE v území:

Na konec kapitoly I.6.4.2 Nezastavěné území doplnit odrážku:

- Umísťování vizuálně dominantních prvků technické infrastruktury (kromě nezbytných oprav na stávajících sítích) včetně fotovoltaických a větrných elektráren je v nezastavěném území nepřípustné.

Vyhodnocení zpracovatele:

Byly doplněny požadované formulace do příslušných kapitol.

C. DALŠÍ PŘIPOMÍNKY:

Výrok:

Ministerstvo kultury požaduje na celém území KPZ LVA, zvláště ve volné krajině vyloučit umisťování mobilheimů.

Odůvodnění:

Lednicko-valtický areál představuje unikátní komponovanou krajinu s vysokým zastoupením přírodních, kulturně historických a estetických hodnot, které jsou státní památkovou péčí, vedle volné krajiny, vnímány i v obcích či jejich částech: Břeclav; Bulhary; Hlohovec; Charvátská Nová Ves; Kostice; Ladná; Lanžhot; Lednice; Nejdek; Podivín; Poštorná; Rakvice; Sedlec; Úvaly a Valtice, které jsou součástí jejího rozlehlého území. Tato skutečnost je daná historickým vývojem celého areálu, ve kterém krajina společně s obcemi tvoří jeden celek, jehož ochrana je deklarována na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění a následných prováděcích předpisů.

„Kategorie“ mobilních domů spadá do režimu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů. Dle tohoto zákona je nutno mobilní domy považovat za výrobky, plnící funkci stavby.

Dle ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona se, cit.: .....Za stavbu považuje též výrobek plnící funkci stavby. Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání, tedy i mobilní domy (mobilheimy). O tom, zda se jedná o stavbu, nebo pouze výrobek plnící funkci stavby vždy sice rozhoduje stavební úřad, avšak umístění mobilního domu (mobilheimu) musí odpovídat požadavkům příslušného stavebního úřadu a tyto musí vycházet z územně plánovací dokumentace, tzn., že záměr umístění takové stavby musí být v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací. Má-li být stavba užívána např. k bydlení, musí být umístěna na ploše určené ÚPD pro bydlení. Záměr musí být v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a musí respektovat poznatky památkové péče, viz § 18 odst. 3 a 4 a § 19 odst. 1 písm. a), b), d), e), m) a o).

Umístění mobilních domů (mobilheimů) na pozemku jako výrobku plnícího funkci stavby je nutno posuzovat ze stejných hledisek jako stavbu, stejně tak jako je nutno zohlednit i ochranu veřejných zájmů v místě, jako by se jednalo o stavbu. V případě památkové zóny Lednicko-valtického areálu je veřejným zájmem ochrana kulturních hodnot území památkové zóny, jejíž ochrana je deklarována na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění a v následných prováděcích předpisech. Pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, jsou dle § 3 Vyhlášky MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení Lednicko – valtického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu stanoveny podmínky. Podmínka c) hovoří o využití jednotlivých objektů, které musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny. Jak jsme již výše uvedli, mohou být mobilní domy (mobilheimy) považovány sice za stavbu či za výrobky, plnící funkci stavby a posuzovány tak podle stavebního zákona, avšak z hlediska kulturněhistorických a estetických hodnot území památkové zóny není možné tyto rozhodně považovat za tradiční obytné domy, ani za tradiční rekreační stavby, a to obecně na celém území naší republiky.

Mobilní domy (mobilheimy) představují zařízení, umožňující rychlý přesun z místa na místo. Vznikaly již v 19. století v souvislosti s častým stěhováním za prací (USA, Velké Británii). Na naše území se dostávají prakticky až nyní a to čistě jako komerční a módní záležitost. Reprezentují naprosto cizorodé účelové zařízení dočasného charakteru, jehož umístění na území plošné památkové ochrany, jak v zastavěném, tak i zastavitelném území je z hlediska kulturních hodnot památkově chráněného území zcela vyloučeno. Jedná se o atypické mobilní zařízení (dle stavebního zákona staveb; výrobek, plnící funkci stavby), tedy dočasné zařízení, které svými parametry nemůže nikdy dosáhnout kvality zděných staveb a také tak by na ně mělo být pohlíženo. Tato zařízení nejsou schopna „navázat“ na tradiční charakter zástavby našich sídel, jejich architekturu, architektonické tvarosloví, prostorové uspořádání staveb, na tradiční umístění stavby na pozemku, včetně její orientace. Zařízení tohoto typu tak zcela logicky nemohou přinést do plošně památkově chráněného území žádnou novou hodnotu, která by toto území „obohatila“, doplnila, jeho kvality umocnila, spíše naopak. Taková zařízení mohou dochované kulturní hodnoty plošně památkově chráněného území poškodit, byť třeba i jen např. dočasně, a proto by v územích plošné památkové ochrany neměla mít situována. Na základě výše uvedeného lze než výkonným orgánům státní památkové péče doporučit umisťování mobilních domů (mobilheimů) na území LVA nepodporovat, byť je územní plány obcí na území LVA výslovně nezakazují. Jedná se o zcela nový druh „stavby“, jehož eliminaci nemohla dosud vydaná ÚPD na území LVA zatím postihnout.

Závěrem zdůrazňujeme, že památkovou hodnotu krajinné památkové zóny tvoří obecně význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, situování jednotlivých objektů v krajině a krajinný obraz daného území. Jednotlivé stavby se na krajinném obraze území podílejí nemalou měrou, spoluutvářejí jeho neopakovatelný výraz, tzv. génius loci.

Památkovou péčí sledovaným veřejným zájmem je především ochrana a uchování památkové zóny Lednicko – valtického areálu a jeho další rozvoj v souladu s kulturními a estetickými hodnotami jeho

území. Na základě této skutečnosti, ale i na základě mezinárodních závazků, které nás k péči o toto území zavazují, není možné dopustit znehodnocení památkově chráněného území cizorodými stavbami, které nejsou hodny jejího postavení nejen na území ČR, ale i v mezinárodním kontextu.

(viz Metodicko-konzultační vyjádření odborné organizace státní památkové péče podle § 32 bodu 2 písm. f zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, č.j. NPÚ-310/23034/2020 k dotazu orgánu územního plánování).

Návrh vyhodnocení:

Podmínka je již zapracována, tyto stavby jsou vyloučeny už ve stávajícím znění ÚP v kapitole I.6.3 Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, cituji:

v řešeném území není přípustné situování mobilních objektů k pobytu a rekreaci

Upozornění Ministerstva kultury z hlediska památkové péče:

Upozorňujeme, že v některých místech změn v upraveném návrhu ÚP se nacházejí tato území s archeologickými nálezy I. A II.; je zde tedy větší pravděpodobnost archeologických nálezů, konkrétně:

ÚAN I:

Z167 se nachází v těsné blízkosti ÚAN I., ID SAS 31687, intravilán (při odkrývání kanálu pro novou montážní halu v prosinci 1953 byl oznámen nález lidské lebky a hliněné nádoby, následný archeologický výzkum odhalil kostru a další drobné nálezy, zachycen objekt nepravidelného půdorysu; kultura únětická; 533/54 Archeologický ústav Akademie věd v Brně);

Z200 zasahuje do ÚAN I., ID SAS 31679, intravilán (proběhly zde archeologické výzkumy, nálezy středověké keramiky – 13. a 14. stol. a půlkruhový objekt; AV ČR v Brně čj. 371/84, Městské muzeum a galerie Břeclav; Unger, J. 1978: Funde mittelalterlicher Keramik aus Valtice, Přehled výzkumů);

ÚAN II:

Koridor **Z64** zasahuje do ÚAN 2, ID SAS 31632, Remízky (předpoklad středověké architektury, letecká prospekce, asi 300–400 m S směrem od zmiňované polohy je lokalita, kde stála v 13. a ve 14 stol. Ves Königsbrunn). Změny v lokalitě Úvaly zasahují do ID SAS 31678, středověké a novověké jádro obce Úvaly. Problematika péče o archeologické dědictví zmíněna; v textu pod II.2.3.1 (str. 11).

Doporučení Ministerstva kultury:

Ministerstvo kultury doporučuje vyměnit níže uvedenou větu v textu výroku:

Cit.: „Jakékoli zásahy do terénu musí být předem konzultovány s organizací oprávněnou k provádění archeologických výzkumů, která v předstihu před jejich zahájením provede záchranný archeologický výzkum.“ za následující:

Cit.: Před zahájením jakýchkoli zemních prací je povinností stavebníka splnit oznamovací povinnost vůči Archeologickému ústavu AV ČR v Praze a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum ve smyslu § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Archeologický ústav nebo oprávněná organizace se dohodne s vlastníkem pozemku na podmínkách výzkumu. *případně i následující*:

V případě, že dojde k odkrytí významného archeologického nálezu, ale i významné stratigrafie historického terénu, bude takový nález ponechán neporušený na původním místě a další postup bude koordinován s požadavky archeologického památkového dohledu, případně bude svolána odborná archeologická komise, která navrhne další průběh prací a způsob uchování nálezů. Tento návrh se stane podnětem dalšího správního řízení.

Odůvodnění:

Jedná se o zpřesnění definice požadavků archeologické památkové péče.

Závěrem uvádíme, že prioritou je minimalizace všech destruktivních zásahů do archeologických terénů, jak nám to ukládá Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy (tzv. Maltská konvence, č. 99/2000 Sb.). Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k upravenému návrhu Územního plánu Valtice další zásadní připomínky.

Návrh vyhodnocení:

Doporučení bude akceptováno částečně, požadavek míří do výrokové části ÚP a jedná se o citaci zákonných ustanovení, nemůže být obsahem výrokové části ÚP, ale bude doplněno do odůvodnění textové části ÚP o oznamovací povinnost – týká se navazujícího řízení.

Vyhodnocení zpracovatele:

Do kap. II.2.3.1 byly doplněny doporučené formulace a vyjmuta formulace původní.

Vypořádání stanoviska:

Požadavky budou respektovány a zapracovány v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání Dle výše uvedeného vyhodnocení (označení modrou barvou).

Na základě tohoto stanoviska, které bylo zčásti nesouhlasné, proběhlo dne 7. 2. 2024 proběhlo on – line jednání, kterého se kromě zástupkyň Ministerstva kultury (dále jen „MK“) a Národního památkového ústavu (dále jen „NPÚ“) účastnila také určená zastupitelka Města Valtice, zástupci pořizovatele a zpracovatelky územního plánu. Záznam z on – line jednání je součástí slouží jako podklad, resp. odůvodnění pro dohadovací řízení a je založen ve spise.

Následně zaslal pořizovatel dne 8.3.2024 pod č.j. MUBR 31030/2024 návrh dohody, která byla Ministerstvem kultury dne 28.3.2024 pod č.j. MK 28736/2024 odsouhlasena.

II.2.5.2.9 Ministerstvo vnitra, nám. Hrdinů 3, 140 21 Praha 4

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V souladu s § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sděluji, že se v lokalitě Územního plánu Valtice nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Vyjádření je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

Vypořádání stanoviska:

Souhlasné stanovisko, nevyplývají požadavky na úpravu dokumentace – vzato na vědomí.

II.3 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů územního plánu Valtice na udržitelný rozvoj území:

Součástí vyhodnocení je mimo jiné

- Vyhodnocení vlivů územního plánu Valtice na životní prostředí (SEA),
- Vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000), viz samostatné přílohy.

Návrh ÚP Valtice byl pro společné jednání rozpracován ve variantách, varianty řešení byly průběžně vyhodnocovány a návrh ÚP upravován. V první fázi vyhodnocení byly výrazně omezeny rozvojové plochy, převzaté z dosud platného ÚP a soupisu požadavků objednatele. Důvodem omezení byla jak ochrana Krajinné památkové zóny LVA, tak ochrana ZPF.

Po společném jednání bylo řešení zpřesněno dle stanovisek dotčených orgánů a na základě nových požadavků města a občanů. Vzhledem k časovému odstupu od společného jednání (proběhlo dne 2.7.2015) a množství provedených změn v dokumentaci bylo nutno dokumentaci SEA a NATURA upravit.

Upraven byl i finální text Vyhodnocení vlivů územního plánu Valtice na udržitelný rozvoj území, který je nyní rovněž samostatnou přílohou návrhu ÚP Valtice.

II.3.1 Závěry (doplňku) upravené SEA:

Z hlediska komplexního zhodnocení návrhu Územního plánu Valtice a s vzhledem k současnému a výhledovému stavu jednotlivých složek životního prostředí a s přihlédnutím ke všem souvisejícím skutečnostem, lze konstatovat, že návrh Územního plánu Valtice je akceptovatelný při uskutečnění následujících opatření a vyloučení ploch:

Obecně pro všechny zastavitelné plochy:

- u všech zastavitelných ploch preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF,
- u všech zastavitelných ploch v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.
  Respektováno.

Plochy bydlení individuálního BI

- plochy Z11, Z12 se záměry na umístění staveb pro bydlení u stávajících dopravních staveb budou posouzeny z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch dopravy s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření (požadavek byl zapracován jako podmínka využití stanovená pro uvedené plochy a zároveň zařazením jako plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US6),
- při realizaci záměrů preferovat řešení se zachováním maxima ploch v ZPF s tradičním způsobem obdělávání (zahrady užitkové a okrasné, vinice) a zástavbu řešit v s ohledem na charakter urbanistické struktury a zachování krajinného rázu, respektovat hlukové limity vzhledem k veřejnému zdraví (požadavek promítnut do řešení územního plánu skrze stanovení koeficientu zastavění ploch a podmínku realizovatelnosti zástavby ve stabilizovaných plochách v návaznosti na okolní zástavbu a její objem a historicky doložitelné polohy a objemy a stanovení obecných podmínek pro využití ploch, kde jsou stanoveny zásady pro ochranu kvality prostředí).

Plochy rekreace individuální a na přírodních plochách RS, RN

- navrhovaný záměr N28 (plochy pro rekreaci na plochách přírodního charakteru) prověřit ÚS s důrazem na zachování harmonických vztahů v krajině vzhledem na možné negativní ovlivnění krajinného rázu (požadavek je v upraveném návrhu respektován, je zařazeno mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US3),
- záměr Z87 redukovat dle terénních podmínek a část ponechat ve stabilizované ploše ZS – zeleň soukromá vzhledem k potenciálnímu ovlivnění PP Úvalský rybník (požadavek je v upraveném návrhu respektován, Z87 byla v části navazující na Úvalský rybník zmenšena ve prospěch stabilizované plochy ZS).

Plochy smíšené obytné SM, SV

- v rámci územní studie přestavbové plochy P90 zachovat maximum ploch pro veřejnou zeleň a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno veřejné zdraví a krajinný ráz (požadavek je v upraveném návrhu respektován, požadavek je stanoven pro řešení v rámci US2),
- plocha Z38 se záměrem na umístění staveb pro bydlení u stávajících ploch výroby a skladování a občanské vybavenosti budou stavby posouzeny z hlediska hlukové zátěže s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. P90 (plocha přestavby) navazuje na stávající plochy BH a SM a nezbytné bude prověření hlukové zátěže ve vztahu k návrhu (požadavek byl zapracován jako

specifická podmínka využití stanovená pro uvedené plochy, zároveň jsou stanoveny obecné podmínky pro využití ploch, kde jsou stanoveny zásady pro ochranu kvality prostředí).

Plochy veřejných prostranství

- záměr na ploše Z180 (včetně navazujících ploch Z174 – Z179) ponechat v současném stavu – účelová komunikace bez rozšíření vzhledem ke kolizi s PP a EVL Úvalský rybník (požadavek byl zapracován, předmětné zastavitelné plochy byly z návrhu bez náhrady vypuštěny).

Plochy občanské vybavenosti OM

- záměr na ploše Z36 redukovat tak, aby byl minimalizován zásah do údolní nivy (VKP dle zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) (požadavek byl zapracován, původní návrh byl ze strany od potoka zkrácen o polovinu délky, hranice zástavby je navržena ve vzdálenosti odpovídající okolním stabilizovaným plochám).

Plochy dopravní infrastruktury DS

- pro navrhovanou trasu obchvatu I/40 zpracovat v rámci územní studie varianty řešení, které zohlední začlenění stavby do krajiny z hlediska umístění v LVA a maximálně eliminuje potenciální negativní vliv na krajinný ráz, vyloučit zásah do dřevinné vegetace Bezručova alej plochou Z86, v rámci územní studie zpracovat odchylné řešení křižovatky tak, aby nebyla narušena kompoziční osa Bezručovy aleje, prověřit střet s investicí do půdy, případně technicky i právně dořešit (koridor CNZ-DS18) (požadavek byl zapracován, upravený návrh podmínil rozhodování o změnách v území v návrhové ploše Z86 a koridoru CNZ-DS18 pro řešení trasy obchvatu zpracováním územní studie US4 a stanovil požadavky na variantní prověření konkrétního řešení včetně respektování výše zmíněných požadavků).

Plochy výroby a skladování VL, VZ, VX

- v rámci územní studie řešit zástavbu tak, aby nebyl negativně narušen krajinný ráz (harmonické měřítko, kulturní dominanta i vztahy v krajině) a byla zachována pohledová osa na dominantu Valtic – barokní kostel z příjezdové komunikace (požadavek byl zapracován, upravený návrh podmínil rozhodování o změnách v území v návrhových plochách celé výrobní lokality pracováním územní studie US1 a stanovil požadavky na ochranu dálkových pohledů včetně stanovení výškových omezení),
- u plochy Z93 (DS) vyloučit negativní ovlivnění krajinného rázu v blízkosti památky Kolonáda, podmínit zástavbu zpracováním územní studie (plocha Z93 (VX), nově P93 byla na základě dohody s ministerstvem kultury zařazena jako plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) zejména proto, aby byl řešen problém s parkováním v blízkosti dotčené památky, zařazením mezi tyto plochy je vyloučeno negativní ovlivnění krajinného rázu, nebudou zde umísťovány objekty, které by mohly mít negativní vliv na krajinnou dominantu Kolonády na Rajstně, sousední plocha P206 (OM) bude sloužit k přestavbě bývalého zařízení pro celníky na ubytovací zařízení, z důvodů zajištění ochrany krajinného rázu byla pro (všechny) plochy OM stanovena podmínka na dodržení výškové hladiny zástavby, která zajistí nepřekročení stávající hladiny zástavby, podmínění rozhodování v území zpracováním územní studie na plochu pro parkoviště se jeví jako nadbytečné, územní studie nebyla předepsána),
- v další fázi prověřit rozsah a technický stav meliorací na dotčených plochách a navrhnout opatření k zachování jejich funkčnosti (Z75 – Z78),
  (v upraveném návrhu v kapitole I.5.4 je stanoven požadavek na prověření, zda záměr neovlivní negativně funkčnost celého systému, případně návrh příslušných opatření k odstranění negativních dopadů).
- minimalizovat zábory ZPF a stanovit kompenzační opatření,

(požadavek je zapracován, je stanovena obecná podmínka využití ploch, dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu územního plánu neuplatnil požadavky na stanovení kompenzačních opatření, proto nebyla stanovena);

- u ploch pro výrobu a skladování je nutno splnit podmínku, že lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

  (v upraveném návrhu jsou stanoveny obecné podmínky pro využití ploch, ve kterých jsou uplatněny zásady pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí), které reflektují tento požadavek);
- Nepřípustná je obsluha a zásobování ploch kapacitní nákladní dopravou z ulic s převažujícím využitím obsluhy pro bydlení.

  (v upraveném návrhu je kapacitní obsluha a zásobování ploch kapacitní nákladní dopravou vždy řešena v návaznosti na průjezdní úseky silnic, nikoliv na ulice s převažujícím využitím obsluhy pro bydlení).

Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava DZ

- Nepřípustné využití: řešení objektů (např. protihluková opatření a jiné technické objekty) realizované ve formě (barevné hmotové či výškové řešení), která by významným negativním způsobem ovlivnila krajinný ráz území z pohledu evidovaných či obecně zákonem chráněných hodnot.

  (požadavek byl zapracován, byla stanovena podmínka prostorového uspořádání pro koridor CNZ-DZ07).

Z hlediska upravené Natura 2000:

Z hodnocení vyplývá, že je možné schválit koncepci ÚP Valtice - návrh při dodržení níže uvedených zmírňujících opatření, odpovídajících podrobnosti ÚP.

Hodnocená koncepce nemá významný negativní vliv na celistvost a předměty ochrany EVL Bezručova alej, EVL Úvalský rybník ani EVL Rendezvous.

Z hodnocení vyplývá, že je možné schválit koncepci ÚP Valtice - návrh při dodržení níže uvedených zmírňujících opatření, odpovídajících podrobnosti ÚP.

Zmírňující opatření

U následujících ploch jsou stanovena zmírňující opatření:

- Koridor pro homogenizaci a přeložku silnice I/40 – koridor CNZ-DS18 společně s plochou Z86 kříží Bezručovu alej jižně od stejnojmenné EVL, kde je předmětem ochrany páchník hnědý*, a mohou tak omezeně negativně ovlivňovat migrační možnosti druhu. Pro minimalizaci jejich případného negativního vlivu je vhodné v dalších fázích projektové dokumentace záměru omezit kácení stromů v aleji na nezbytné minimum a obnovu aleje provádět v postupných krocích.

Podmíněno zpracováním studie US4, opatření k minimalizaci negativního vlivu zapracováno.

- Koridor pro homogenizaci a přeložku silnice I/40 – CNZ-DS18 územně zasahuje do JZ okraje EVL Rendezvous, kde se nacházejí i výhledově vhodné biotopy pro předměty ochrany (páchník hnědý*, roháč obecný, tesařík obrovský). Plochu samotné dopravní stavby je nutné v následné projektové přípravě záměru situovat zcela mimo nově vymezené území EVL.

Rovněž je žádoucí plochu stavby co nejvíce zúžit a přisunout k železnici, aby byl výsledný zábor porostů s biotopy druhů s prokázaným výskytem (dnes již mimo EVL) co nejmenší. K úplnému vyloučení významně negativního vlivu na populace předmětných druhů i celistvost EVL je nutné konečné technické řešení v projektové dokumentaci pro realizaci záměru znovu podrobit vyhodnocení z hlediska ovlivnění lokalit soustavy Natura 2000 (v rámci EIA). Toto vyhodnocení stanoví zmírňující opatření v podrobnosti odpovídající projektové úrovni (zejména před započetím realizace v dostatečném předstihu provést na ploše záboru aktuální, odborně provedený entomologický průzkum soustředěný na předměty ochrany; v případě, že průzkum přítomnost některého z předmětů ochrany potvrdí, je nutné vypracovat návrh minimalizace dopadů výstavby, který bude především obsahovat vhodný postup a načasování případného transferu).

Podmíněno zpracováním studie US4, opatření k minimalizaci negativního vlivu zapracováno.

- Plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) – **Z86** vymezuje nové napojení silnice do Hlohovce a přímo zasahuje do západní části území EVL Bezručova alej, kde je předmětem ochrany páchník hnědý*. Bude-li v další fázi projektového řešení dosud nejednoznačné koncepce dopravní infrastruktury (obchvat a navazující komunikace) prokázána její nezbytnost, je nutné negativní vlivy minimalizovat. Při projektovém řešení je nutné významný vliv vyloučit v rámci EIA záměru (s předstihem a odborně provedený entomologický průzkum soustředěný na předmět ochrany; v případě, že průzkum jeho přítomnost potvrdí, je nutné vypracovat návrh minimalizace dopadů výstavby, který bude především obsahovat vhodný postup a načasování případného transferu).

  Podmíněno zpracováním studie US4, která má za úkol i nalezení řešení napojení silnice II/422.

- Plocha veřejných prostranství (PV) – **Z180** lemuje hranici EVL Úvalský rybník a jejím předpokládaným důsledkem zřejmě bude zvýšení silniční dopravy, čímž může negativně ovlivnit celistvost EVL a její předmět ochrany kuňku ohnivou. Nezbytné je proto toto negativní ovlivnění co nejvíce minimalizovat při projektovém řešení a významný vliv vyloučit v rámci EIA záměru (předchozí biologický průzkum, analýza nárůstu dopravy a jeho negativních vlivů, postupy případné realizace). V případě předpokládaného negativního vlivu na EVL bude nutné zvolit alternativní řešení dopravního napojení, k němuž jsou v území předpoklady.

  Plocha Z180 z řešení vypuštěna.

Další doporučení

- Realizaci biokoridorů ÚSES na plochách zeleně přírodního charakteru (ZP) - N117, N118, N119, N122, N127, N128 přizpůsobit i nárokům předmětů ochrany dotčených lokalit soustavy Natura 2000, tj. EVL Bezručovu alej, resp. EVL Kameníky. Využít a respektovat poznatky uvedené v Souborech doporučených opatření dotčených EVL. U druhé jmenované je možné vycházet i z plánu péče o PP Kameníky a její ochranné pásmo.

  Stanoveny specifické podmínky využití pro zmíněné plochy.

II.3.2 Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Viz samostatnou přílohu.

Závěrem vyhodnocení konstatuje:

Z hlediska komplexního zhodnocení návrhu a vzhledem k současnému a výhledovému stavu jednotlivých složek životního prostředí a s přihlédnutím ke všem souvisejícím skutečnostem, je po zapracování opatření, vyplývajících z vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a z posouzení vlivů na plochy NATURA 2000, Územní plán Valtice akceptovatelný.

Územní plán zapracovává záměry, vyplývající z nadřazené dokumentace s ohledem na cíle územního plánování, řeší problémy v území, identifikované v územně plánovacích podkladech a svojí koncepcí rozvíjí všechny tři sledované pilíře, tedy pilíř životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti v maximální možné míře vyváženosti, vlivem uplatňování územního plánu lze proto očekávat zlepšení ve všech oblastech udržitelného rozvoje.

V případě respektování požadavků, vyplývajících ze zpracovaného doplňku SEA (viz výše kap. II.3.1) lze konstatovat, že řešení Územního plánu Valtice je po doplnění podmínek pro výstavbu a zrušení požadovaných ploch akceptovatelné bez dalších požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech.

Vyhodnocení:

Návrh ÚP Valtice vychází z územně analytických podkladů (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Břeclav, u kterých v roce 2024 proběhla 6. úplná aktualizace.

V celkovém hodnocení ORP Břeclav jsou Valtice zařazeny do kategorie 2c – spíše podprůměrná situace.

Pilíř životního prostředí je hodnocený záporně.

Celkové hodnocení environmentálního pilíře snižuje zejména nízký koeficient ekologické stability, který je pod 1 (KES = 0,9). Dochází také ke změně výměry zemědělské půdy, tedy k úbytku zemědělské půdy. Plochy lesa zabírají asi 28% z celkové výměry území, což je mírně pod republikovým průměrem (33%). Na záporném celkovém součtu bodů se podílí i indikátory hodnotící stav povrchových a podzemních vod, kvalitu ovzduší a zejména výskyt svahových nestabilit.

Pilíř hospodářského rozvoje je hodnocen kladně.

Obec má nadprůměrnou dopravní obslužnost. Leží na silnici I/40, jedná se o tah státní silnice. Kladně je hodnoceno napojení zastavěného území Valtic na technickou infrastrukturu. Kladně je hodnocena změna počtu trvale obydlených bytů a počet dokončených bytů na 1000 obyvatel/rok. Kladně působí i přírodní předpoklady rekreace, existence LVA – přínos z hlediska cestovního ruchu. Území se nachází uvnitř LVA - památkově chráněného území Lednicko – Valtického areálu, zapsaného do seznamu Světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Infrastrukturní předpoklady rekreace jsou rovněž dobré, turisticko-rekreační zatížení rovněž posunuje hodnocení kladným směrem a s tím souvisí i zvýšení daňové výtěžnosti na obyvatele za rok (2023), nízký podíl nezaměstnaných osob a vysoká míra podnikatelské aktivity.

Pilíř soudržnosti společenství obyvatel území je kladný.

Město má dobrou občanskou vybavenost: školy, školky, zdravotní střediska, penziony pro seniory, atd.. Město je napojeno na železnici. Obec má nadprůměrnou dopravní obslužnost. Kladně je hodnoceno napojení zastavěného území Valtic na technickou infrastrukturu. Kladně je hodnocena změna počtu obyvatel, vysoký index vzdělanosti, záporně však index stáří. Kladně je hodnocena změna počtu trvale obydlených bytů a počet dokončených bytů na 1000 obyvatel/rok. Kladně působí i přírodní předpoklady rekreace, existence LVA – přínos z hlediska cestovního ruchu. Území se nachází uvnitř LVA - památkově chráněného území Lednicko – Valtického areálu, zapsaného do seznamu Světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Infrastrukturní předpoklady rekreace jsou rovněž dobré, turisticko-rekreační zatížení rovněž posunuje hodnocení kladným směrem.

Negativně se projevuje spíše stagnující počet obyvatel včetně nižšího podílu obyvatel ve věku 0–14 na celkovém počtu obyvatel (cca 13,4%). Problémem je velký počet ubytovaných turistů na úkor čistého bydlení.

- Návrh ÚP drží koridor a územní rezervu pro vyloučení trasy silnice I. třídy č. 40 ze zástavby města, s tím souvisí vymezení přeložky silnice III. třídy z Hlohovce. Návrh ÚP tak výrazně **napomáhá k pozvednutí pilíře životního prostředí** - budoucímu snížení hlučnosti a emisí z dopravy v centru města s řadou památkových staveb i v zástavbě na centrum navazující. Obchvat silnice I. třídy je trasován v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR JMK, střety záměru s limity nutno podrobně řešit v EIA,
- tím, že návrh ÚP Valtice odvádí část dopravy z historického jádra města (památkové zóny) a podél silnic navrhuje nové cyklotrasy do Lednice a Valtic, **napomáhá pozvednout jak pilíř životního prostředí, tak i pilíř hospodářský a soudržnosti společenství**, protože přispívá ke zvýšení kvality prostředí v centru města a ke zvýšení bezpečnosti v území s vysokým podílem turistů vč. cyklistů, částečně tak budou uvolněny plochy pro dopravu v klidu,
- pro zlepšení parametrů železniční tratě je vymezen koridor pro její optimalizaci, úprava parametrů trati **napomůže pozvednout pilíř hospodářský a soudržnosti společenství.**

- řešení ÚP Valtice navrhuje dostatečné zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení pokud možno mimo území ohrožená erozemi (při stagnaci počtu obyvatel města plochy umožňují zlepšení kvality bydlení navýšením standardu obytných ploch na jednoho obyvatele, zajišťují nabídku i pro nárůst počtu obyvatel). Hlavní rozvojové plochy jsou převzaty z dosud platného ÚP města a upřesněny na základě projednání rozpracovaného návrhu ÚP s objednatelem a dotčenými orgány. Nová výstavba přispěje **k pozvednutí kvality všech pilířů udržitelného rozvoje území**. Podmínky pro výstavbu jsou navrženy tak, aby byly plochy zastavovány postupně, směrem od kompaktní zástavby k okrajovým částem města a nedocházelo k povolování ojedinělých objektů v nezastavěném území, dále nedocházelo ke zhoršení podmínek bydlení ve vztahu k nadměrnému zatížení území rekreací,
- řešení ÚP Valtice navrhuje dostatečné zastavitelné plochy pro **rozvoj občanského vybavení a rekreační a turistické infrastruktury**, nicméně omezených z důvodu negativního hodnocení záměrů situovaných v důležitých pohledových osách, případně minimalizace záboru kvalitní zemědělské půdy. Realizace navrhovaných záměrů přispěje k rozvoji turistického ruchu a tím **k pozvednutí hospodářského pilíře i pilíře soudržnosti**,
- řešení ÚP Valtice navrhuje **přestavbu nevyužívaných areálů**, případně brownfieldů (vymezeno je zde území přestavby ploch smíšených obytných městských), a také předpokládá budoucí postupnou přestavbu některých objektů v plochách smíšených obytných venkovských v Úvalech - **posílení všech pilířů, zejména hospodářského,**
- řešení ÚP Valtice reaguje na potřebu zajistit dostatečné **zastavitelné plochy pro rozvoj výroby,** který může napomoci zvýšit zaměstnanost obyvatel města a stabilizovat je (**posílení hospodářského pilíře**). Plochy pro rozvoj výroby jsou vymezeny v průmyslové zóně u nádraží, ve vazbě na silnici I. třídy. Návrh respektuje ochranu nivy Valtického a zejména Úvalského potoka a počítá s výrazným ozeleněním jednotlivých výrobních areálů po jejich obvodě. Upravený návrh ÚP také vypouští část rozvojových ploch pro výrobu na kvalitním ZPF,
- plochy pro rozvoj zemědělské výroby nejsou nově navrhovány, výroba je vázána na stabilizované areály, stabilizovány jsou **plochy výroby a skladování specifické – vinařství (posílení hospodářského pilíře a pilíře soudržnosti),**
- řešení ÚP Valtice vytváří územní předpoklady pro **pokračování těžby písků** v JZ části k. ú. Valtice, s tím, že vytěžené území bude rekultivováno a doplněno o plochy zeleně přírodního charakteru s možností rekreace i koupání. Umožňuje tím zlepšit životní podmínky obyvatel města; **posílit pilíře hospodářský i soudržnosti obyvatel a zvýšit kvalitu životního prostředí,**
- řešení ÚP Valtice **zpřesňuje územní systém ekologické stability** a formou vymezení ploch i regulativů umožňuje řešení protierozních opatření v jižní, kopcovité části krajiny, tím mj. přispívá **ke zvýšení koeficientu ekologické stability v území**.
- erozně ohrožené plochy zemědělské půdy
- vysoké až velmi vysoké riziko větrné eroze orné půdy

Byly prověřeny územní podmínky a pro eliminaci eroze zemědělské půdy byl navržen ÚSES, byly identifikovány pozemky s rizikovým sklonem a navržena protierozní opatření – suché poldry, chránící lokální údolnice před soustředěným odtokem, zejména v jižní, kopcovité části řešeného území **(zlepšení pilíře životního prostředí)**.

- dlouhodobý deficit vláhy v krajině, problematika sucha

Byly prověřeny územní podmínky a pro eliminaci tohoto problému byly stanoveny podmínky pro využití ploch (regulativy). K zadržení vody v krajině přispěje také řešení ÚSES a v zastavěném území je třeba upřednostnit likvidaci dešťových vod vsakováním **(zlepšení pilíře životního prostředí)**.

- staré ekologické zátěže

Na plochách se starými ekologickými zátěžemi bylo vymezeno nové využití (Úvaly – veřejná zeleň, Valtice – přestavba areálu s bývalým skladem LTO)), nebo vytvořeny podmínky pro jejich odstranění (v ostatních případech), **zlepšení pilíře životního prostředí**.

- hygienické limity

Bylo navrženo odkanalizování Úval přes zástavbu Valtic do ČOV Valtice. Zrušení stávajícího věžového vodojemu je podmíněno realizací nově navrženého vodojemu, **zlepšení pilíře životního prostředí**.

II.4 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA (STANOVISKO SEA)

Dle vyjádření KrÚ JmK bylo nezbytné ÚP komplexně posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Stanovisko k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen SEA stanovisko) bylo vydáno samostatně poté, co pořizovatel předložil ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, kopie stanovisek a připomínek k problematice životního prostředí.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen KrÚ JMK OŽP), jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. d) zákona, uplatňuje za použití ustanovení vydává ve smyslu ustanovení § 10g a §10i zákona SOUHLASNÉ STANOVISKO k návrhu územního plánu Valtice a stanoví následující požadavky, kterými bude zároveň zajištěn minimální možný dopad realizace územního plánu Valtice na životní prostředí a veřejné zdraví:

plochu Z35 vyloučit,

plochu Z14 – vymezit jako 1. etapu výstavby,

plochu Z40 – vymezit jako 2. etapu výstavby a uvolnit až po vyčerpání etapy 1 z 80 %.

Doporučené opatření:

Poznámka: Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí pro jednotlivé plochy – doporučená opatření se týkají fáze stanovování podmínek pro realizaci konkrétního záměru v návrhové ploše, vzhledem k jeho charakteru ho není možné zapracovat přímo do územního plánu, mělo by však být uplatněno při povolování záměru, a to zejména v územním řízení.

Plochy bydlení individuálního s převahou RD

- plochy Z11, Z16 se záměry na umístění staveb pro bydlení u stávajících dopravních staveb budou posouzeny z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch dopravy s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření,

Plochy smíšené obytné SM, SV

- plochu Z39 se záměrem na umístění staveb pro bydlení u stávajících ploch výroby a skladování a občanské vybavenosti staveb budou posouzeny z hlediska hlukové zátěže s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. Plocha Z37 navazuje na návrhovou plochu dopravy (DS68) a bude nutné i zde prověření z hlediska hlukové zátěže. P90 (plocha přestavby) navazuje na stávající plochu dopravy a nezbytné bude prověření hlukové zátěže ve vztahu k návrhu,

Plochy výroby a skladování VL, VZ

- plochu přestavby P95 navrhnout jako plochu zeleně přírodního charakteru k odclonění ploch výroby z významných rozhledových míst,

- v další fázi prověřit rozsah a technický stav meliorací na dotčených plochách a navrhnout opatření k zachování jejich funkčnosti (Z75 – Z77),

Plochy dopravní infrastruktury DS a koridory

- pro plochu Z64 prověřit střet s investicí do půdy, případně technicky i právně dořešit,

- pro plochu Z65 a Z66 je vhodné v dalších fázích projektové dokumentace záměru omezit kácení stromů v aleji na nezbytné minimum a obnovu aleje provádět v postupných krocích,

- pro plochu Z66 je nezbytné co nejvíce zúžit a přisunout k železnici, aby byl výsledný zábor biotopů v EVL co nejmenší; je nutné konečné technické řešení v projektové dokumentaci pro realizaci záměru znovu podrobit vyhodnocení z hlediska ovlivnění lokalit soustavy Natura 2000 v rámci procesu EIA,

- pro navrhovanou trasu obchvatu I/40 zpracovat v rámci územní studie varianty řešení, které zohlední začlenění stavby do krajiny z hlediska umístění v LVA a maximálně eliminuje potenciální negativní vliv na krajinný ráz; je nutné konečné technické řešení v projektové dokumentaci pro realizaci znovu podrobit vyhodnocení z hlediska ovlivnění lokalit soustavy Natura 2000 v rámci procesu EIA,

- koridor propojovacích plynovodů VVTL (P2) v rámci projektu a posouzení v procesu EIA upravit tak, aby nebyla dotčena významná památka Kolonáda v LVA a její bezprostřední okolí, Plocha technické infrastruktury

- pro plochu Z53 je žádoucí případnou zástavbu na ploše situovat co nejblíže obslužné komunikací, lemující plochu od jihu.

OŽP jako dotčený orgán příslušný podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě vyhodnocení doložených podkladů k podstatné úpravě Návrhu ÚP Valtice podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí **uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů podstatné úpravy a doložení doplňku SEA vyhodnocení „Návrhu územního plánu Valtice“ na životní prostředí.**

K návrhu územního bylo dle § 50 odst. 5 stavebního zákona zpracováno SEA vyhodnocení, k němu OŽP k následně uplatnil SEA stanovisko vydané dne 30.08.2021 pod č. j. JMK 123252/2021, přičemž jedním z podkladů pro uplatnění SEA stanoviska bylo SEA vyhodnocení.

Odůvodnění:

Podstatnou úpravou návrhu územního plánu dochází k obsáhlým úpravám návrhu, a to vymezením nebo úpravou ploch a koridorů (např. dopravní koridory, plochy bydlení, plochy obytné centrální), prověřením hranic dobývacích prostorů; část návrhových ploch bude převedena do ploch stabilizovaných atd. Celkové se v návrhu územního plánu vymezuje či ruší velké množství drobných i větších ploch a koridorů, dochází tak k souhrnnému přepracování a úpravám územního plánu, které ve vzájemné souvislosti mohou mít významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví, což je třeba posoudit.

Doplněk původního SEA vyhodnocení se zaměří na posouzení těch částí řešení návrhu územního plánu, které byly od veřejného jednání dle § 52 stavebního zákona změněny; především pak na nově navrhované plochy a koridory a nově navrhovaná funkční využití ploch a jejich vzájemné souvislosti. V rámci vyhodnocení vlivů na životní prostředí požadujeme provést vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů. Při popisu současného stavu životního prostředí, resp. stávajícího stavu jednotlivých složek životního prostředí v řešeném území je nutné vycházet z nejaktuálnějších dostupných dat.

Součástí doplňku SEA vyhodnocení bude vyjádření autorizovaného zpracovatele SEA vyhodnocení v tom smyslu, zda navrhované změny řešení územního plánu mají či nemají vliv na závěry a doporučení již zpracovaného SEA vyhodnocení, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k minimalizaci vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

OŽP požaduje, aby v příslušné části odůvodnění návrhu územního plánu bylo uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení, případně bylo odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z § 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona.

II.5 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko bylo respektováno, plocha Z35 byla vyloučena, plocha Z14 – je vymezena jako 1. etapa výstavby a plocha Z40 je zařazena do 2. etapy výstavby (je možné ji zastavět až po vyčerpání – zastavění plochy Z14 minimálně z 80 %).

Doporučená opatření jsou rovněž respektována:

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí pro jednotlivé plochy – doporučená opatření se týkají fáze stanovování podmínek pro realizaci konkrétního záměru v návrhové ploše, vzhledem k jeho charakteru ho není možné zapracovat přímo do územního plánu, mělo by však být uplatněno při povolování záměru, a to zejména v územním řízení.

Obecně pro všechny zastavitelné plochy:

u všech zastavitelných ploch preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF,

(požadavek je zapracován, je stanovena obecná podmínka využití ploch);

u všech zastavitelných ploch v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy,

(požadavek je zapracován, je stanovena obecná podmínka využití ploch).

Plochy bydlení individuálního s převahou RD

- pro plochy Z11 a Z12 (která byla oddělena z plochy Z11) budou záměry na umístění staveb pro bydlení u stávajících dopravních staveb posouzeny z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch dopravy s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření (požadavek byl zapracován jako podmínka využití stanovená pro uvedené plochy a zároveň zařazením jako plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US6), - plocha Z16 byla z řešení vypuštěna,

- při realizaci záměrů preferovat řešení se zachováním maxima ploch v ZPF s tradičním způsobem obdělávání (zahrady užitkové a okrasné, vinice) a zástavbu řešit v s ohledem na charakter urbanistické struktury a zachování krajinného rázu, respektovat hlukové limity vzhledem k veřejnému zdraví (požadavek promítnut do řešení územního plánu skrze stanovení koeficientu zastavění ploch a podmínku realizovatelnosti zástavby ve stabilizovaných plochách v návaznosti na okolní zástavbu a její objem a historicky doložitelné polohy a objemy a stanovení obecných podmínek pro využití ploch, kde jsou stanoveny zásady pro ochranu kvality prostředí).

Plochy rekreace individuální a na přírodních plochách RS, RN

- navrhovaný záměr N28 (plochy pro rekreaci na plochách přírodního charakteru) prověřit ÚS s důrazem na zachování harmonických vztahů v krajině vzhledem na možné negativní ovlivnění krajinného rázu (požadavek je v upraveném návrhu respektován, je zařazeno mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US3),

- záměr Z87 redukovat dle terénních podmínek a část ponechat ve stabilizované ploše ZS – zeleň soukromá vzhledem k potenciálnímu ovlivnění PP Úvalský rybník (požadavek je v upraveném návrhu respektován, Z87 byla v části navazující na Úvalský rybník zmenšena ve prospěch stabilizované plochy ZS).

Plochy smíšené obytné SM, SV

- plocha Z39 byla vypuštěna, u plochy Z38 budou záměry na umístění staveb pro bydlení u stávajících ploch výroby a skladování a občanské vybavenosti posouzeny z hlediska hlukové zátěže s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. Plocha Z37 již nenavazuje na návrhovou plochu dopravy, neboť plocha DS68 byla z řešení vypuštěna. P90 (plocha přestavby) byla zmenšena a již přímo nenavazuje na stávající plochu dopravy,

- v rámci územní studie přestavbové plochy P90 zachovat maximum ploch pro veřejnou zeleň a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno veřejné zdraví a krajinný ráz (požadavek je v upraveném návrhu respektován, požadavek je stanoven pro řešení v rámci US2),

- plocha Z38 se záměrem na umístění staveb pro bydlení u stávajících ploch výroby a skladování a občanské vybavenosti budou stavby posouzeny z hlediska hlukové zátěže s tím, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. P90 (plocha přestavby) navazuje na stávající plochy BH a SM a nezbytné bude prověření hlukové zátěže ve vztahu k návrhu (požadavek byl zapracován jako specifická podmínka využití stanovená pro uvedené plochy, zároveň

jsou stanoveny obecné podmínky pro využití ploch, kde jsou stanoveny zásady pro ochranu kvality prostředí).

Plochy veřejných prostranství

- záměr na ploše Z180 (včetně navazujících ploch Z174 – Z179) ponechat v současném stavu – účelová komunikace bez rozšíření vzhledem ke kolizi s PP a EVL Úvalský rybník (požadavek byl zapracován, předmětné zastavitelné plochy byly z návrhu bez náhrady vypuštěny).

Plochy občanské vybavenosti OM

- záměr na ploše Z36 redukovat tak, aby byl minimalizován zásah do údolní nivy (VKP dle zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) (požadavek byl zapracován, původní návrh byl ze strany od potoka zkrácen o polovinu délky, hranice zástavby je navržena ve vzdálenosti odpovídající okolním stabilizovaným plochám).

Plochy výroby a skladování VL, VZ, VX

- Plocha přestavby P95 byla významně zmenšena a s ohledem na potřeby města navržena jako plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) pro záchytné parkoviště autobusů k odlehčení centra přetíženého cestovním ruchem – tento záměr nebude tvořit pohledovou bariéru, nebude narušovat dálkové pohledy. Na zbytku původní plochy P95 byla navržena v souladu s požadavkem SEA plocha zeleně přírodního charakteru pro lepší zapojení výrobní zóny do krajiny. V celé lokalitě je navíc předepsána územní studie pro řešení problému střetu rozvoje výroby a ochrany krajinných hodnot.

- v rámci územní studie řešit zástavbu tak, aby nebyl negativně narušen krajinný ráz (harmonické měřítko, kulturní dominanta i vztahy v krajině) a byla zachována pohledová osa na dominantu Valtic – barokní kostel z příjezdové komunikace,

(požadavek byl zapracován, upravený návrh podmínil rozhodování o změnách v území v návrhových plochách celé výrobní lokality pracováním územní studie US1 a stanovil požadavky na ochranu dálkových pohledů včetně stanovení výškových omezení),

- u plochy Z93 (DS) vyloučit negativní ovlivnění krajinného rázu v blízkosti památky Kolonáda, podmínit zástavbu zpracováním územní studie,

(plocha Z93 (VX), nově P93 byla na základě dohody s ministerstvem kultury zařazena jako plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) zejména proto, aby byl řešen problém s parkováním v blízkosti dotčené památky, zařazením mezi tyto plochy je vyloučeno negativní ovlivnění krajinného rázu, nebudou zde umísťovány objekty, které by mohly mít negativní vliv na krajinnou dominantu Kolonády na Rajstně, sousední plocha P206 (OM) bude sloužit k přestavbě bývalého zařízení pro celníky na ubytovací zařízení, z důvodů zajištění ochrany krajinného rázu byla pro (všechny) plochy OM stanovena podmínka na dodržení výškové hladiny zástavby, která zajistí nepřekročení stávající hladiny zástavby, podmínění rozhodování v území zpracováním územní studie na plochu pro parkoviště se jeví jako nadbytečné, územní studie nebyla předepsána).

- v další fázi prověřit rozsah a technický stav meliorací na dotčených plochách a navrhnout opatření k zachování jejich funkčnosti (Z75 – Z77),

(v upraveném návrhu v kapitole I.5.4 je stanoven požadavek na prověření, zda záměr neovlivní negativně funkčnost celého systému, případně návrh příslušných opatření k odstranění negativních dopadů).

- minimalizovat zábory ZPF a stanovit kompenzační opatření,

(požadavek je zapracován, je stanovena obecná podmínka využití ploch, dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu územního plánu neuplatnil požadavky na stanovení kompenzačních opatření, proto nebyla stanovena),

- u ploch pro výrobu a skladování je nutno splnit podmínku, že lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti

stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy),

(v upraveném návrhu jsou stanoveny obecné podmínky pro využití ploch, ve kterých jsou uplatněny zásady pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí), které reflektují tento požadavek);

- Nepřípustná je obsluha a zásobování ploch kapacitní nákladní dopravou z ulic s převažujícím využitím obsluhy pro bydlení,

(v upraveném návrhu je kapacitní obsluha a zásobování ploch kapacitní nákladní dopravou vždy řešena v návaznosti na průjezdní úseky silnic, nikoliv na ulice s převažujícím využitím obsluhy pro bydlení).

Plochy dopravní infrastruktury DS a koridory

- pro navrhovanou trasu obchvatu I/40 zpracovat v rámci územní studie varianty řešení, které zohlední začlenění stavby do krajiny z hlediska umístění v LVA a maximálně eliminuje potenciální negativní vliv na krajinný ráz, vyloučit zásah do dřevinné vegetace Bezručova alej plochou Z86, v rámci územní studie zpracovat odchylné řešení křižovatky tak, aby nebyla narušena kompoziční osa Bezručovy aleje, prověřit střet s investicí do půdy, případně technicky i právně dořešit (plocha Z64, CNZ-DS18)

(požadavek byl zapracován, upravený návrh podmínil rozhodování o změnách v území v návrhové ploše Z86 a koridoru CNZ-DS18 pro řešení trasy obchvatu zpracováním územní studie US4 a stanovil požadavky na variantní prověření konkrétního řešení včetně respektování výše zmíněných požadavků, zároveň je stanoven požadavek na minimalizaci střetů s melioracemi a v případě jejich zásahu zachovat funkčnost hlavního odvodňovacího zařízení).

- koridor CNZ-DS18 nahrazuje zrušené plochy Z64, Z65 a Z66,

- koridor propojovacích plynovodů VVTL (P2) byl z řešení vypuštěn,

- plocha Z53 byla z řešení vypuštěna.

Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava DZ

- Nepřípustné využití: v tomto koridoru je nepřípustné takové řešení zástavby (objektů, zařízení a dalších technických prvků), které by významným negativním způsobem ovlivnilo krajinný ráz území z pohledu evidovaných či obecně zákonem chráněných hodnot (hmotové či výškové řešení protihlukových opatření apod.).

(požadavek byl zapracován, upravený návrh doplnil podmínku využití koridoru: V tomto koridoru je nepřípustné takové řešení zástavby, které by významným negativním způsobem ovlivnilo krajinný ráz území z pohledu evidovaných či obecně zákonem chráněných hodnot (hmotové či výškové řešení protihlukových opatření apod.), ovlivňování barevného řešení staveb je nad rámec přípustné podrobnosti ÚP);

Z hodnocení POSOUZENÍ VLIVU NA PLOCHY NATURA 2000 vyplývá, že je možné schválit koncepci ÚP Valtice - návrh při dodržení níže uvedených zmírňujících opatření, odpovídajících podrobnosti ÚP.

Zmírňující opatření

U následujících ploch jsou stanovena zmírňující opatření:

- Plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) - Z65 společně s plochou Z66 (po úpravě návrhu se jedná o Koridor pro homogenizaci a přeložku silnice I/40 – koridor CNZ-DS18) kříží Bezručovu alej jižně od stejnojmenné EVL, kde je předmětem ochrany páchník hnědý*, a mohou tak omezeně negativně ovlivňovat migrační možnosti druhu. Pro minimalizaci jejich případného negativního vlivu je vhodné v dalších fázích projektové dokumentace záměru omezit kácení stromů v aleji na nezbytné minimum a obnovu aleje provádět v postupných krocích.

  Opatření byla převzata do požadavků k řešení stanovených pro plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US4.

- Plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) - Z66 (po úpravě návrhu se jedná o Koridor pro homogenizaci a přeložku silnice I/40 – koridor CNZ-DS18) územně zasahuje do JZ okraje EVL Rendezvous, kde se nacházejí i výhledově vhodné biotopy pro předměty ochrany (páchník hnědý*, roháč obecný, tesařík obrovský). Plochu samotné dopravní stavby je nutné v následné projektové přípravě záměru situovat zcela mimo nově vymezené území EVL. Rovněž je žádoucí plochu stavby co nejvíce zúžit a přisunout k železnici, aby byl výsledný zábor porostů s biotopy druhů

s prokázaným výskytem (dnes již mimo EVL) co nejmenší. K úplnému vyloučení významně negativního vlivu na populace předmětných druhů i celistvost EVL je nutné konečné technické řešení v projektové dokumentaci pro realizaci záměru znovu podrobit vyhodnocení z hlediska ovlivnění lokalit soustavy Natura 2000 (v rámci EIA). Toto vyhodnocení stanoví zmírňující opatření v podrobnosti odpovídající projektové úrovni (zejména před započetím realizace v dostatečném předstihu provést na ploše záboru aktuální, odborně provedený entomologický průzkum soustředěný na předměty ochrany; v případě, že průzkum přítomnost některého z předmětů ochrany potvrdí, je nutné vypracovat návrh minimalizace dopadů výstavby, který bude především obsahovat vhodný postup a načasování případného transferu).

Opatření byla převzata do požadavků k řešení stanovených pro plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US4.

- Plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) – Z86 vymezuje nové napojení silnice do Hlohovce a přímo zasahuje do západní části území EVL Bezručova alej, kde je předmětem ochrany páchník hnědý*. Bude-li v další fázi projektového řešení dosud nejednoznačné koncepce dopravní infrastruktury (obchvat a navazující komunikace) prokázána její nezbytnost, je nutné negativní vlivy minimalizovat. Při projektovém řešení je nutné významný vliv vyloučit v rámci EIA záměru (s předstihem a odborně provedený entomologický průzkum soustředěný na předmět ochrany; v případě, že průzkum jeho přítomnost potvrdí, je nutné vypracovat návrh minimalizace dopadů výstavby, který bude především obsahovat vhodný postup a načasování případného transferu).
- Opatření byla převzata do požadavků k řešení stanovených pro plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US4.
- Plocha veřejných prostranství (PV) – Z180 lemuje hranici EVL Úvalský rybník a jejím předpokládaným důsledkem zřejmě bude zvýšení silniční dopravy, čímž může negativně ovlivnit celistvost EVL a její předmět ochrany kuňku ohnivou. Nezbytné je proto toto negativní ovlivnění co nejvíce minimalizovat při projektovém řešení a významný vliv vyloučit v rámci EIA záměru (předchozí biologický průzkum, analýza nárůstu dopravy a jeho negativních vlivů, postupy případné realizace). V případě předpokládaného negativního vlivu na EVL bude nutné zvolit alternativní řešení dopravního napojení, k němuž jsou v území předpoklady.
- Plocha byla z návrhu vyňata, na jejím místě jsou vymezeny stabilizované plochy, odpovídající současnému stavu využití území.
- Koridor homogenizace I/40 – CNZ-DS18 (po úpravě návrhu se jedná o Koridor pro homogenizaci a přeložku silnice I/40 – koridor CNZ-DS18) - navazuje od východu na plochu Z66 a rovněž u něj je nutné konečné technické řešení v projektové dokumentaci pro realizaci znovu podrobit vyhodnocení z hlediska ovlivnění lokalit soustavy Natura 2000 v rámci procesu EIA.
- Opatření byla převzata do požadavků k řešení stanovených pro plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US4.

Další doporučení

Realizaci biokoridorů ÚSES na plochách zeleně přírodního charakteru (ZP) - N117, N118, N119, N122, N127, N128 přizpůsobit i nárokům předmětů ochrany dotčených lokalit soustavy Natura 2000, tj. EVL Bezručovu alej, resp. EVL Kameníky. Využít a respektovat poznatky uvedené v Souborech doporučených opatření dotčených EVL. U druhé jmenované je možné vycházet i z plánu péče o PP Kameníky a její ochranné pásmo.

Uvedená doporučení byla zapracována do závěrů SEA a reflektují je opatření, požadovaná k zapracování do ÚP. Požadavky byly zapracovány do podmínek využití vymezených ploch, ať již stanovených obecně, či individuálně pro konkretizované návrhové plochy. Některé plochy byly plošně upraveny aby nedocházelo ke kolizím s chráněnými prvky v území. Pokud byly požadavky příliš specifické a nebylo možné použít výše uvedené postupy z důvodů požadavku na stanovení příliš konkrétní regulace nenáležející svojí podrobní územnímu plánu, byly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4 písm. o) výše uvedeného zákona uplatnil správní orgán k návrhu ÚP Valtice (podstatná úprava) stanovisko podle §45i odst. 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocený záměr nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) Úvalský rybník (CZ0623793), Kameníky (CZ0620006) a Bezručova alej (CZ0623803), které se nachází v k. ú. Valtice a Úvaly u Valtic a v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Kompenzační opatření proto nebyla stanovena.

II.6 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VARIANT

II.6.1 Urbanistické řešení, zhodnocení variant

II.6.1.1 Současný stav

Valtice jsou střediskem osídlení v jižní části Krajinné památkové zóny lednicko-valtického areálu, který je jedním z nejrozsáhlejších záměrně komponovaných krajinných celků ve střední Evropě.

Město Valtice z historického hlediska patří k nejstarším sídlům v okrese Břeclav, jedná se o město se zachovalou urbanistickou strukturou a s četnými historickými objekty, z nichž nejvýznamnější je zámek s rozsáhlým parkem, který je evidován jako národní kulturní památka.

Město je rovněž významným centrem rekreace a má předpoklady dalšího rozvoje zařízení, sloužících tomuto účelu. Turistický ruch je navázán jak na atraktivitu historických památek, tak na vinařství i nedaleký přechod do Rakouska.

II.6.1.2 Základní koncepce řešení

Územní plán Valtic je zpracován pro celé správní území města, které zahrnuje katastrální území Valtice a katastrální území Úvaly u Valtic.

Valtice

Jádrovým územím je historická část Valtic, na niž navazuje městské centrum. Výraznými dominantami, uplatňujícími se v dálkových pohledech, jsou objekty kostela Nanebevzetí Panny Marie a zámku se zámeckým parkem. Koncepce řešení územního plánu Valtic musí proto zajistit ochranu panoramatu města, jeho historické zástavby a památkově chráněných objektů. Z důvodu ochrany panoramatu města a hodnot Krajinné památkové zóny lednicko-valtického areálu je rozvoj města v jeho okrajových lokalitách podmíněn zpracováním územních studií (územní studie jsou nástrojem, který podrobně stanoví podmínky pro výstavbu tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění hodnot v území).

Pro Valtice, s převahou zástavby rodinných domů, je charakteristické drobné měřítko zástavby. Stávající charakter zástavby bude zachován, kapacitní rozvojové plochy pro výstavbu rodinných domů jsou vymezeny na severním, východním a jihovýchodním okraji Valtic.

Potenciál centra města není ještě zcela využit, ve stabilizovaných plochách je možná intenzifikace zástavby a je navrženo doplnění bydlení, občanské vybavenosti a služeb na nevhodně nebo nedostatečně využívaných plochách při ulici Rudé armády (území přestavby na plochy smíšené obytné městské).

Některé plochy občanského vybavení – pro veřejnou vybavenost a pro malá komerční zařízeni – jsou navrženy mimo zástavbu: u Muzea železné opony jde o opuštěný areál vojenského cvičiště, v lokalitě u Křížového sklepa se jedná o pozemky města.

Plochy průmyslové výroby budou rozvíjeny v lokalitě u nádraží Valtice. Areály zemědělské výroby (a výroby vína) jsou stabilizované a navrhuje se pouze rozvoj vinařství na Předních Hintertálech.

Také plochy po těžbě štěrkopísků ve východní části k. ú. Valtice, určené pro rozvoj rekreace na plochách přírodního charakteru včetně vymezené plochy vodní a vodohospodářské, jsou podmíněny zpracováním územní studie. Zde je především nutno respektovat hodnoty Krajinné památkové zóny lednicko-valtického areálu.

Úvaly

Jedná se o zemědělskou obec, zaměřenou na vinařství. Dominantou je kostel sv. Stanislava. S ohledem na historické souvislosti je zástavba často nedostatečně využívána nebo je ve špatném stavebním stavu.

ÚP navrhuje pouze omezený rozvoj tak, aby byl zachován stávající charakter zástavby. Zástavba zemědělských usedlostí, rodinných domů a vinných sklepů (smíšená obytná venkovská) podél místní komunikace pokračující ke kostelu bude postupně rekonstruována. Stávající objekty výroby, které jsou do zástavby neorganicky včleněné u potoka, jsou navrženy k přestavbě.

Navržená koncepce rozvoje města Valtic je postavena na novém dopravním skeletu:

- Je respektován železniční koridor s požadavkem na racionalizaci využití ploch, zejména v prostoru železniční stanice Valtice. Jsou vytvořeny územní předpoklady pro snížení bariérového efektu trati úpravou železničních přejezdů a je uvažováno s úpravou železniční zastávky Valtice-město.
- Základní komunikační kostru ve městě tvoří kříž silnic I/40 a II/422 s vazbou na další silnice III. třídy. Stávající silnice I/40 bude ze zástavby města přeložena do polohy severně města, pro přeložku je držen koridor v šíři 50 m od osy. Tam, kde již byly pozemky pro přeložku vykoupeny, jsou respektovány bez koridoru. Stávající silnice I. a II. třídy v zástavbě města jsou po realizaci přeložky I/40 navrženy k převedení do nižších kategorií pozemních komunikací.
- Silnice III. třídy č. III/41412 resp. III/41413 a III/41415 a jsou v území stabilizované.
- Silnice III. třídy č. III/42230 bude v důsledku přeložky silnice I/40 zaústěna do silnice II/422 severněji, s ohledem na vzdálenosti křižovatek.
- Z urbanistického hlediska je potřebné nejen doplnění sítě místních komunikací, ale i jejich rozšíření tak, aby byla respektována platná legislativa. Důležité je propojení lokalit U Vodojemu s ulicí Petra Bezruče a dále propojení ulice 21. dubna s ulicí Josefskou a ulicí Břeclavskou. Obě tato propojení omezí průjezdy dopravně přetíženým centrem města.
- Trasování místních komunikací bude v kapacitních rozvojových plochách řešeno podrobnější dokumentací.
- Je navržena nová místní komunikace mezi zástavbou Úval a silnicí I/40 (rozšíření stávající účelové komunikace.
- Výhledově je navrženo propojení ulice Břeclavské a silnice III/41415 místní komunikací s částečným využitím stávajících polních cest (lze případně řešit jako zapojení III/41415 přímo do Břeclavské, mimo centrum města).
- Navržená koncepce rozvoje města vychází ze zásad:
- Navýšit obytný a výrobní potenciál města návrhem nových ploch pro výstavbu, maximálně respektovat rozvojové plochy dle platného ÚP města a jeho schválených změn.
- Posílit rekreační potenciál území (při respektování hodnot krajiny), vytvořit předpoklady pro zvýšení turistického ruchu.
- Dostavbou a částečnou přestavbou ploch v centru města obnovit městský charakter zástavby a doplnit občanskou vybavenost.
- Vytvořit předpoklady pro revitalizaci a přestavbu těch areálů výroby, které jsou nedostatečně využívány.
- Vyloučit výstavbu na plochách bez vybudované dopravní a technické infrastruktury.
-

II.6.1.3 Navržená urbanistická koncepce

Správní území města tvoří k.ú. Valtice a k.ú. Úvaly u Valtic. Územní plán Valtice stanovuje urbanistickou koncepci řešení zástavby Valtic i Úval a to až do doby vyčerpání návrhových ploch. S ohledem na stabilitu území jsou koncepční záměry zakresleny i formou územních rezerv.

Obecně platí:

Nové rozvojové plochy by měly být navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury a s ohledem na obecné požadavky na výstavbu (oslunění, provětrání, dispozice orientace ke světovým stranám a celkovou urbanistickou koncepcí sídla). Je potřeba respektovat venkovskou a regionálně obvyklou zástavbu, vymezit ji příslušnými regulativy, případně limity a ve vybraných lokalitách také povinností zpracovat územní studie. Při plánování nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřování další infrastruktury (nové komunikace, veřejné osvětlení, čistírny atd.) a služby, které musejí být hrazeny především z veřejných zdrojů.

II.6.1.3.1 Jádrové území Valtice

Důraz je kladen na posílení stávajícího centra města (zahrnuje území historického jádra s kostelem, zámkem a zámeckým parkem, dále ploch při silnicích I. a II. třídy, s hodnotami vázanými mimo jiné na areál bývalého kláštera Milosrdných bratří.

Plošný rozvoj v centru města je omezený. Předpokládá se dostavba bloku mezi ulicemi Petra Bezruče, Břeclavská a Milosrdných bratří. Jednou z příležitostí k doplnění bydlení, občanské vybavenosti a služeb je využití přestavbového území bývalého výrobního areálu v ulici Rudé Armády.

S ohledem na docházkové vzdálenosti fungují mimo centrum města podružná centra v ulici Břeclavské a v Úvalech. Je navrženo jejich doplnění o nové menší centrum v severní části města nedaleko železniční zastávky (ulice Petra Bezruče). Také v Úvalech, s ohledem na rostoucí cestovní ruch je navrženo doplnění komerční občanské vybavenosti.

Navržená koncepce rozvoje města Valtic je ovlivněna značným zájmem o výstavbu rodinných domů a penzionů. Přednostně jsou k zástavbě navrženy ojedinělé proluky. Dále bude výstavba směrována především do východní části města, v jižní části města návrh ÚP respektuje lokality s vydaným územním rozhodnutím.

Nově je výstavba rodinných domů navržena také na plochách zahrádek mezi ulicemi Petra Bezruče a Modřínovou v severní části města: koncepce řešení navrhuje doplnění severovýchodního kvadrantu města tak, aby došlo k propojení zástavby U Vodojemu a zástavby podél ulice Petra Bezruče, s vazbou na železniční zastávku Valtice-město.

Počet obyvatel města dlouhodobě mírně rostl, nyní spíše stagnuje. Formou územních rezerv je v budoucnosti umožněno další doplnění ploch pro bydlení.

Rozvoj průmyslových aktivit bude koncentrován v průmyslové zóně u železniční stanice Valtice. Protože se jedná o pohledově exponované území, je rozšíření ploch výroby podmíněno zpracováním územní studie. Lokalita bude řešena tak, aby zástavba nebyla souvislá (plochy výroby budou vystřídány plochami zeleně), dále tak, aby nebyly negativně ovlivněny dálkové pohledy na panorama města (budou zachovány důležité průhledy ze silnice I. třídy) a také tak, aby výrobní objekty nebyly realizovány formou velkokapacitních hal, zcela se vymykajících měřítku zástavby města.

Zemědělská výroba spojená s vinařstvím je stabilizovaná v západní části zástavby města. Středisko zemědělské výroby u silnice III/41415 (prodloužená ulice Lipová) je rovněž stabilizované. Je navrženo rozšíření vinařství v jeho sousedství.

Také plochy po těžbě štěrkopísků ve východní části k. ú. Valtice, určené pro rozvoj rekreace na plochách přírodního charakteru, jsou podmíněny zpracováním územní studie. Zde je především nutno respektovat hodnoty Krajinné památkové zóny lednicko-valtického areálu – prostor je pohledově exponovaný v dálkových pohledech z Kolonády Reistna. Proto se připouští pouze umístění mobilních nebo dočasných objektů hygienického zařízení a služeb, přírodní koupaliště bude na obvodu ozeleněno vysokou zelení.

II.6.1.3.2 Místní část Úvaly

Jedná se o zemědělskou obec, zaměřenou na vinařství.

Zástavba zemědělských usedlostí a vinných sklepů (smíšená obytná venkovská) podél silnice III. třídy a místní komunikace pokračující ke kostelu bude postupně rekonstruována a doplněna. Niva kolem vodoteče zůstane v západní části obce nezastavěná (chráněná před jakoukoliv zástavbou). V prostoru pravobřežního přítoku vodoteče je navrženo doplnění zástavby tak, aby došlo k propojení zástavby severně a jižně toku a byl posílen společenský význam lokality. Jsou zde mimo jiné navrženy objekty komerční občanské vybavenosti malého rozsahu. V nedaleké opuštěné cihelně se plánuje zřídit hřiště.

Protože jsou stávající objekty výroby nevyužívané a nevhodně řešené (niva potoka, nevhodná architektura), jsou navrženy k přestavbě v rámci ploch smíšených obytných venkovských.

II.6.1.3.3 Varianty řešení

Řešení návrhu ÚP bylo rozpracováno v roce 2013 po schválení zadání, a to ve variantách. Varianty byly objednateli předány k diskusi.

Následně byly práce na koncepci řešení ÚP přerušeny s tím, že budou doplněny další požadavky města nad rámec zadání.

Požadavky města byly doplněny v r. 2014, na základě těchto požadavků došlo především k rozšíření návrhových ploch pro bydlení i pro výrobu. Byl opuštěn záměr města na výstavbu nové nemocnice. S ohledem na dvouletý odstup od doplňujících průzkumů a rozborů a aktualizaci mapového podkladu byly nutné vícepráce, spojené s aktualizací současného stavu území.

Na počátku r. 2015 bylo rozpracováno Vyhodnocení vlivu řešení koncepce ÚP na životní prostředí (SEA) a na základě dílčích závěrů SEA návrhové plochy omezeny a předloženy k jednání jak s objednatelem dokumentace, tak s Památkovým ústavem.

II.6.1.3.4 Krajinný ráz

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Morfologie terénu je jedním z nejvýraznějších znaků krajinného rázu. Na území Valtic (včetně Úval) se setkávají dva základní typy terénu a to plošiny, navazující na rozsáhlé území s obdobným charakterem severně řešeného území, a pahorkatiny (s převýšením přes 100 m), lemující hranice republiky. Na místě setkání těchto typů leží sídla, i když zástavba Valtic je z větší části situována na plošinách, Úvaly již v pahorkatině. Hranice těchto typů reliéfu odpovídají hranicím dvou oblastí krajinného rázu: **zemědělská krajina sekundární říční nivy** (plošiny) a **zemědělská krajina pahorkatiny**. Třetí oblastí, která do území zasahuje, je **Boří les**.

Lesy jsou umístěny nerovnoměrně, nejvýznamnější je **Boří les** – rozsáhlý komplex borového lesa na staré říční terase s typickými nánosy nevápnitých písků a štěrků. Zabírá celou východní část území (plošně tvoří téměř 1/3 výměry k.ú. Valtice). Na pahorkatinách jsou situovány pouze menší lesní porosty – Katzelsdorfský lesík, lesík na Reistně, menší lesíky na Panském kopci. V zemědělské krajině sekundární říční nivy se vyskytují jen ojediněle menší fragmenty lesa. Území není přímo ovlivňováno žádným významným **vodním tokem**, nachází se to pouze několik potoků, hydrický režim je však u oblastí krajinného rázu rozdílný: v oblasti sekundární říční nivy je hydrický režim normální, v Bořím lese je ovlivněn propustným podložím písků a štěrkopísků a tedy spíše výsušný. Pahorkatiny jsou typické rychlým odtokem a malou retenční schopností, může docházet i k ohrožování zástavby splachem ze svahů, nutné je tedy řešit protierozní a protipovodňová opatření. **Vodní plochy** jsou také zastoupeny málo, nejvýznamnější je Úvalský rybník. Území je ale ovlivňováno i soustavou rybníků severně, zejména blízkostí Nesytu. Velká část území (víc než 60 %) je využívána k zemědělským účelům, krajina má tudíž zemědělský charakter. Plošně převažuje orná půda (vázaná zejména na plošiny), s pohledu krajinného rázu je ale mnohem víc určující zastoupení **vinic** (tvoří cca 22% ZPF), jejichž těžiště navíc tvoří pahorkatiny, pohledově jsou tak mnohem nápadnější, než pole. Terén spolu s vinicemi řadí Valtice (včetně Úval) mezi typické jihomoravské vinařské obce.

Krajina patří zcela jednoznačně mezi krajiny **kulturní**, dlouhodobě a intenzivně ovlivňované lidskou činností. Kromě výše uvedených způsobů využívání krajiny je další činností, ovlivňující tvář území, **těžba**. Probíhá ve východní části území, těží se zde povrchově štěrkopísek, což ráz krajiny negativně ovlivňuje, navíc je zde předpoklad dalšího rozšiřování, což by mělo být kompenzováno revitalizacemi vytěžených prostor. S ohledem na přírodní a zejména kulturní hodnoty je v území velmi významně zastoupena i **rekreace a cestovní ruch** (zejména vinařská turistika, cykloturistika, návštěvy kulturních památek). Tento způsob využití je ale v přímém střetu s rozvíjející se těžbou, která zhoršuje estetické i hygienické vlastnosti území, řešení tohoto střetu je však otázkou politických rozhodnutí, z pohledu krajinného rázu a jeho ochrany by měla být jednoznačně upřednostněna rekreace (zejména tzv. „měkké formy“).

Území má jedno velké specifikum. Krajina Valtic je **krajinou komponovanou**, je součástí mnohem rozsáhlejšího celku Lednicko-Valtického areálu, který je svým rozsahem i dochovalostí světovým unikátem. Kompozice je spjata s rodem Lichtenštejnů, jejichž sídlo bylo právě ve Valticích. Na svém panství pak v 18. a 19. století vybudovali velkorysou romantickou kompozici, jejíž těžiště tvořily jednak zámky (Valtice, Lednice), dále menší stavby tzv. salety, jejichž účel je de facto pouze estetický. Stavby tvoří těžiště a akcenty, propojeny jsou vzájemně průhledy, osami, alejemi, ve velkém je zde pracováno s kontrasty, dominantami, výhledy, zrcadlením a mnoha dalšími principy, typickými spíše pro zahradní úpravy, Lednicko-Valtický areál však svým rozsahem zahrady daleko překračuje.

Za účelem zachování krajinného rázu stanovuje návrh ÚP Zásady prostorového uspořádání sídla. Důležité je, aby nová zástavba respektovala charakter zástavby na navazujících plochách, tím je míněno její urbanistické uspořádání, její hmotová struktura a výšková hladina. Nová zástavba ve městě bude převážně nízkopodlažní, v celém území se nenavrhují stavby vyšší než 4 NP, na horizontech max. 2NP. Sleduje se tak zachování dálkových pohledů na město, s charakteristickými dominantami.

Nová zástavba na „zelené louce“ bude řešena na základě územních studií, které stanoví budoucí uspořádání území – situování zástavby, vedení obslužných komunikací a trasování inženýrských sítí vč. závazných stavebních čar. Bude zpřesněna výška zástavby a intenzity využití pozemků.

II.6.1.3.5 Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a vnitřního podrobnějšího dělení

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vychází z Vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v pozdějším znění (dále jen „Vyhlášky“) a z Metodiky jednotného digitálního zpracování územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace MINIS (dále jen „Metodiky“).

Základní typy ploch s rozdílným způsobem využití lze dle § 3 odst. 4 Vyhlášky podrobněji dělit. Této možnosti je využito pro stanovení specifických podmínek pro využití území jako je např. různá intenzita a charakter zástavby u ploch bydlení individuálního (BV) a hromadného (BH), které obě spadají do základního typu „plochy bydlení“. Obdobně bylo postupováno u dalších ploch (např. u ploch občanského vybavení, ploch výroby, ploch zemědělských atd.).

Rozdělení, přesné názvy i grafické vyjádření odpovídá požadované Metodice i standardům obecně využívaným v územně plánovací praxi.

Výše uvedený § 3 odst. 4 umožňuje i vymezení jiných typů ploch, než jmenovaných §§ 4 – 19. Nad rámec Vyhlášky byly vymezeny plochy zeleně. Důvodem je jednak zákonný požadavek na vymezení systému sídelní zeleně (vyhláška 500/2006, příloha 7), což bez možnosti vymezení samostatných ploch není dost dobře možné, dále také ochrana nezastavitelných ploch. Podrobněji jsou plochy zeleně členěny na plochy zeleně veřejné, soukromé a zeleně přírodního charakteru.

Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňují životní podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšují obytnost veřejných prostor a rozšiřují možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla.

Plochy zeleně veřejné není vhodné zahrnout do ploch veřejných prostranství (kterým se nejvíce blíží) zejména z důvodu zcela jiného poměru zpevněných a nezpevněných ploch – v případě ploch veřejné zeleně dominují plochy nezpevněné. Právě nezpevněné plochy, ať už pokryté bylinnou či dřevinou vegetací, jsou tím faktorem, který tak významně ovlivňuje klima a hygienu sídla – zvyšují retenci vody, snižují prašnost a hlučnost (tlumí odrazy), zvyšují vzdušnou vlhkost a snižují teplotní extrémy, v neposlední řadě také pozitivně působí na pohodu obyvatel. Ve Valticích se navíc nachází tak rozsáhlé a specifické plochy, jako je zámecký park, který není dost dobře možné zařadit do vyhláškou jmenovaných typů ploch.

Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydlení), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydlení zastavitelné jsou, samozřejmě při dodržení koeficientu zastavění). U sídel tohoto typu tvoří přirozený přechod sídla do krajiny.

Plochy zeleně přírodního charakteru jsou vymezeny pro zachování nelesní dřevinné vegetace v krajině, která nepodléhá jiné než obecné ochraně přírody a krajiny, přesto má nepopiratelnou krajinotvornou funkci. Plochy, které nejsou pozemky určenými k plnění funkcí lesa, a tudíž je nelze zařadit do ploch lesních a nepodléhají ani žádnému z režimů ochrany jmenovaných v § 16 odst. 2 Vyhlášky a tudíž je nelze zahrnout do ploch přírodních, proto tvoří samostatný typ ploch zeleně. Zeleň přírodního charakteru může být zahrnuta i do jiných typů ploch (např. do ploch vodních a vodohospodářských nebo zemědělských), samostatně jsou vymezeny významnější plochy, v nich funkce přírodní převažuje nad funkcemi ostatními. Jsou to plochy mezí, remízů, doprovodné a břehové zeleně – často biokoridory. Nemají prakticky žádnou produkční hodnotu, jejich funkce je ekologická, estetická, protierozní a protipovodňová. Přesto jsou tyto plochy významné z hlediska přírodního (pozitivní vliv na biodiverzitu, retenci vody, erozní ohrožení) i estetického (krajinný ráz), je nutno je samostatně vymezit, stabilizovat, chránit a doplňovat.

II.6.1.4 Bydlení

II.6.1.4.1 Plochy bydlení hromadného (BH)

V ÚP nejsou navrhovány samostatné nové plochy hromadného bydlení. Důvodem je, že uvnitř zástavby nejsou vhodné plochy pro bytové domy k dispozici. Bytové domy omezené podlažnosti je proto možné realizovat pouze v plochách smíšených obytných městských ve vazbě na centrum města. Dále mohou být součástí ploch pro výstavbu rodinných domů, pokud svým stavebním objemem a charakterem tuto zástavbu nenaruší a pokud se nevyskytují v okrajové části města, zde je žádoucí zachovat přechod nízkopodlažní zástavby rodinných domů do krajiny.

II.6.1.4.2 Plochy bydlení individuálního (BI)

Plochy změn:

V ÚP jsou nové plochy pro RD navrhovány ve více lokalitách tak, aby byly přednostně zastavovány proluky v zástavbě a plochy blíže centru města. Problémem lokalit na okraji zástavby je skutečnost, že nejsou dostatečně vybaveny veřejnou technickou infrastrukturou, zejména není dořešeno dopravní napojení lokalit. Podmínkou realizace nové zástavby je tedy v řadě lokalit rozšíření místních komunikací, což je ekonomicky náročné.

- Doplnění proluk a oboustranné zástavby ulic v severovýchodním kvadrantu Valtic je navrženo vzhledem k tomu, že je bez náročných investic do veřejné infrastruktury: **Z6** a **Z7**: Valtice, doplnění proluk mezi stávající zástavbou RD a Domovem pro seniory, **Z9** a **Z10**: Valtice, doplnění oboustranné zástavby na SV konci ul. Sadové.
- Lokalita na pozemcích města ve východní části zástavby **Z11 a Z12:** Valtice, Tesárna, pozemky již byly pro zástavbu částečně rozparcelovány. Chybí obslužná komunikace a inženýrské sítě. Komunikace je navržena tak, aby byly napojena na ulici Josefskou. Doprava štěrkopísků z probíhající těžby bude vedena po účelových komunikacích východně, mimo lokalitu bydlení.
- Rozestavěná, investičně částečně připravená lokalita **Z14:** Valtice, doplnění zástavby Dolní čtvrtě. Na ni navazuje plocha **Z40**, která zde umožňuje další rozvoj, i když rozvojové plochy pro bydlení schválené v platném ÚP mírně redukuje, respektive převádí okrajovou část do územních rezerv.
- V současnosti již částečně zastavěné plochy **Z17 a Z18:** Valtice, ulice Na Vinici, Přední Hintertály**,** které byly realizovanými stavbami rozděleny na dílčí plochy **Z17-1, Z17-2 a Z194.** Dle dokumentu technické pomoci Aqua Procon je v návaznosti na zástavbu navržen poldr – suchá nádrž.
- Doplnění již rozestavěné lokality U cihelny **– Z20 a Z21**, lokalitu bylo nutno do ÚP převzít. Lokalita byla za dobu projednávání návrhu ÚP dále zastavována, stabilizované plochy (kolaudované stavby) rozdělily původní plochy na menší, vznikly tak další plochy **Z195 a Z196,** byť celková výměra zastavitelných ploch se v této lokalitě zmenšila.
- Doplnění proluk mezi ulicemi Vinařskou a Sobotní **– Z23:** bez nároků na technickou infrastrukturu.
- Doplnění již rozestavěné, investičně částečně připravené, lokality nad vodojemem – **Z232:** Jedná se o záměr shodný s vymezením v dosavadní ÚPD. V průběhu projednávání dokumentace došlo k vydání stavebních povolení v této ploše, na základě pokynu proto byl návrh do územního plánu navrácen.

Bydlení (včetně návrhu) je také součástí ploch smíšených obytných, v těchto plochách významně přispívá k vícefunkčnosti území a oživuje je.

II.6.1.5 Rekreace a cestovní ruch

Mezi lety 2010 a 2012 nedošlo k výrazným změnám v intenzitě cestovního ruchu na Břeclavsku. Charakter přírodního prostředí se výrazně nezměnil, rovněž infrastrukturní předpoklady zůstaly přibližně stejné. Celková turistická atraktivita tak zůstává víceméně stejná, tedy na úrovni, která může přinést Břeclavsku i nadále relativně vysoké příjmy z cestovního ruchu. Ten je a pravděpodobně i bude postaven na historických předpokladech Břeclavska (Břeclav a hlavně Lednicko-valtický areál, velké množství zámků a dalších pamětihodností, historicky cenné vinné sklepy), a také na gastronomické (vinařské) turistice.

Dle výpočtu turistického zatížení území je oproti minulým rokům patrné, že situace ve Valticích je na pokraji takového zatížení, které by v budoucnu mohlo vést k ohrožení environmentální udržitelnosti

této části regionu. Zde však není vhodné zanevřít na rozvoj cestovního ruchu, nýbrž je nutné usilovat o zkvalitnění služeb pro turisty. Celkově došlo ke zvýšení počtu ubytovacích zařízení od minulého období, v současné době je zde cca 1000 míst ubytovacích kapacit.

Proto ÚP navrhuje především rozvoj rekreace nepobytových forem: turistiky, cykloturistiky, sezónní rekreace na plochách přírodního charakteru **RN** (přírodní koupaliště), naopak nepodporuje individuální rekreaci v chatách, plošně náročné a esteticky nepříliš hodnotné zahrádkaření (**RZ**) ani nenavrhuje rozvojové plochy rekreace hromadné (**RH**).

Rozvoj rekreace se vztahuje také na její specifické formy, spojené s vinařstvím (navrženy jsou nové lokality vinných sklepů **RS**). Vinné sklepy mohou být umisťovány i v rámci ploch smíšených venkovských (v Úvalech).

Plochy změn:

- **Z27** (RS): Úvaly, rozšíření lokality sklepů při příjezdu do Úval
- **N28** (RN): revitalizace plochy s ukončenou těžbou, zachována stávající vodní plocha, k doplnění jsou navazující plochy pro sezónní nepobytovou rekreaci na plochách přírodního charakteru
- **Z87** (RS): Úvaly, doplnění a rozšíření sklepů u cesty k Úvalskému rybníku

Přestavba lokalit rekreace na bydlení v RD se nepřipouští.

II.6.1.6 Plochy smíšené obytné

II.6.1.6.1 Plochy smíšené obytné centrální (SC)

Plochy změn nejsou v ÚP navrhovány.

Ve stabilizovaných plochách je při dostavbách a rekonstrukcích nutno respektovat charakter stávající zástavby a památkově chráněné objekty. Veškeré stavby musí být navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter okolní zástavby a nebyly narušeny dálkové pohledy na dominanty města.

II.6.1.6.2 Plochy smíšené obytné městské (SM)

Tyto plochy většinou navazují na centrum města a jelikož vytvářejí městské prostředí, je důležité jejich včlenění do struktury města a hmotové řešení – při dostavbách a rekonstrukcích v lokalitách **P90, P91, P92** je nutno respektovat vazbu na stávající zástavbu a respektovat její výškovou hladinu vč. dominant v okolí.

V okrajových částech města v lokalitách **Z37 – Z38** bude zástavba nižší.

II.6.1.6.3 Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Jedná se o zástavbu v Úvalech. V rámci ploch smíšených obytných venkovských jsou situovány zemědělské usedlosti, vinné sklepy a rodinné domy, včetně základní občanské vybavenosti. Jelikož je zástavba promísená, je její vymezení na jednotlivé funkce nepřiměřené stavu, i z hlediska pružnosti územně plánovací dokumentace je nežádoucí. Zástavbu obce je třeba doplnit, část nivy Úvalského potoka ponechat nezastavěnou. Nově navrhovanou zástavbu přizpůsobit venkovskému prostředí (**Z41 Z45, Z47, Z51 a Z52, Z56, Z58-Z61, P94**).

II.6.1.7 Plochy výroby a skladování

II.6.1.7.1 Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)

Ve městě vznikla průmyslová zóna v lokalitě u železniční stanice Valtice. Stávající objekty a areály lze doplnit o další lokality, dle zájmu investorů. Z důvodu ochrany měřítka města a jeho siluety v dálkových pohledech je třeba zástavbu dělit na menší celky, vyvarovat se velkoplošných hal a mezi areály ponechat plochy zeleně. K zástavbě jsou navrženy lokality **Z75 – Z78,** podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Dále je navržena plocha **Z231** v přímé návaznosti na stávající plochy VL průmyslového areálu (původně navržená jako Z74 po společném jednání vypuštěna a po veř. projednání opětovně navrácena jako Z231 na základě platného stavebního povolení).

II.6.1.7.2 Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Ve Valticích jsou areály zemědělské výroby historicky stabilizovány:

- Střední odborná škola vinařská a Střední odb. učiliště zahradnické Valtice, školní statek – Střelecká ul.,
- SEVA – Mikulovská ul.,
- Boří Dvůr (část),
- V Úvalech je stabilizován areál zemědělské výroby severně zástavby obce.

II.6.1.7.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX)

Ve Valticích jsou stabilizovány areály výroby vína:

- Chateau Valtice, Vinné sklepy Valtice – Vinařská ul.,
- Střední odborná škola vinařská a Střední odb. učiliště zahradnické Valtice, školní statek – Střelecká ul. (část),
- Moravíno – Mikulovská ul.,
- Vinařství Obelisk s.r.o. – Celňák.

II.6.1.8 Systém sídelní zeleně

Součástí koncepce rozvoje města je ucelený systém sídelní zeleně tvořený jednak samostatně vymezenými plochami zeleně (ZV – zeleně veřejné, ZS – plochy zeleně soukromé a ZP – plochy zeleně přírodního charakteru), jednak zelení zastoupenou v rámci jiných ploch.

Systém zeleně vychází z typu sídel, historických a urbanistických souvislostí:

Valtice jako sídlo Lichtenštejnů mají těžiště systému sídelní zeleně v plochách vázaných na stavby budované právě vládnoucím rodem – v zámeckém parku, navazující bylinkové zahradě a parku kolem Belvederu. Tyto plochy vznikaly původně jako soukromé zahrady pro šlechtu, dnes jsou ale všechny (ať již omezeně či trvale) přístupné veřejnosti. Další menší plošky veřejné zeleně se nacházejí i jinde ve městě, jsou to ale už spíše zbytkové plochy, které byly více či méně upraveny, chybí jim ale zahradně architektonická kompozice, na jejímž základě byly první tři jmenované budovány. Další významnou složkou jsou zahrady rodinných domů, které jsou ale často kvůli úzké vazbě na objekt zahrnuty do ploch bydlení. Významnější plochy zahrad uvnitř bloků, které jsou nezastavěné a pro bydlení prakticky nezastavitelné, byly v rámci zpracování dohody o záboru ZPF vymezeny právě jako plochy ZS, byť funkčně i vlastnicky navazují na sousední plochy bydlení. V okrajových částech města a na přechodu do sídla jsou součástí systému také plochy zeleně přírodní či plochy lesa, jejich funkce je ale spíš biologická a hygienická, k rekreaci obyvatel přímo neslouží. V rámci veřejných prostranství je systém zeleně dotvořen množstvím trávníků, záhonů, jednotlivých stromů či stromořadí, alejí, mobilní zeleně a podobně, tyto (byť důležité) složky jsou však s ohledem na měřítko v územním plánu nezachytitelné (nicméně ÚP s těmito prvky počítá a umožňuje jejich zachování i realizaci dalších, a to v rámci většiny typů ploch).

Úvaly jsou ve vztahu k systému sídelní zeleně typickým sídlem venkovského charakteru – základem tohoto systému jsou zahrady, a to jak u RD, tak zahrady samostatné. Veřejná zeleň se vyskytuje málo (kolem památníku padlých) a je v podstatě bez kompozice či uměleckých hodnot. Přírodní zeleň do Úval vstupuje podél potoka, zejména z východní strany. S ohledem na velikost a charakter sídla je systém zeleně přiměřený, možná a vhodná pro zvelebení veřejných prostor je úprava veřejných prostranství.

II.6.2 Řešení veřejné infrastruktury – občanské vybavení

II.6.2.1.1 Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV)

Výchozí údaje:

Koncepce veřejné občanské vybavenosti v územním plánu města vychází z předpokládané stagnace až mírného nárůstu počtu obyvatel na cca 3 800 v r. 2025, z toho 200 v Úvalech (dle SLDB 2011 3 652 obyvatel vč. Úval), s přihlédnutím k denně přítomnému počtu obyvatel (ubytovací kapacity, vinařská škola - + cca 1250 obyvatel denně).

Valtice

Vzdělání a výchova

S ohledem na potřeby obyvatel jsou v ÚP chráněny stabilizované objekty a areály škol:

Základní škola

situována na náměstí, 22 učeben postačuje pro předpokládanou velikost města 3 800 obyvatel.

Mateřská škola na nároží ulic Modřínová a Jabloňová, pětitřídní, kapacita 125 dětí, postačuje.

Střední odborná škola vinařská a Střední odb. učiliště zahradnické Valtice, školní statek

Beze změny.

Zdravotní služby, zařízení sociální péče

Nemocnice

- areál kláštera Milosrdných bratří, beze změny.

Domov pro seniory Modřínová, pobytové zařízení vč. pečovatelské služby, beze změny.

Hřbitov je situován v severní části města, ve vstupním objektu je malá smuteční síň. Před hřbitovem bude rozšířeno parkoviště. V zadní části pozemku jsou rozvojové plochy pro hřbitov (dočasně situován areál stavební firmy).

Podmínky pro výstavbu jsou v ÚP stanoveny tak, aby lékařská zařízení a zařízení sociální péče mohla být situována i mimo plochy občanského vybavení.

Kultura

Ve Valticích slouží pro kulturní účely společenský sál a další prostory v objektu zámku. Nedostatečně je využíván objekt Belvederu, objekt po přerušení rekonstrukce chátrá.

Veškeré kulturní památky jsou územním plánem respektovány.

Veřejná správa

Jsou respektována stávající zařízení veřejné správy.

Ochrana obyvatelstva

V ÚP je respektováno Městské zařízení požární ochrany a stávající zařízení ochrany obyvatelstva.

Úvaly

V místní části Úvaly nejsou situována žádná školská a zdravotnická zařízení ani zařízení sociálních služeb, toto bude zajištěno pouze ve Valticích.

Bývalý hřbitov je pietní plochou s veřejnou zelení. Filiální kostel sv. Stanislava.

II.6.2.1.2 Malá komerční zařízení (OM)

ÚP umožňuje kontinuální doplnění obchodních zařízení a služeb dle podmínek pro výstavbu i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití.

Řešením územního plánu je sledována podpora rozvoje občanského vybavení ve městě. Jednou z priorit je dostavba centra města v bloku mezi ulicemi Břeclavská, Petra Bezruče a Milosrdných bratří. Dále dořešení přestavby bývalého výrobního areálu při ulici Rudé armády (smíšená zóna obytná městská) – úpravy budou znamenat kvalitativní změnu.

Je třeba najít nové využití pro areál bývalého železničního učiliště, např. zde vybudovat hotel pro náročnou klientelu.

Poznámka: jako plocha Z35 byl projednáván záměr „Podkova“ – vinařství pod Reistnou s převážně

reprezentační funkcí (výroba vína, skladování, obchodní prostory). Záměr byl požadován ze strany investora a měl podporu města. Na záměr byla zpracována studie – školní diplomová práce (FA ČVUT, 2012). Navržený objekt vinařství bohužel nevyužívá terénního zlomu v sousedství, je posazen nad ním a vzhledem k blízkosti Reistny se dostává do kolize s touto památkou, v rámci společného jednání byl z návrhu územního plánu vypuštěn.

Ubytování a veřejné stravování – stávající lokality jsou respektovány.

Ubytovací kapacity mohou být dle podmínek pro využití ploch, stanovených v ÚP, doplněny jak v plochách občanského vybavení, tak v plochách smíšených.

V zástavbě města i v jeho okrajových částech je možno doplnit malé ubytovací kapacity formou penzionů v plochách bydlení (omezeno tak, aby provoz neměl negativní vliv na sousední chráněné prostory), provozovny veřejného stravování lze situovat zejména v plochách občanského vybavení pro malá komerční zařízení (OM). V plochách smíšených obytných (SM, SV) a v plochách bydlení (BH, BI) lze tyto provozovny umístit pouze s podmínkou, že provoz zařízení nebude mít negativní vliv na sousední chráněné prostory.

Nevýrobní a opravárenské služby

Územní plán stanovuje podmínky pro situování služeb všeho druhu obecně. Služby základní a nevýrobní budou nadále směrovány do ploch v centru města a pro lepší dostupnost i do jeho podružných center v okrajových částech. Drobné řemeslné provozovny a služby budou většinou vznikat formou soukromého podnikání v rámci obytného území, kde budou povolována zařízení, jejichž druh a rozsah nebude přímo či nepřímo negativně ovlivňovat životní prostředí.

Doplnění čerpacích stanic pohonných hmot (ČSPH) je možné ve vazbě na silnice I. a II. třídy v plochách dopravy.

II.6.2.1.3 Tělovýchova a sport (OS)

Stávající lokality budou zachovány.

Plochy změn:

- **Z31:** Úvaly, hřiště pro skate v prostorách bývalé cihelny

ÚP umožňuje situování menších hřišť pro děti i v rámci obytné zástavby, ploch zeleně a veřejných prostranství.

II.6.2.1.4 Hřbitovy (OH)

Město má v severní části u silnice do Lednice situován hřbitov s obřadní síní, plocha je stabilizovaná. Hřbitov má dostatečné rozvojové plochy na vlastním pozemku, tyto plochy jsou dočasně využívány pro drobné podnikání, ÚP umožňuje dočasné využití pokud nebude narušena pieta místa.

Vzhledem k nedostatku parkovacích míst a kvalitě vstupního prostoru do areálu hřbitova bude prostor mezi silnicí a hřbitovem upraven a počet parkovacích míst navýšen na cca 45.

II.6.3 Řešení veřejné infrastruktury – dopravní řešení

II.6.3.1 Pozemní komunikace

II.6.3.1.1 Silnice

Soupis silnic

Řešeným územím procházejí následující silnice:

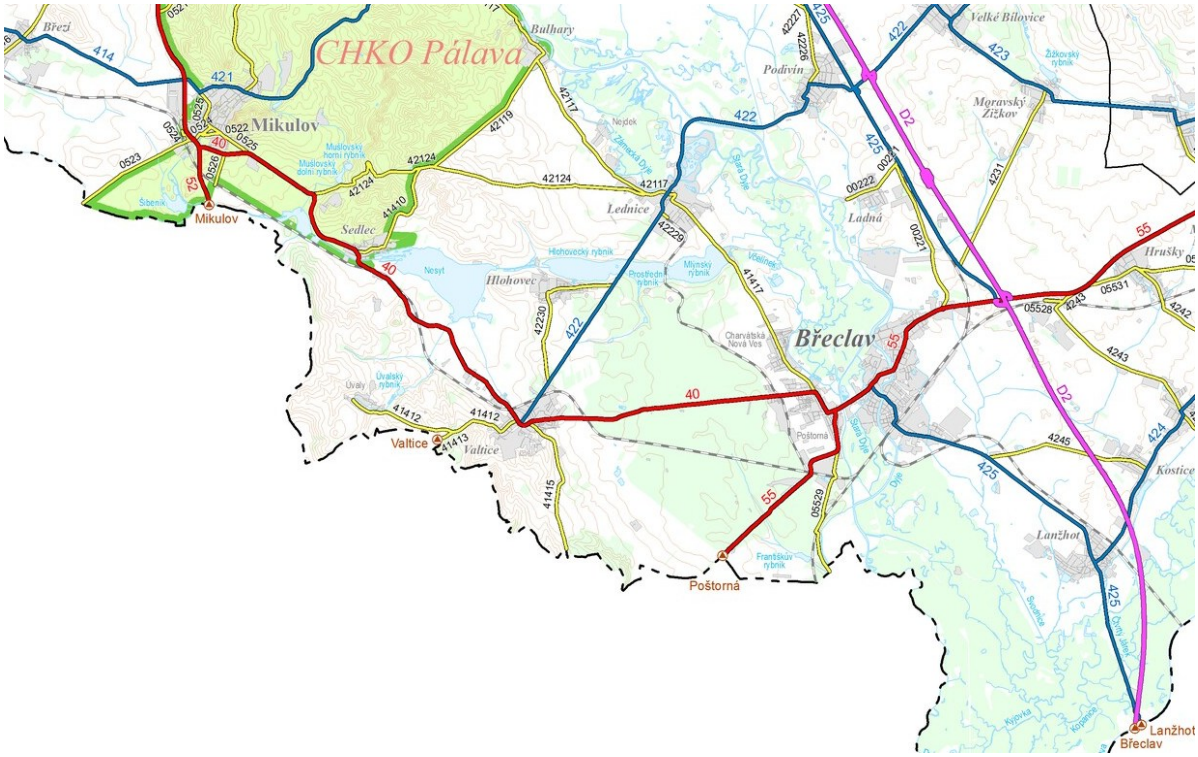
I/40	Mikulov – Břeclav
II/422	Velehrad – Kyjov – Podivín - Valtice
III/41412	Valtice – Úvaly
III/41413	Valtice – státní hranice
III/41415	Valtice – státní hranice
III/42230	Valtice – Hlohovec

Silnice I. třídy je výraznou dopravní a ekologickou zátěží Valtic. Je proto navržena její přeložka jako severní obchvat města.

Silnice II. třídy je v odpovídajícím směrovém i šířkovém uspořádání a nevykazují větších dopravních problémů. V území je stabilizovaná.

Silnice III. třídy vytvářejí doplňující síť pro místní obsluhu.

Průběh silnic v zastavěných částech nepříznivě ovlivňuje životní prostředí jak z hlediska exhalací a hluku, tak z hlediska bezpečnosti provozu vozidel. Zvláště významné je to u průtahu silnice I/40 centrální částí Valtic.



Návrhy a požadavky na řešení silniční sítě v rámci kraje a ČR

ZÚR JMK vymezují koridor silnice I. třídy DS18 I/40 Břeclav – Valtice, přeložka s obchvatem **Valtic**, včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba). Vedení koridoru je v trase Břeclav, západ – Valtice, severní obchvat – Valtice, západ s napojením na stávající silnici I/40 (Úvalský Mlýn). Šířka koridoru v úseku Břeclav, západ – Valtice, východ je 100 m; v místě dotyku s EVL Rendezvous je na severní straně koridoru vymezeno šířkou ochranného pásma silnice I. třídy, tj. 50 m od osy stávající silnice. V úseku Valtice, východ – Valtice, západ s napojením na I/40 (Úvalský Mlýn) je šířka koridoru 200 m mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce Valtice, minimálně 100 m.

Přeložka je navrhována s cílem odvedení průjezdné dopravy mimo centrální část Valtic a homogenizace stávající silnice I/40 v normových parametrech dvoupruhové silnice I. třídy. Přeložka silnice I/40 je vedena jako VPS s kódem DS18.

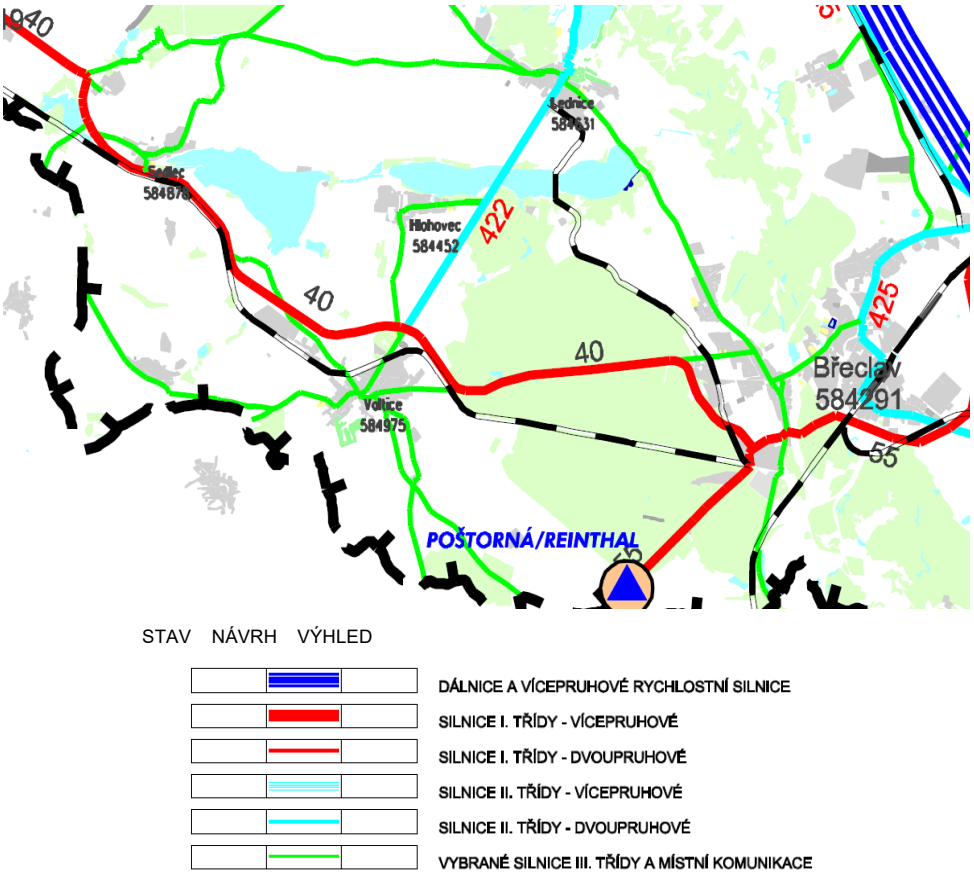
V ÚP je zpřesněn a vymezen koridor I/40 v severní části Valtic s ohledem na zajištění prostupnosti komunikace pro chodce a cyklisty směrem k Lednicko-valtickému areálu, minimalizaci rozsahu vlivů na světové dědictví krajinnou památkovou zónu Lednicko-valtický areál, zejména na zachování integrity Bezručovy aleje, minimalizaci vlivů na NPP Rendez-vous, minimalizaci vlivů na lokality soustavy Natura 2000 EVL Rendezvous, zachování prostupnosti krajiny a minimalizaci rozsahu záboru ZPF. Po obchvat Valtic je vymezen koridor dopravní infrastruktury – silniční dopravy **CNZ-DS18**. Je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD01.

Generel dopravy Jihomoravského kraje jako územně plánovací podklad uvažuje s přeložkou silnice I/40 v nové trase severně od řešeného území (severní obchvat Valtic).

Vyřazený úsek silnice jižně od obchvatu Valtic generel navrhuje jako vybranou silnici III. třídy nebo místní komunikaci.

Silnice II/422 od Lednice končí na tomto obchvatu. Vyřazený úsek od obchvatu do Valtic generel navrhuje jako vybranou silnici III. třídy nebo místní komunikaci.

Výřez z generelu dopravy ukazuje následující obrázek:



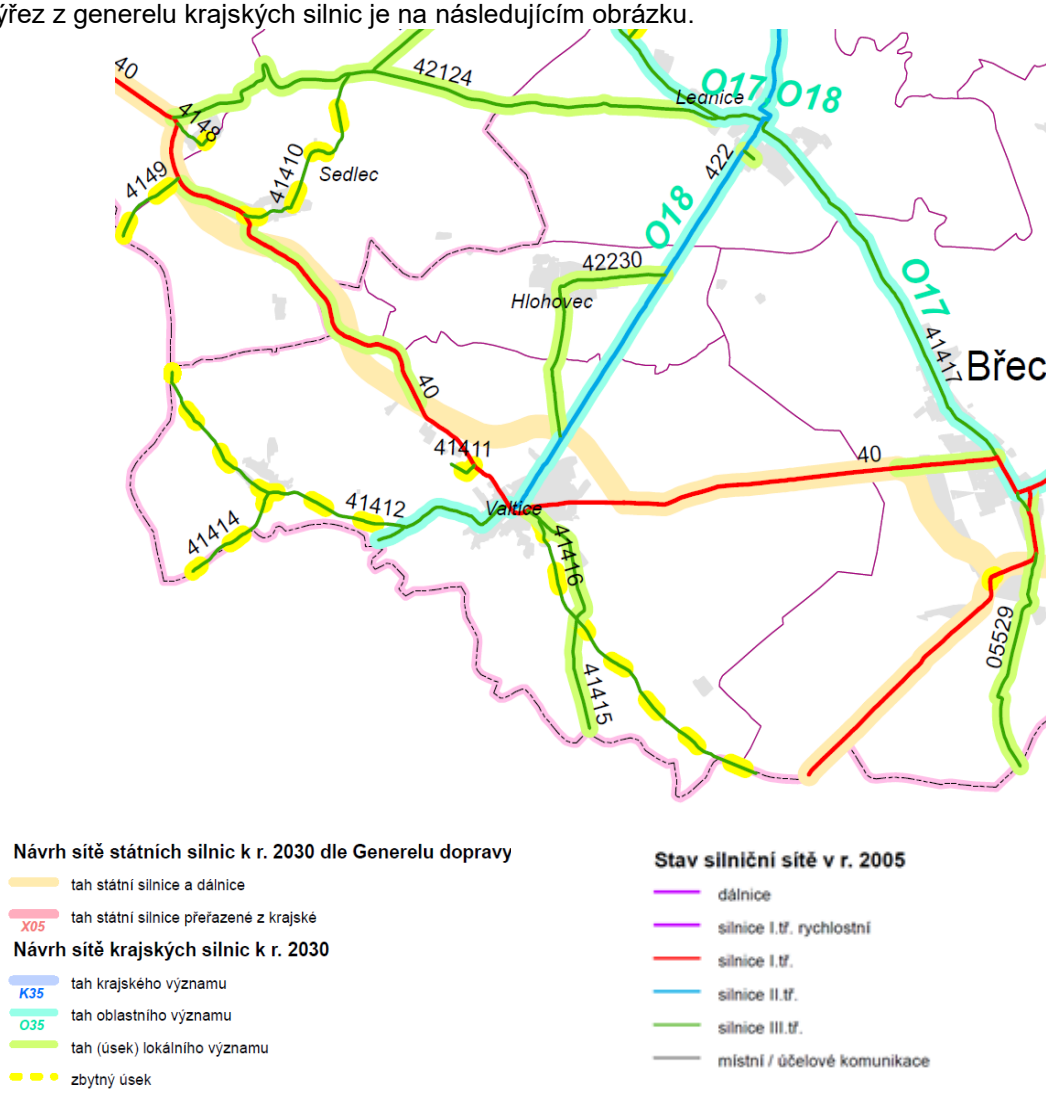
Ve skutečnosti ale došlo k převedení čtyř silnic nebo jejich částí z majetku kraje do majetku města Valtice, tedy k vyřazení ze krajských silnic.

Generel krajských silnic Jihomoravského kraje jako územně plánovací podklad

- navrhuje přeložku silnice I/40 jako severní obchvat Valtic, jedná se o tah státní silnice;
- vymezuje silnici II/422 jako tah oblastního významu (O18) - návrh k r. 2030;
- do tohoto tahu oblastního významu (O18) zařazuje také část silnice III/41412 v úseku mezi silnicí I/40 a silnicí III/41413 a návaznou silnici III/41413;
- silnice III/41415 a silnice III/42230 jsou v návrhu do r. 2030 zařazeny jako tahy místního významu;
- silnice III/41411, III/41414, III/41416 a část silnice III/41412 v úseku od křižovatky se silnicí III/41414 po státní hranici byly v roce 2010 ze silniční sítě rozhodnutím KrÚ JMK OD vyřazeny;

Tyto vyřazené silnice či jejich úseky přešly z majetku Jihomoravského kraje do majetku Města Valtic.

Výřez z generelu krajských silnic je na následujícím obrázku.



Úpravy na silnicích I. třídy

Silnice I/40

V ÚP Valtice je navržena přeložka silnice I/40 jako severní obchvat města v trase, vycházející ze studie Profi Jihlava, s.r.o., 2001, aktualizované v r. 2008 (převzato je trasování). Dále je navržen koridor pro homogenizaci stávajících úseků silnice I/40. Tyto záměry zasahují území Lednicko-valtického areálu, resp. území NPP a EVL Rendez-vous. Podpovrchové řešení části této přeložky poblíž zámečku Belvedere, požadované Státním památkovým ústavem, nebylo do řešení územního plánu zahrnuto, tak jako nebyla akceptována trasa dle studie atelieru Profi Jihlava, přimknutá blíže k železniční trati.

Šířka koridoru v úseku Břeclav, západ – Valtice, východ je 100 m; v místě dotyku s EVL Rendezvous je na severní straně koridoru vymezeno šířkou ochranného pásma silnice I. třídy, tj. 50 m od osy stávající silnice. V úseku Valtice, východ – Valtice, západ s napojením na I/40 (Úvalský Mlýn) je šířka koridoru 100 m. Umístění obchvatu Valtic vychází z nadřazené dokumentace, přičemž i mimo zastavěné území Valtic je zpřesněno na šířku 100 m (ZÚR JMK udává 200 m), protože v převážné části trasy byly pozemky uvažované pro umístění obchvatu již vykoupeny a upřesněny. Toto vymezení není nadále zpřesňováno (zužováno) územním plánem na rozsah dle vykoupených pozemků, aby byla zachována dostatečná šířka pro případné umísťování (výstavbu) náročnějších dopravních řešení (podpovrchové vedení, řešení křižovatek), které územní plán nemá kompetenci blíže specifikovat.

Na zachovaném úseku této silnice se nenavrhují žádné změny v definování ploch dopravy. Respektován je zde koridor pro homogenizaci této silnice o šířce stanovené ZÚR JMK tj. 100 m.

Jako územní rezerva R7 (DS) je navržena směrová úprava silnice I/40 na západním okraji řešeného území, která ve svém vymezení umožňuje vedení územní rezervy z nadřazené dokumentace, a to v obou variantách RDS10-A i RDS10-B.

Případné úpravy zastávek na silnici lze řešit stavební úpravou v rámci stabilizovaných ploch silniční dopravy nebo v rámci ploch veřejných prostranství.

Úpravy na silnicích II. třídy

Silnice II/422

Dvoupruhová komunikace z Lednice do Valtic je navržena k ukončení na obchvatu silnice I/40. V kategorizaci krajských silnic je současný stav označen kategorií s 6,5, návrhová kategorizace krajských silnic Jihomoravského kraje do roku 2030 uvádí kategorii S 7,5. Úprava na tuto kategorii je možná v rámci stávajících ploch dopravy.

Do doby vybudování obchvatu města (po přeložce po silnici I/40) bude silnice II/422 v průjezdním úseku upravována ve funkční skupině B dle. ČSN 736110.

V návrhu ÚP silnice neprochází zastavěným územím.

Vyřazený úsek této silnice se v souladu s generelem dopravy JMK navrhuje k převedení do sítě krajských silnic III. třídy.

Úpravy na stávajících silnicích III. třídy

Na plochách silniční dopravy, po kterých jsou vedeny silnice III. třídy, nedochází v ÚP k žádným zásadním změnám. Silnice jsou v území stabilizovány a nejsou na nich navrhovány žádné podstatné úpravy.

Jedinou změnou je návrh nového napojení silnice III/42230 na silnici II/422 v souvislosti s návrhem přeložky silnice I/40. Návrhový koridor dopravní infrastruktury (DS) Z86 pro přeložku krajské silnice III/42230 byl upraven na šířku 30 m.

V kategorizaci krajských silnic je současný stav všech silnic III. třídy označen kategorií s 5,5, návrhová kategorizace krajských silnic Jihomoravského kraje do roku 2030 uvádí kategorii S 6,5. Úprava na tuto kategorii je možná v rámci stávajících ploch dopravy.

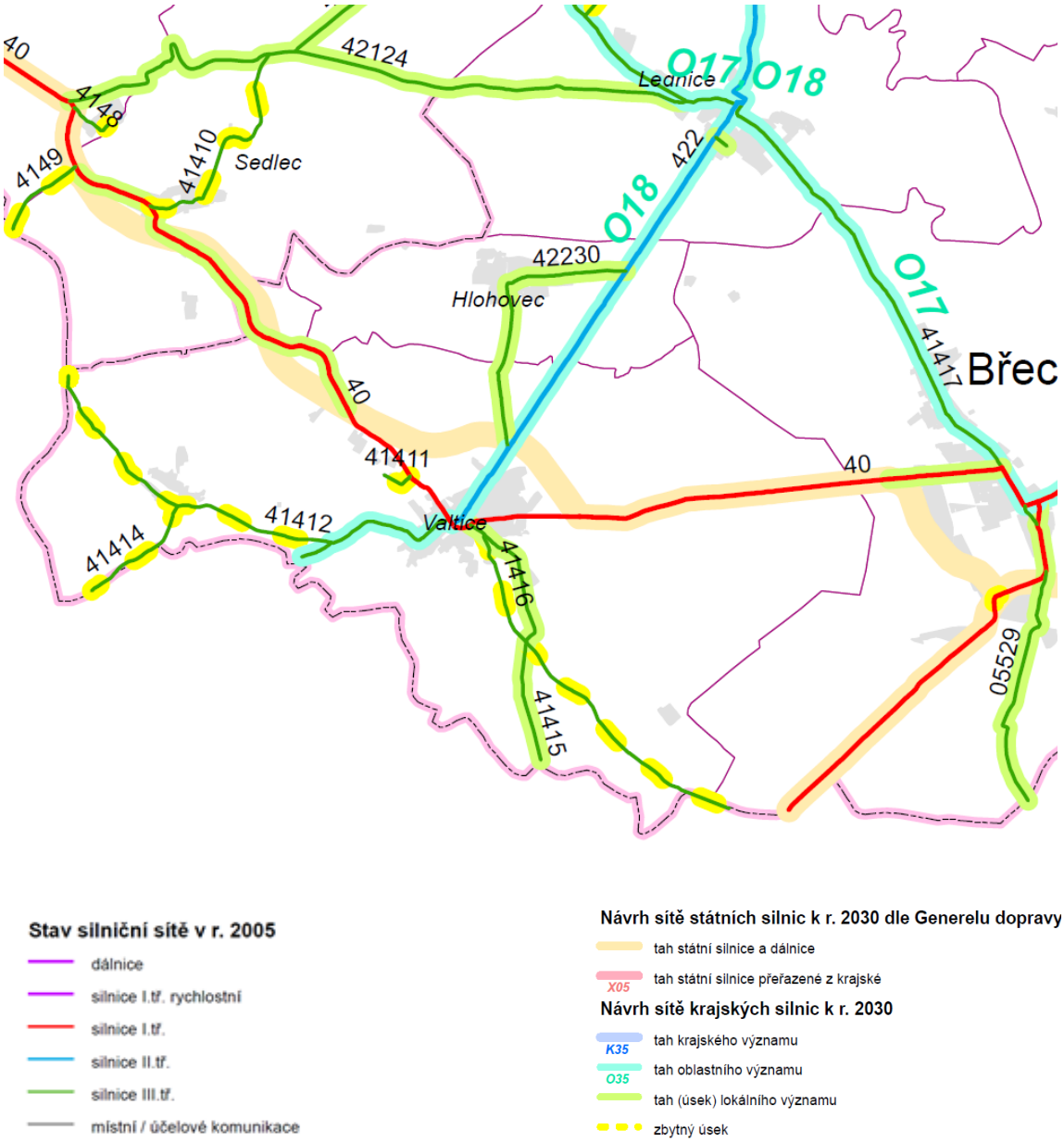
Vyřazený úsek silnice I/40 nevyžaduje, s ohledem na předpokládanou podstatně nižší frekvenci, nároky na rozšíření ploch dopravy. Naopak bude možno v intravilánu města (v průjezdním úseku) přistoupit k šířkovému omezení silnice.

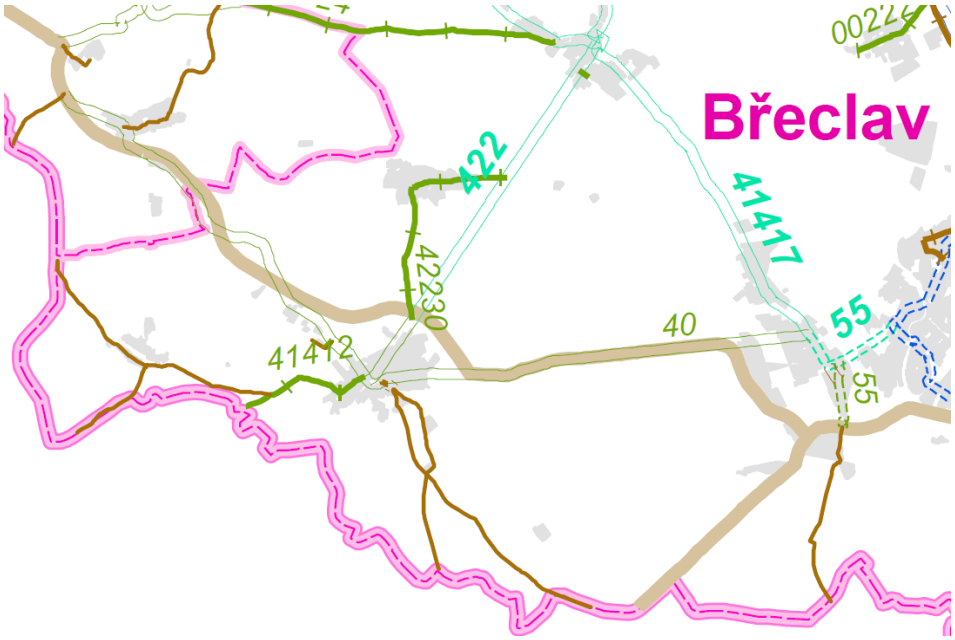
Rovněž úpravy zastávek na těchto silnicích lze stavebně řešit v rámci stabilizovaných ploch silniční dopravy nebo veřejných prostranství.

Návrh kategorií a funkčního zatřídění silnic

V kategorii státních silnic je přeložka silnice I/40 navržena v homogenní soustavě se stabilizovanou částí této silnice v kategorii S 7,5.

Kategorie krajských silnic mimo zastavěné území obce jsou navrženy v souladu s „Návrhovou kategorizací krajských silnic“ vypracovanou OD JMK v roce 2008 pro výhledový stav silniční sítě a provozu k roku 2030 v návaznosti na Generel krajských silnic. Uvedeny jsou v tabulce na konci této kapitoly.





ÚSEK LOKÁLNÍHO VÝZNAMU
- S4,0
- S6,5
- S7,5

ÚSEK NEPLNÍCÍ FUNKCI SILNICE
- S4,0
- S6,5

Ve výkrese kategorizace silnic je disproporce s Generelem krajských silnic v zařazení některých silnic do úseků neplnících funkce silnice.

Tahy oblastního i lokálního významu silnic I. a II. třídy jakož i vyřazený úsek silnice II/422 převedený do silnic III. třídy jsou v kategorii S 7,5, silnice III. třídy jsou v kategorii S 6,5.

Intravilánem jsou v ÚP vedeny pouze silnice III. třídy. Silnice I. třídy se dostává navrženým obchvatem mimo zastavěné území, tak jako silnice II. třídy, končící na tomto obchvatu.

Průtahy silnic v souvisle zastavěné části obce by měly odpovídat svým šířkovým uspořádáním silnicím v nezastavěném území (extravilánu). Jelikož se jedná výlučně o silnice III. třídy, budou zařazeny ve funkční skupině C.

Do doby vybudování severního obchvatu silnice I/40 je třeba dočasně respektovat silnice I. a II. třídy v průtahu městem a funkční skupina by měla odpovídat jejich zatřídění. Silnice I. třídy zůstane dočasně zařazena ve funkční skupině B. Rovněž silnice II/422 bude do té doby zařazena ve funkční skupině B, i když s ohledem na to, že v zastavěném území slouží pro přímou obsluhu přilehlých nemovitostí, by bylo vhodné ji zařadit v souladu s ČSN 736110 do funkční skupiny C.

V návaznosti na silnice kategorie S 7,5 to bude typ MO2 8,5/7,5/30, tj. dvoupruhová vozovka s šířkou jízdních pruhů 3,0 m s vodícími proužky 0,25 m s jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Použít lze ale i typy:

MO2 9,5/7,5/30, tj. dvoupruhová vozovka s šířkou jízdních pruhů 3,0 m s vodícími proužky 0,25 m s oboustranným chodníkem šířky 1,5 m – bez samostatných pruhů pro cyklistickou dopravu

MO2a 11,5/7,5/30, tj. dvoupruhová vozovka s šířkou jízdních pruhů 3,0 m s vodícími proužky 0,25 m s oboustranným sdruženým chodníkem a pruhem pro cyklisty šířky 2,5 m

MO2a 11,5/9,5/30, tj. dvoupruhová vozovka s šířkou jízdních pruhů 3,0 m s vodícími proužky 0,25 m a cyklistickým pruhem v rámci vozovky s oboustranným chodníkem šířky 1,5 m

nebo MO2p 11,5/9,5/30 s parkovacím pruhem 2,0 m

alternativně pak minimální typ MS2 (MO2) 8/7,5/30 s jednostranným chodníkem bez parkovacího pruhu

akceptovat lze ve zvláště stísněných poměrech tyto šířky i bez vodících proužků, tj. v typu MO2 7,5/7/30.

V návaznosti na silnice kategorie S 6,5 to bude typ MO2 8/7/30, tj. dvoupruhová vozovka s šířkou jízdních pruhů 2,75 m s vodícími proužky 0,25 m s jednostranným chodníkem šířky 1,5 m.

S 6,5 - dvoupruhová směrově nerozdělená komunikace se šířkou jízdního pruhu 2,75 m s krajnicí 0,5 m o celkové šířce vozovky 6,50 m. V intravilánu je šířka komunikace v kategorii S6,5 v místě s krajnicí a M7 v místě s obrubami.

Použít lze ale i typy:

MO2 9/7/30, tj. dvoupruhová vozovka s šířkou jízdních pruhů 2,75 m s vodícími proužky 0,25 m s oboustranným chodníkem šířky 1,5 m
příp. typ MO2 8,5/6,5/30, tj. dvoupruhová vozovka s šířkou jízdních pruhů 2,75 m bez vodících proužků s oboustranným chodníkem šířky 1,5 m

nebo z typu MO2 7,5/7/30 s jednostranným chodníkem.

V návaznosti na silnice kategorie S 7,5 to bude typ:
pruhů 2,75 m bez vodících proužků s oboustranným chodníkem šířky 1,5 m

Lokální úpravy těchto komunikací včetně vytvoření odstavných či parkovacích míst je třeba řešit v podrobnější územně plánovací dokumentaci (regulačních plánech) nebo v projektové dokumentaci na úrovni dopravních studií apod..

Navržené zatřídění komunikací do funkčních skupin a kategorií pro jednotlivé varianty konceptu ÚP je uvedeno v následné tabulce.

silnice	v zastavěném území		mimo zastavěné území
	funkční skupina	výchozí (základní) typ	kategorie
I/40		neprochází zastavěným územím	S 7,5
II/422		neprochází zastavěným územím	S 7,5
vyřazený úsek silnice I/40	C	MO2 8,5/7,5/30	S 7,5
III/41412	C	MO2 8/7/3	S 6,5
III/41413		neprochází zastavěným územím	S 6,5
III/41415	C	MO2 8/7/3	S 6,5
III/42230	C	neprochází zastavěným územím	S 6,5

S 6,5 - dvoupruhová směrově nerozdělená komunikace se šířkou jízdního pruhu 2,75 m s krajnicí 0,5 m o celkové šířce vozovky 6,50 m. V intravilánu je šířka komunikace v kategorii S6,5 v místě s krajnicí a M7 v místě s obrubami.

Lokální úpravy těchto komunikací včetně vytvoření odstavných či parkovacích míst, zastávkových pruhů (zálivů) apod. je třeba řešit v podrobnější územně plánovací dokumentaci (regulačních plánech a územních studiích) nebo v projektové dokumentaci na úrovni dopravních studií apod.

II.6.3.1.2 Místní komunikace

Návrh ÚP povětšině respektuje stávající místní komunikace (MK) v existující zástavbě. Některé z nich mají větší dopravní význam a měly by proto být zařazeny ve funkční skupině C. Jde především o komunikace, po kterých je vedena autobusová doprava, dále pak o komunikace, které tvoří kostru dopravní obsluhy s větší frekvencí vozidel, a o komunikace určené pro obsluhu průmyslových objektů. Ve funkční skupině C jsou by měly být navrhovány páteřní komunikace v návrhových plochách bydlení a dále některé komunikace v rozvojových plochách, zejména průmyslových nebo smíšených.

Ostatní místní komunikace mohou být ve funkční skupině D1.

Územní plán ale funkční skupiny místních komunikací nevymezuje a nejsou proto v grafické části vyznačeny. V tomto odůvodnění územního plánu jsou pouze doporučeny funkční skupiny na průjezdních úsecích silnic.

Síť místních komunikací je doplněna pro zpřístupnění návrhových ploch a pro lepší propojení zastavěného území. Nejvýznamnější nové místní komunikace jsou následující:

MK jako spojnice silnice III/41415 a silnice I/40 na východním okraji Valtic (v souladu s požadavkem Zadání). Není řešena v ucelené podobě obvodové komunikace, jsou vymezeny zastavitelné plochy Z161, Z162, Z163 veřejných prostranství (PV) s primárním účelem umístění obslužných místních komunikací pro vymezené zastavitelné plochy pro bydlení. Propojení ulic Břeclavská a Josefská je tedy navrženo, ale výhledové napojení na ulici 21. dubna nebylo navrženo ani jako územní rezerva, nemá totiž oporu v možnosti návrhu dostatku rozvojových ploch v okolí této trasy. Jedná se o vinice, umístěné v ZPF s vysokou bonitou, rozšiřování zastavitelných ploch v tomto směru naráží na limity využití území. Proto muselo být toto výhledové řešení z ÚPD vypuštěno, přesto, že dopravní propojení, které by odlehčilo centru města v tomto segmentu řešeného území chybí.

Další drobné návrhy na nové místní komunikace jsou v souvislosti s vymezením nových návrhových ploch. Jedná se např. o prodlouženou ulici Poštovní, U Vodojemu směrem ke hřbitovu.

Na stávající síti místních komunikací mezi nejvýznamnější patří následující návrhy:

Upraveno je napojení MK pro zjednodušení křižovatky na ulici Mikulovské u nádraží (v souladu s požadavkem Zadání).

Na požadavek Zadání bylo prověřeno komunikační uspořádání na křižovatce ulic Petra Bezruče x Mikulovské x náměstí Svobody silnic navrhované studií ViaDesign Břeclav a bylo konstatováno, že stávající plochy dopravy a veřejných prostranství umožní realizaci této úpravy (viz samostatný posudek zpracovaný pro město Valtice Ing. Košťálem v roce 2012). Navíc se situace zjednoduší po realizaci obchvatu silnice I/40.

II.6.3.1.3 Účelové komunikace

Zemědělské a lesní cesty navazují většinou na místní komunikace a jsou v území z velké části stabilizovány. Některé jsou využívány jako pěší a cyklistické trasy. Nové polní a lesní cesty nejsou navrhovány.

II.6.3.2 Drážní doprava

Územím prochází železniční trať č. 246 Břeclav – Znojmo. Na území města jsou 2 železniční zastávky: "Valtice, žel.zastávka" a "Valtice, železniční stanice".

Železniční vlečky se v řešeném území nenacházejí.

Trať i polohy zastávek jsou stabilizované a v ÚP nejsou úpravy navrhovány. Z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR JMK) je přebrán koridor pro optimalizaci této tratě (DZ07) v šíři 120 m, je vymezen jako CNZ-DZ07.

Křížení s pozemními komunikacemi je úrovňové. Konfigurace terénu nenabízí jednoduchá mimoúrovňová řešení. Problém frekventovaného přejezdu silnice I/40 je odstraněn návrhem přeložky této silnice – obchvatu Valtic.

II.6.3.3 Obsluha území hromadnou dopravou osob

Na území Valtic je obsluha veřejnou hromadnou dopravou prováděna subsystémem železniční dopravy a subsystémem autobusové dopravy.

Veřejná hromadná doprava je zařazena do IDS JMK. Valtice leží v tarifní zóně 582 a procházejí zde autobusové linky 555, 571 a 585 a železniční linka S8.

Na území obce je 12 autobusových zastávek a 2 zastávky železniční. Zastávky autobusové jsou v ÚP doplněny o nové návrhy.

II.6.3.3.1 Železniční doprava

Železniční doprava je zajišťována linkou S8 a provozována jako doprava taktová (většinou v intervalu 2 hod).

Polohy obou zastávek, zejména pak zastávky „Valtice, železniční stanice“ jsou k centru města v excentrických polohách.

Polohy zastávek jsou však stabilizovány a nelze je měnit. Je proto třeba přizpůsobit návaznou autobusovou dopravu.

II.6.3.3.2 Autobusová doprava

Stávající systém obsluhy autobusovou dopravou bude v podstatě zachován. Pro obsluhu železniční zastávky „Valtice, železniční stanice“ je navrhováno zřízení zastávky na silnici III. třídy (v současné době ještě silnice I/40) v místě odbočky k nádraží. V případě plné provázanosti spojů drážní a autobusové dopravy lze provést závlek linky se zastávkou v ploše dopravy, umisťované pro potřeby PaR v současně nevyužívané ploše železniční stanice.

Pro zlepšení dopravní obsluhy je navrhována nová autobusová zastávka na ulici Lipové (silnice III/41415 v návaznosti na křížení s navrženou místní komunikací v ose návrhových ploch.

Centrální autobusová zastávka „Valtice, autobusová zastávka“, umístěná na veřejné ploše ve styku ulic Sobotní a Za radnicí, svojí polohou vyhovuje. Při optimálnějším uspořádání vyhovuje i prostorově a neměla by být problémem ani pro IAD v těchto ulicích. Parkování autobusů je navrhováno mimo tento prostor u železniční trati.

Zastávky v místní části Úvaly jsou také vyhovující, včetně prostoru veřejného prostranství pro bezproblémové otáčení autobusů.

Pouze zastávka v lokalitě Boří Dvůr nemá vymezen prostor k otáčení autobusů. Proto byla v ÚP navržena plocha dopravy pro možné umístění této smyčky, avšak v návaznosti na požadavek dotčeného orgánu na vypuštění této plochy byla zastavitelná plocha dopravní infrastruktury zrušena.

Zakreslení navržených i stávajících zastávek má funkci pouze orientační vykrytí území VHD v docházkové izochroně do 10 min, tj. cca do 400 m vzdálenosti vzdušnou čarou.

Navržené umístění zastávek v polohách pro optimální dostupnost území i jejich stavební uspořádání včetně vybavení je třeba řešit samostatnou projektovou dokumentací. Zastávky lze umístit v plochách dopravy a veřejných prostranství, což je v souladu s platnou legislativou. Není proto třeba vznášet nároky na umisťování zastávek do přilehlých soukromých pozemků.

Požadavek plynoucí ze Zadání na prověření zastávky autobusů „Valtice, Besední dům“ je irelevantní, neboť tato zastávka v současné době neexistuje. Ostatní požadavky byly akceptovány, jak je patrno z předchozího textu.

II.6.3.3.3 Doprava v klidu

Odstavení motorových vozidel je řešeno pro stupeň automobilizace 1:2,5 podle ČSN 73 6110 a upraveno pomocí příslušných koeficientů. Pro odstavování vozidel jsou využívány garáže v obytných objektech či na jejich pozemcích, řadové garáže a veřejné parkovací plochy, dále pak parkoviště výrobních podniků a podniků služeb.

Rozbor současného stavu včetně nároků na doplnění parkovacích a odstavných stání nebyl obsažen v textové části ÚAP. Rovněž není zpracován generel dopravy v klidu. Dodatečným průzkumem v rámci zpracování tohoto územního plánu byl získán orientační počet míst pro parkování a odstavování vozidel. Ten je ale proměnný formou parkovaní v ulicích, související s organizací dopravy.

Pro detailní řešení dopravy v klidu je třeba zpracovat generel statické dopravy.

Problémy s odstavováním vozidel jsou především v centrální části města a v okrscích bytových domů.

Doplnění míst pro parkování a odstavování vozidel je řešeno následujícím způsobem:

Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 odstavnou plochou pro 1 bytovou jednotku. U BD se jedná z 60 % o garáže integrované s obytnými objekty a ze 40 % o parkoviště, u nových RD je to garáž nebo odstavné místo na vlastním pozemku pro 2 auta. Všechny komerční, výrobní a skladovací areály musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku.

Nová parkoviště lze umisťovat na nově navrhovaných plochách veřejných prostranství.

Pro potřeby integrovaného dopravního systému hromadné přepravy osob (IDS JMK) jsou k dispozici parkovací plochy systému PaR v návaznosti na železniční zastávku (veřejné parkoviště východně od železniční trati) i v návaznosti na železniční stanici (návrh parkoviště PaR, případně na drážním pozemku, vymezený jako plocha dopravy silniční).

Parkoviště v ulicích nejsou graficky bilancována a jejich počet je vázán na organizaci dopravy a dopravní značení.

Další parkovací plochy lze získat v rámci současné uliční sítě organizační úpravou provozu.

Návrh ÚP měl ambice navrhnout kapacitnější parkovací plochy, které by zmírnily sezónní nedostatek parkovacích míst související s turistickým ruchem, který je patrný i bez generelu statické dopravy. Navrženo bylo kapacitní parkoviště v prodloužení ulice Poštovní u železniční trati s kapacitou cca 150 osobních automobilů – plocha Z68 byla vypuštěna kvůli ochraně ZPF. Další plochy pro parkoviště jsou navrženy při železniční trati mezi ulicemi Mikulovskou a Zahradní s kapacitou cca 50 osobních vozidel – vymezení této plochy souviselo s návrhem ploch Z1-Z5, jejichž vypuštěním došlo logicky i ke zrušení veřejného prostranství využitelného pro parkování. Pro účely turistického ruchu bylo navrženo parkoviště Pod Zámkem (Z67), kapacita 116 míst pro osobní automobily a 6 míst pro autobusy – toto bylo z návrhu vypuštěno kvůli vlastnickým vztahům, které neumožňují využití těchto pozemků.

V návrhu bylo doplněno parkoviště v ul. Pod Zámkem v jiném prostoru, jeho kapacita je 40 osobních vozidel (Z200), dále byla doplněna plocha pro záchytné parkoviště pro autobusy v prostoru bývalé drůbežárny v lokalitě Mikulovská (cca 40 autobusů). Zachováno bylo i 30 míst u železničního přejezdu u ul. Mikulovské (Z69), 45 parkovacích stání u hřbitova (Z152) a 36 míst pro osobní vozy ve výrobní zóně Mikulovská (Z81). V poslední fázi úpravy návrhu před veřejným projednáním bylo doplněno kapacitnější parkoviště na pozemcích města za železniční tratí s příjezdem kolem ČOV (Z205) s kapacitou až 250 míst pro osobní automobily a 10 pro autobusy. Ve fázi úpravy návrhu před opakovaným veřejným projednáním byla zastavitelná plocha Z81 z návrhu vypuštěna z důvodu její realizace.

Návrh tedy aktuálně předpokládá navýšení kapacity parkování o cca 400 stání pro osobní automobily a 50 autobusů, přičemž těžištěm jsou plochy mimo centrum a nejbližší okolí, cca 1 km vzdálenost od centra může být pro méně mobilní návštěvníky limitující. Přímo v centru je tedy aktuálně doplněno jen 40 míst. Předpoklad však je na umístění dalších parkovacích ploch v rámci plochy P90 (SM), byť půjde i zde jen o mírné zvýšení kapacity, nicméně poloha i fakt, že by šlo o využití brownfiledu velí rozhodně na tuto plochu nerezignovat.

Pro parkování mohou sloužit i parkovací stání na plochách pro komerční občanskou vybavenost a na plochách komerčních smíšených.

Parkoviště u stávajících objektů občanského vybavení ve městě zajišťují v současné době parkování pro tato zařízení a slouží také mimo nákupní dobu pro odstavování vozidel.

Deficit parkovacích míst pro stávající občanskou vybavenost lze řešit v rámci ploch veřejných prostranství. Navrhované objekty občanské vybavenosti budou odstavování vozidel řešit na vlastních pozemcích.

Výrobní areály umísťují parkoviště pro zaměstnance většinou na vlastních pozemcích, případný deficit bude řešen stejným způsobem, tj. na vlastních pozemcích.

II.6.3.4 Pěší doprava

Pro zlepšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty jsou navržena nová propojení.

V grafické části ÚP jsou vyznačeny stávající i navržené pěší trasy. Pro pěší provoz je možno využívat veřejných prostranství i dopravních ploch ve smyslu regulativů tohoto ÚP.

Pro pěší dopravu lze využívat stávajících i nově navrhovaných cyklostezek. Rovněž část navrhovaných i stávajících tras pro pěší lze využívat i pro cyklistickou dopravu (komunikace funkční skupiny D2).

Zejména zlepšení pěšího propojení obytné zástavby pod vodojemem a železniční zastávky má za účel návrh zastavitelných ploch Z144 a Z145 veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV).

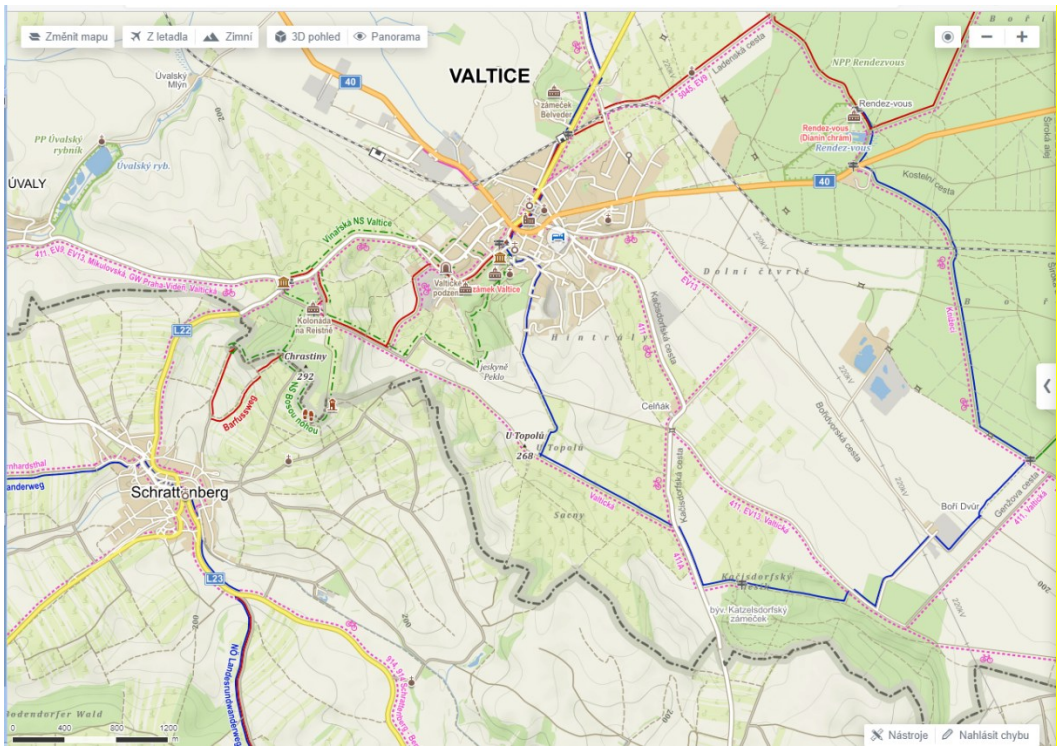
II.6.3.5 Cyklistická doprava

Cyklistika jako subsystém dopravy plní funkci přepravy osob. Současně však zasahuje i do oblasti sportovní a rekreační.

Řešeným území prochází mezinárodní dálková cyklotrasa Greenways Praha–Vídeň (v trase Praha – Týnec nad Sázavou – Sedlčany – Tábor – Jindřichův Hradec – Slavonice – Vranov nad Dyjí – Znojmo – Mikulov – Valtice – Poysdorf – Mistelbach – Vídeň).

V řešeném území jsou značené cyklotrasy evidované KČT. Jedná se o cyklotrasy Euro-Velo č. EV9 a EV13, (**Greenways Praha – Vídeň:** (Praha –) Vratěnín – Vranov nad Dyjí – Hevlín – Lednice – **Valtice** (– Wien) a cyklotrasy č. 411 (Valtice – Pohansko) a 5045. Dále jsou zde vyznačeny trasy lokálního charakteru s označením Valtická, Mikulovská a Knížecí.

Přehled současného stavu ukazuje následující obrázek (*zdroj www.mapy.cz*)



Vzhledem k tomu, že síť cyklotras je v území velmi pečlivě vybrána a vyznačena, jsou v ÚP navrhována jen některá doplnění, související se zvýšením bezpečnosti provozu cyklistů ve vztahu na Lednici a Břeclav a dále pak úpravy vyvolané přeložkou silnice I/40. Tyto úpravy jsou patrné z následujícího obrázku.

Křížení cyklotras s přeložkou silnice I. třídy je navrženo v jednom místě (i pro umožnění mimoúrovňového provedení).

Cyklotrasa do Lednice je navržena po západní straně stromořadí s využitím účelových cest.

Cyklotrasa do Břeclavi je vedena ve stávajících trasách po Ladenské cestě a dále ke kapli Sv. Huberta a po Jezdecké cestě, kde je doplněna jako návrh směrem na Charvátskou Novou Ves a dále přes Poštornou do Břeclavi.

Nově je navržena také cyklotrasa spojující Úvaly s Valticemi, která je z Úval vedena po účelových komunikacích na sever podél vodoteče a pak podél železniční trati do Valtic.

Návaznost na koridor KD1, vymezený územním plánem Hlohovec je zajištěna. Tento koridor pro vybudování pozemní komunikace pro cyklistickou dopravu je ukončen na hranici obce Hlohovec na křižovatce polní cesty a silnice III. třídy. Cyklisté se na této křižovatce vrátí na silnici a využijí stávající cyklotrasu tudy vedoucí. Vzhledem k plánovaným úpravám – návrhu přeložky silnice III/42230, který vymezuje ÚP Valtice, není vhodné vymezovat koridor pro cyklostezku, neboť cyklotrasa i po provedení přeložky zůstane vedená po tělese silnice, která je navržena jako veřejné prostranství pro vedení cyklotrasy.

Cyklotrasy obecně mohou být trasovány na silnice, místní komunikace, veřejná prostranství a na účelové komunikace.

Cyklotrasy jsou zakresleny v koordinačním výkrese a ve výkrese dopravy. Ve výkrese širších vztahů jsou vyznačeny pouze mezinárodní, krajské a významné místní označené cyklotrasy.

II.6.3.6 Letecká doprava

Katastrální území Valtice není v prostoru zájmových území ministerstva obrany.

II.6.3.7 Doprovodná zařízení pro silniční dopravu

V současné době je na řešeném území 1 stanice pro čerpání pohonných hmot, a to při silnici I/40 v úseku, který bude převeden do sítě silnic III. třídy.

Nové ČSPH nejsou v ÚP navrhovány. Zřízeny však mohou být na dopravních plochách, jak stanovují regulační podmínky tohoto ÚP.

II.6.3.8 Ochranná pásma

Ochranné pásmo silnic

Ochranné pásmo silnic platí mimo souvisle zastavěné území obce, vymezené z hlediska zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů. Pro silnice I. třídy je šířka OP 50 m, pro silnice II. a III. třídy je šířka OP 15 m oboustranně od osy silnice (mimo zastavěné území obce).

Ochranné pásmo dráhy

Ochranné pásmo dráhy celostátní je 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy.

Železniční trať je v řešeném území stabilizovaná a nepředpokládají se na ní úpravy, které by zasahovaly mimo pozemky dráhy. V ochranném pásmu dráhy nemohou být navrhovány objekty určené k bydlení, provozovatel dráhy nepřevezme závazky související s negativními vlivy dopravy, nebude hradit případná protihluková opatření a na případné stížnosti nebude brát zřetel.

V ochranném pásmu dráhy lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka dráhy a vlastníků sousedních pozemků. Při umísťování návrhových ploch, ploch přestaveb s jiným způsobem využití a v případech křížení a souběhu komunikace, inženýrských sítí či vedení s železniční dráhou, jako i při výsadbě zeleně v ochranném pásmu dráhy apod. je nutno respektovat platné vyhlášky a stavební a technický řád drah. Případnou novou zástavbu je doporučeno situovat mimo ochranné pásmo dráhy ve vzdálenosti vyhovujících parametrů hlukových emisí a vibrací vznikajících železničním provozem.

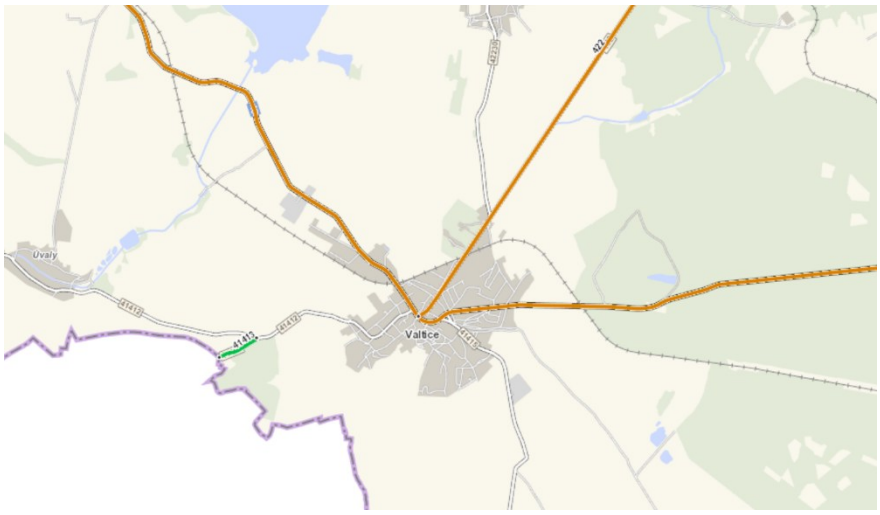
II.6.3.9 Hluk z pozemní dopravy

Zdrojem hluku z pozemní dopravy je doprava silniční i doprava železniční.

Nejvyšší přípustné hodnoty hluku ve venkovním prostředí stanoví nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů. Jsou dány součtem základní hladiny hluku 50 dB (A) a korekcí, přihlížejících k místním podmínkám a denní době v závislosti na způsobu vyžití území.

Hluk ze silniční dopravy

Na řešeném území bylo prováděno sčítání dopravy v roce 2020 na silnicích I/40 a II/422. Výsledky ukazuje následující obrázek.



Sčítání dopravy z roku 2020, které je podkladem pro výpočet hlukové zátěže v zastavěném území, ale nelze použít, neboť dopravní zátěž výrazně změní navrhovaná přeložka silnice I/40. Zátěžový model po této přeložce není k dispozici, takže nejsou známy budoucí hodnoty intenzit na komunikacích, procházejících městem, lze však predikovat významné snížení celkového počtu vozidel za den a zejména těžkých nákladních vozidel.

Stávající model ukazuje měření v úseku 6-2210, Valtice–Mikulov, roční průměr denních intenzit dopravy ve výši 4038 vozidel za den, 902 těžkých nákladních vozidel za den a 398 cyklistů na den. V úseku 6-2220, Valtice–Břeclav, roční průměr denních intenzit dopravy ve výši 4711 vozidel za den, 877 těžkých nákladních vozidel za den a 80 cyklistů na den. V úseku 6-4620, Valtice–Lednice, roční průměr denních intenzit dopravy ve výši 3451 vozidel za den, 160 těžkých nákladních vozidel za den a 225 cyklistů na den. Sčítání vypovídá o skutečnostech umístění ploch výroby ve směru od centra města na Mikulov a převažující pohyb cyklistů po cyklistických trasách zejména v rámci LVA v trase Lednice–Valtice a Valtice –Břeclav.

Pro zastavěné a zastavitelné plochy, na které se vztahuje požadavek na ochranu před hlukem z dopravy (např. u ploch bydlení hromadného, bydlení individuálního apod.) je stanoveno podmíněně přípustné využití, vyžadující, aby na plochách bydlení v sousedství zdrojů hluku (kolem silnic) byly stavby s chráněnými prostory povolovány pouze tehdy, nebude-li překročena přípustná hladina hluku, chráněné prostory budou navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navržených protihlukových opatření. Přípustnost bude posuzována v rámci řízení dle stavebního zákona.

Hluk z železniční dopravy

Pro řešené území města Valtice nejsou k dispozici hlukové zátěže od železniční dopravy (polohy izofon 55 dB a 60 dB).

Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. stanovuje hygienické limity pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor v návaznosti na ustanovení § 30, §32 a § 34 zákona č. 258/2000 Sb.

Korekce pro stanovení nejvyšších přípustných hodnot hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb jsou dány přílohou č. 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.:

způsob využití území	korekce dB		
	hluk mimo ochranné pásmo dráhy	hluk v ochranném pásmu dráhy	stará hluková zátěž z drážní dopravy
chráněné venkovní prostory staveb nemocnic a lázní a chráněný venkovní prostor nemocnic a lázní	0	+ 5	+ 15
chráněné venkovní prostory ostatních staveb a chráněné ostatní venkovní prostory	+ 5	+ 10	+ 20
pro noční dobu je stanovena další korekce – 5 dB			

Pokud mimo ochranné pásmo dráhy hladina hluku v současném stavu i ve výhledovém období přesáhne limitní hodnoty pro chráněné prostory, je třeba činit protihluková opatření.

Pro zastavěné a zastavitelné plochy, na které se vztahuje požadavek na ochranu před hlukem z železniční dopravy (např. u ploch bydlení hromadného, bydlení individuálního apod.) je v ÚP stanoveno podmíněně přípustné využití, vyžadující, aby na plochách bydlení v sousedství zdrojů hluku (kolem železničních tratí) byly stavby s chráněnými prostory povolovány pouze tehdy, nebude-li překročena přípustná hladina hluku, chráněné prostory budou navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navržených protihlukových opatření. Přípustnost bude posuzována v rámci řízení dle stavebního zákona.

Povinnost provozovatele dráhy plynoucí z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, se nevztahuje na nově umisťované stavby v hlukovém či ochranném pásmu železnice. Přitom každé konkrétní místo (specifická je např. poloha u nádraží ČD) je třeba předem vyhodnotit podrobným výpočtem s ohledem na konfiguraci terénu, bariérové účinky či odrazy a doložit měřením hlučnosti. Vlastník či správce trati (SŽDC) nebude v takovém případě hradit ani zřizovat případná protihluková opatření a na stížnosti v souvislosti s provozem železniční dopravy a souvisejících činností nebude brán zřetel.

II.6.4 Řešení veřejné infrastruktury – vodní hospodářství

II.6.4.1 Vodní toky a plochy

Katastr Valtic spadá do povodí řeky Dyje. Pod městem Valtice protéká Valtický potok, místní částí Úvaly protéká potok Svodnice (Úvalský).

Valtický potok (č.p. 4-17-01-058) pramení pod městem a ústí do rybníku Nesyt (mimo řešené území). Je částečně upraven a je do něj zaústěn odpad z ČOV. Tomu odpovídá i čistota vody. V horní části je částečně zatrubněn.

Svodnice (Úvalský potok - č.p. 4-17-01-057) pramení nad místní částí Úvaly a ústí rovněž do rybníku Nesyt. Má převážně přírodní koryto a pod obcí se na potoku nachází Úvalský rybník, který je součástí ÚSES. Do Svodnice ústí Úvalský odpad (levostranný přítok-závlahy).

Potok **Allah** (č.p. 4-17-01-061) pramení v severní části katastru a ústí do Prostředního Lednického rybníku. V řešeném území má charakter závlahového kanálu, je na něm menší rybník.

Jižní část řešeného území (nezastavěná) patří do povodí potoků Mühl a Hammel (č.p. 4-17-01-066) v Rakousku. Jihovýchodní část patří do povodí bezejmenného potoka (Františkův – č.p. 4-17-01-065). V tomto povodí se nachází jen vodní plocha Randez-vous a zaplavené štěrkovisko. To se navrhuje upravit na plnohodnotné koupaliště. V areálu zámku je malá okrasná vodní plocha stejně jako v bývalém železničním učilišti.

Toky jsou málo vodné a nemají vyhlášená záplavová území. Jsou ve správě Povodí Moravy.

V kopcovité části na jihu řešeného území dochází při přívalových deštích ke splavování půdy. Bude nutné řešit opatření ke snížení rychlosti proudění srážkových vod a zvýšení vsakovacích schopností půdy v souladu s návrhem komplexních pozemkových úprav z r.2014, jehož součástí je i návrh suchých poldrů. Protipovodňová a protierozní opatření jsou koordinována s Plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav a podkladem firmy Aqua Procon (Technická pomoc – Zpracování podkladů protipovodňových opatření pro zpracování nového ÚP Valtice, 2021). V návrhu ÚP je situování poldrů upraveno s ohledem na koncepci řešení využití území – územní plán navrhuje 5 návrhových ploch pro poldry (suché vodní nádrže) **N132**, **N190, N191, N198** a **N139**, dále se retenční schopnost území zvýší realizací prvků ÚSES. Stávající poldry (v ul. Růžové a Vinařské) jsou zachovány, stejně jako odvodňovací kanál za Belvederem.

Část severního okraje řešeného území tvoří břeh rybníka Nesyt, jehož mokřady zasahují do katastru Valtic.

Ochranné pásmo vodních toků (6 m od břehu toku) nutné pro jeho údržbu je většinou respektováno a zástavba do něj nezasahuje.

II.6.4.2 Zásobování vodou

Město včetně místní části Úvaly je zásobeno pitnou vodou ze skupinového vodovodu Mikulov – Dolní Dunajovice s jímacím územím Lednice. Vodovod je ve správě a majetku VAK Břeclav a.s.

Valtice-město je zásobeno výtlačným řadem DN 200 z ČS Hlohovec. Voda je čerpána do zemního vodojemu 2x250 m^3 (229,60 m n.m.) a z něj pak do věžového vodojemu 200 m^3 (256,40 m n.m.). Oba vodojemy jsou v severovýchodní části města. Stávající zástavba je na kótě terénu 177-220 m n.m. Spotřeba vody pro cca 3 400 obyvatel (včetně vybavenosti a výroby) činila průměrně Qp = 660 m^3/den (7,7 l/s), ale ztráty jsou až 30 % (max. potřeba včetně ztrát je cca 13,0 l/s).

Rozvody jsou většinou v profilech DN 80-150, ale stáří některých řadů vyžaduje již jejich rekonstrukci včetně zvětšení profilu s ohledem na požární normy. Celková průměrná spotřeba vody se oproti současnému stavu nezvýší, rozvojové plochy jsou převážně navrženy na zlepšení současného standardu bydlení.

Kapacita vodojemu, zejména dolního pásma je nedostatečná a tlakové poměry ve vzdálenějších lokalitách jsou zejména z hlediska požárního zabezpečení nevyhovující. Byl zpracován nový generel zásobování vodou, který navrhuje v jižní části Valtic nový zemní vodojem o obsahu 2x 300 m3, max. hladina 262 m n.m., což po jeho realizaci umožní zrušení věžového vodojemu a AT stanic. Nové řešení bylo zapracováno do územního plánu s drobnou úpravou vedení trasy v navrženém veřejném prostranství podél ploch Z11 a Z12 na Tesárně. Současně se dle nového návrhu překládá vedení výtlačného řadu Valtice I a rozvodného řadu hřbitov do ulice U Vodojemu. PRVK JmK byl z tohoto hlediska aktualizován.

Stávající jímací území východně od města je mimo provoz včetně čerpací stanice.

Malá část v severovýchodní části katastru Valtic je v PHO II jímacího území Lednice.

Úvaly jsou zásobeny přes vodovodní síť Valtic-města. Z čerpací stanice při ulici Mikulovské je voda čerpána do vodojemu Úvaly (2x50 m^3, 263,10 m n.m.) řadem DN 80 a odtud vede gravitačně řadem DN 100 do místní části (208-220 m n.m.). Současná spotřeba vody je pro 140 obyvatel (včetně vybavenosti) průměrně Qp = 10 m^3/den (0,12 l/s). Ztráty jsou 13 % (max. potřeba včetně ztrát je cca 0,17 l/s). Celková průměrná spotřeba vody se oproti současnému stavu nezvýší, rozvojové plochy jsou převážně navrženy na zlepšení současného standardu bydlení. Do nových lokalit postačí rozšířit stávající vodovodní řady.

Ochranné pásmo vodovodů do DN 500 a hloubky do 2,5 m je 1,5 m od okraje potrubí.

II.6.4.3 Odkanalizování území

Město Valtice má vybudovanou jednotnou stokovou síť, ukončenou v čistírně odpadních vod. Místní část Úvaly nemá soustavnou kanalizaci.

Valtice jsou odvodněny jednotnou stokovou sítí v profilech DN 300-1700, s hlavním sběračem DN 2330/1965, ukončeným v ČOV. Recipientem je Valtický potok. Tato síť je poměrně kapacitní, ale starší úseky vyžadují rekonstrukci (špatný technický stav). Z některých lokalit je nutné odpadní vody přečerpávat.

ČOV je mechanicko-biologická z roku 1996 a je doplněna o specifické objekty, které jsou nutné pro čištění vod, zatížených odpady z vinařských závodů. ČOV byla v roce 2009 kompletně rekonstruována a intenzifikována, pro další možný rozvoj je navržena plocha Z70. Stávající kapacita ČOV je 9 700 EO. Závod Vinné sklepy Valtice má vlastní ČOV (EO 5 000), ale je mimo provoz. Do nových lokalit postačí rozšířit stávající řady jednotné gravitační kanalizace. Z některých lokalit bude ale nutné splaškové vody přečerpávat nebo vybudovat tlakovou kanalizaci. Při odvodnění nových lokalit a přestavbových území je třeba respektovat vyhlášku č. 501/2006 § 20,21 ke snížení odtoku srážkových vod s ohledem na hydrogeologické poměry. K ochraně kanalizace před znečištěním a zahlcením využít návrh nových poldrů.

Z výrobní zóny Mikulovská je navrženo odvedení dešťových vod do otevřených dešťových žlabů s vyústěním do Valtického potoka. Stávající kanalizace odvádí přečištěné vody z lokální čistírny ve stávající zemědělské ploše do Valtického potoka. Je navržena čerpací stanice splaškové kanalizace, do které budou sváděny splaškové vody gravitační kanalizací. Teprve z této ČS jde výtlak na ČOV Valtice. Ponechává se stávající dešťová kanalizace s vyústěním do Valtického potoka.

Úvaly mají jen krátké úseky dešťové kanalizace a odvodnění je většinou povrchové, ukončené v potoce. Objekty mají žumpy, ale část splaškových vod odtéká bez čištění do vodoteče. S ohledem na velikost obce jsou možné varianty, které je nutné prověřit nejenom technicky, ale zejména ekonomicky. Jsou to varianty:

- splaškové vody svést splaškovou kanalizací do ČOV Valtice – prověřovány jsou dvě varianty: varianta 1: splaškové vody jsou vedeny výtlakem kolem silnice III/41412 přes Reistnu a dále gravitačně až do Valtic, kde se v ul. Vinařské napojí na stávající kanalizaci. Tato varianta je zakreslena v grafické části dokumentace, řešení navržené k realizaci. Varianta 2: počítala též s výtlačným řadem, ten byl však situován podél účelové komunikace k Úvalskému mlýnu a napojen ve výrobní zóně Mikulovská. Tato varianta by byla ekonomičtější při souběhu realizace kanalizace a rozšíření této účelové komunikace.

  Je třeba provést aktualizaci PRVK Jmk, který dosud počítá s návrhem ČOV v Úvalech, toto technické řešení však naráží na ochranu přírodních hodnot v těsné blízkosti této uvažované ČOV – významného krajinného prvku registrovaného Slatinná louka u Úval, přírodní památka a EVL Natura 200 Úvalský rybník.

- splaškové vody likvidovat individuálně v žumpách na vyvážení či domovních MČOV, což nevyvolává žádné územní nároky – stávající způsob odkanalizování.

Odlehlejší farmy či objekty v řešeném území mají nebo budou mít v obou případech samostatnou likvidaci odpadních vod.

Ochranné pásmo kanalizace do DN 500 a hloubky do 2,5 m je 1,5 m od okraje potrubí, pro větší profily a hloubky je pak 2,5 m.

II.6.5 Řešení veřejné infrastruktury – energetika, spoje

II.6.5.1 Zásobování plynem a teplem

Město Valtice je zcela plynofikováno, místní část Úvaly ne.

Zemní plyn ve **Valticích** je využíván na vaření, přípravu TUV a topení. Hlavním přívodem je VTL přípojka od Hlohovce s ukončením v distribuční RS VTL/STL 3000 pro město a v RS VTL/STL ve Vinařských závodech. Rozvody ve městě STL a NTL jsou dostatečně kapacitní. Současná spotřeba je průměrně 1 500 m^3/den.

V místní části **Úvaly** se plynofikace neplánuje.

Kotelny ve Valticích jsou většinou plynofikovány a podíl alternativních zdrojů tepla je zatím minimální. U rodinných domů je podíl tuhých paliv na vytápění víc jak 20 %.

Celková průměrná spotřeba plynu se oproti současnému stavu nezvýší, rozvojové plochy jsou převážně navrženy na zlepšení současného standardu bydlení. Do nových lokalit postačí rozšířit stávající plynovodní řady STL nebo NTL (včetně navržené RS STL/NTL).

Pro novou zástavbu a plochy přestaveb je nutné dodržovat zejména zákon č. 406/2000 Sb. a vyhlášku č. 148/2007 Sb. (obě v pozdějším znění), přikazující snížení energetické náročnosti staveb a

využívání především alternativních zdrojů energie na vytápění a přípravu TUV (tepelná čerpadla, biopaliva, štěpku apod.).

Ochranná pásma jsou u VTL plynovodů a RS 4,0 m od okraje potrubí, u STL a NTL plynovodů v zástavbě pak 1,0 m.

Bezpečnostní pásma jsou:

- pro stávající VTL rozvody	do DN 100	15 m
	do DN 250	25 m
	nad DN 250	40 m
- pro RS VTL	10 m dle zákona č. 458/2000 Sb.	

Pro nová vedení VTL (do 40 barů) a výjimky dle novely č. 158/2009:

do DN 100	10 m
do DN 300	20 m
do DN 500	30 m
do DN 700	45 m
nad DN 700	65 m

Pro nová vedení VVTL (nad 40 barů):

do DN 100	80 m
do DN 500	120 m
nad DN 500	160 m

II.6.6 Zásobování elektrickou energií

II.6.6.1.1 Nadřazené sítě a zařízení VVN

Síť VVN 400 kV:

Řešeným územím neprochází vedení napěťové hladiny 400 kV.

V souvislosti s posílením vazby Sokolnice – Bisamberk, počítá společnost ČEPS s rekonstrukcí stávajícího dvojitého vedení 220 kV VVN 243/244 na dvojité vedení 400 kV. Pro tento záměr je v ÚP vymezena územní rezerva RTEE01.

Síť VVN 220 kV:

V řešeném území se nachází zařízení a vedení této napěťové hladiny.

Jedná se o dvojité vedení 2x220 kV Sokolnice – Bisamberk č. VVN243/244. Tento stav zůstane v návrhovém období beze změn.

Síť VVN 110 kV:

Řešeným územím neprochází vedení napěťové hladiny 110 kV.

S budováním nových zařízení 110 kV E.ON v návrhovém období nepočítá.

Ochranné pásmo pro stávající, nová a přeložená venkovní vedení 400 kV, 220kV, 110 kV, elektrické stanice a transformovny 110/22 kV je dáno zákonem č. 458/2000 Sb..

II.6.6.1.2 Sítě a zařízení VN 22 kV

V současné době jsou z rozvodny 110/22 kV v Mikulově vyvedena napájecí vedení, která zajišťují pokrytí nároků na příkon v řešeném území.
Území města Valtice a Úvaly je v současné době napájeno z venkovních vedení VN:

VN č. 874 - směr Mikulov

VN č. 136 - směr Mikulov

VN č. 5569- směr Mikulov

Vedení je chráněno ochranným pásmem, jehož šířka je 2 m, 7 m a 10 m na každou stranu od krajních vodičů, podle typu vedení a roku výstavby. Celková šířka ochranného pásma je tedy maximálně 23 m a je vyznačeno ve výkrese limitů využití území. Přípojky VN napájí sloupové a zděné trafostanice.

Vedení jsou součástí distribuční soustavy 22 kV. Dle sdělení E.ON je stav rozvodné soustavy 22 kV dobrý. Vedení jsou většinou na betonových nebo ocelových příhradových podpěrách v dobrém mechanickém stavu.

Ve Valticích je vybudováno kabelové vedení 22 kV do trafostanic, ve středu města v několika trasách. Kabelové podzemní vedení do 110 kV včetně a vedení řídící měřící a zabezpečovací techniky je chráněno ochranným pásmem, jehož šířka je 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Stav rozvodné soustavy ve městě je přenosově i mechanicky dobrý.

Výše uvedené rozvody VN spolu s trafostanicemi jsou dnes schopny krýt současnou potřebu.

Transformovny 22/0,4 kV

Na řešeném území Valtice a Úvaly je situováno celkem 39 trafostanic. Jejich seznam s označením a názvy, které používá E.ON je uveden v následující tabulce. Trafostanice jsou venkovního provedení i zděné s napojením na vzdušné a kabelové vedení. Převážná většina trafostanic je v dobrém technickém stavu a vyhovují požadavkům odebíraného výkonu.

Ochranné pásmo pro stávající, nové a přeložené trafostanice 22/0,4 kV je dáno zákonem č. 458/2000 Sb..

Seznam trafostanic 22/0,4 kV v řešeném území viz následující tabulka.

Ozn.	Umístění	název TS	druh	Typ	Výkon typový
číslo TS					kVA
501070	Valtice	BEZRUČOVA, VN136	Vlastní	zděná městská	630kVA
501072	Valtice	CELŇÁK, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	400kVA
501073	Valtice	čd, VN136	Cizí	betonová dvousloupová	50kVA
501074	Valtice	ČOV, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	400kVA
501075	Valtice	EXPERIMENT, VN136	Vlastní	zděná městská	630kVA
501076	Valtice	HUBERTUS, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	400kVA
501077	Valtice	INTERNÁT, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	160kVA
501078	Valtice	JABLOŇOVÁ, VN136	Vlastní	zděná městská	630kVA
501079	Valtice	Křížový sklep, VN136	Cizí	betonová dvousloupová	250kVA
501080	Valtice	LÁZEŇSKÁ, VN136	Vlastní	bloková PET	400kVA
501081	Valtice	MIKULOVSKÁ, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	400kVA
501082	Valtice	mnd, VN136	Cizí	příhradová	250kVA
501083	Valtice	NEMOCNICE, VN136	Vlastní	zděná městská	630kVA
501085	Valtice	POD LESÍKEM, VN136	Vlastní	bloková BETONBAU	630kVA
501086	Valtice	Raisna, VN136	Cizí	betonová dvousloupová	100kVA
501087	Valtice	Statek, VN136	Cizí	betonová čtyřsloupová	160kVA
501088	Valtice	STATEK MIKULOVSKÁ, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	400kVA

501089	Valtice	STOLÁRNA, VN136	Vlastní	betonová jednosloupová	250kVA
501090	Valtice	STŘELECKÁ, VN136	Vlastní	zděná městská	630kVA
501091	Valtice	sztš, VN136	Cizí	betonová čtyřsloupová	125kVA
501092	Valtice	ŠKOLA, VN136	Vlastní	zděná městská	630kVA
501093	Valtice	ŠLECHTITEL.STANICE, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	100kVA
501094	Valtice	Molčík, VN136	Cizí	betonová dvousloupová	400kVA
501095	Valtice	U HŘIŠTĚ, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	100kVA
501096	Valtice	UČILIŠTĚ, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	160kVA
501098	Valtice	VODÁRNÁ, VN136	Vlastní	příhradová	100kVA
501099	Valtice	ZA TESÁRNOU, VN136	Vlastní	zděná městská	630kVA
501100	Valtice	Závlahy, VN136	Cizí	betonová dvousloupová	630kVA
501165	Valtice	Statek, VN136	Cizí	zděná městská	400kVA
501188	Valtice	LIPOVÁ, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	400kVA
501206	Valtice	Catis, VN136	Cizí	betonová dvousloupová	630kVA
511120	Valtice	Mauting, VN136	Cizí	betonová dvousloupová	630kVA
700361	Valtice	SOBOTNÍ, VN136	Vlastní	betonová jednosloupová	160kVA
701483	Valtice	Zechmeister, VN136	Cizí	betonová jednosloupová	400kVA
702702	Valtice	BOŘÍ DVŮR II, VN136	Vlastní	betonová jednosloupová	400kVA
702885	Valtice	SUNREAL	Vlastní	Bloková PET	400 kVA
500996	Úvaly	čs 31, VN136	Cizí	betonová dvousloupová	400kVA
500997	Úvaly	OBEC, VN136	Vlastní	betonová dvousloupová	400kVA
500998	Úvaly	ZD, VN136	Vlastní	příhradová	1250kVA

V tomto seznamu jsou uvedeny distribuční i odběratelské trafostanice, které zajišťují napájení průmyslových podniků.

II.6.6.1.3 Sítě a zařízení NN 3 × 400/230 V

Rozvody nízkého napětí 3x400/230V jsou ve městě Valtice v nové zástavbě kabelizované, v okrajových částech jako venkovní na betonových sloupech vodiči AlFe a AES a NFA2X. Předmětné rozvody slouží pouze pro potřebu stáv. odběru el. energie a jsou částečně dimenzovány na drobný nárůst zatížení v rámci rozvoje bytové výstavby. Stávající odběry náleží převážně do kategorie A a B, (vytápění převážně plynem).

V obci Úvaly jsou rozvody NN jako venkovní, vodiče AlFe na betonových sloupech s posilovacími závěsnými kabely AES. Místy zejména na přípojkách jsou použity dřevěné patkované sloupy.

II.6.6.1.4 Výhledová bilance elektrického příkonu pro návrhové období:

Základním údajem pro návrh distribučního systému je stanovení soudobého maximálního zatížení. Distribuční systém je pak dimenzován tak, aby byl schopen přenést požadovaný výkon v době předpokládaného maxima odběru při dodržení všech aspektů hospodárnosti a bezpečnosti, spolehlivosti a kvality napětí, to vše při minimálních počátečních investicích a provozních nákladech.

Podíl bytového fondu:

Z energetického hlediska se pro návrhové období uvažuje s dvojcestným zásobováním obytných domů a průmyslové sféry, tj. elektřinou a plynem (topení, vaření, příprava TUV). Dle ČSN 34 10 60 jde tedy o stupeň elektrizace "A", kde se el. energie používá jen ke svícení a pro běžné el. spotřebiče. Vzhledem ke zvyšujícímu se životnímu standardu je nutno mezi takovéto spotřebiče řadit i některé spotřebiče sloužící pro přípravu pokrmů (fritézy, grily, mikrovlnné trouby aj.), které jsou energeticky náročnější.

Je uvažováno s výhledovou hodnotou zatížení na 1 b.j. v BD 1,5 a v RD 2,1 kW, což je hodnota pro realizační období po roce 2020.

V celkovém součtu je navrženo k výstavbě 26 b.j. v bytových domech a 204 b.j. v rodinných domech. Celkový příkon pro navrženou zástavbu tedy bude cca 39 + 428 kW = 467.

Podíl občanské vybavenosti a drobného podnikání:

Pro potřeby drobného podnikání je uvažováno s měrnou hodnotou zatížení 10 W/m^2 plochy.

Potřebný příkon pro tyto plochy bude 1662 kW.

Podíl výroby a skladování a zemědělského podnikání:

Pro potřeby výroby je uvažováno s měrnou hodnotou zatížení 20 W/m^2 plochy.

Potřebný příkon pro tyto plochy bude 2522 kW.

Celková výhledová hodnota potřebného současného příkonu:

Bydlení 2 200 kW + 467 kW = 2 667 kW

Nevýrobní sféra, služby a drobná výroba 1 475 kW + 1 662 kW = 3 137 kW

Výrobní sféra 2 534 kW + 2 522 kW = 5 056 kW

Pro určení celkového soudobého zatížení všech odběratelských skupin je třeba počítat se vzájemnou soudobostí maxim. Předpokládáme, že maxima je dosahováno v síti VN ve večerní špičce, pak u sféry bydlení uvažujeme koeficient soudobosti 1,0, u občanské vybavenosti 0,6 a u výrobní sféry 0,2.

Celkové soudobé zatížení řešeného území je stanoveno na 5 561 kW.

Z toho na úrovni distribučních trafostanic je třeba zajistit 4 550 kW.

Tento příkon bude zajištěn následujícím počtem trafostanic:

t = 4 550/(400*0,95*0,8) = 14,967 □ 15 trafostanic v dimenzi 400 kVA.

Stávající počet distribučních trafostanic: 26

Z uvedeného plyne, že stávající počet distribučních trafostanic by byl schopen krýt spotřebu v návrhovém období. Přesto je navržena výstavba nových stanic z důvodu velkých vzdáleností od stávajících zdrojů, neboť není možné dál zvyšovat instalovaný výkon strojů na stávajících trafostanicích. Protože není známo konkrétní využití ploch, ani počet konkrétních podnikatelských subjektů, je nutné považovat počet a umístění nových trafostanic pro zásobení těchto ploch pouze za orientační. Přesné umístění, provedení a řešení (trafostanice, vstupní rozvodna, venkovní, zděná) bude stanoveno pro každý podnikatelský subjekt v lokalitě v rámci dalšího stupně dokumentace pro územní a stavební řízení s ohledem na vývoj zatížení a rozvoje oblasti.

II.6.6.2 Spoje

II.6.6.2.1 Dálkové kabely

Řešeným územím procházejí dálkové optické kabely. Ve výkrese jsou tyto trasy optických kabelů zakresleny dle podkladů Telefónica O_2.

V návrhovém období se nepočítá s budováním nové trasy a rovněž nedojde k zásadnímu dotčení tohoto zařízení navrhovanou zástavbou.
Trasy dálkových kabelů jsou dle zákona č. 151/2000 Sb. v platném znění chráněny ochranným pásmem, jehož šířka je 1,5 m na obě strany od kabelu.

II.6.6.2.2 Rozvody MTS

S další výstavbou zařízení v návrhovém období Telefónica O_2 nepočítá.

Rozšíření místní telekomunikační sítě bude prováděno v místech navrhované zástavby. Plánuje se pouze pokládka telekomunikačních kabelů, která zajistí dostatečnou telefonizaci. Plánovaná zástavba bude napojena na telefonní síť po provedení rozšíření sítě v navržených lokalitách.

Trasy kabelů ÚP neřeší, budou upřesněny v dalších stupních dokumentace.

II.6.6.2.3 Radioreléové trasy

Přes správní území Valtice neprochází radioreléové spoje I a II. řádu.

Zřizování nových radioreléových spojů se předpokládá, na základě konkrétních požadavků investorů v území.

Zájmy Ministerstva obrany viz kapitola II.12 Zájmy obrany státu.

II.6.7 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik a antropického ovlivnění.

Koncepce uspořádání krajiny je vyjádřena v grafické části, ve výkrese č. 10. Schéma uspořádání krajiny, krajinná kompozice.

Obec leží ve velmi teplém, suchém regionu, v nejteplejší části republiky. Geomorfologicky spadá do Panonské provincie, subprovincie Vídeňské pánve, Dolnomoravského úvalu (celek), podcelku Valtické pahorkatiny. Nejpodrobněji lze území obce rozdělit do dvou částí – okrsků Úvalská pahorkatina a Nesytská sníženina. Jak již názvy napovídají setkává se tu plochá část, jejíž těžiště tvoří Lednické rybníky severně řešeného území, vyplněná neogenními sedimenty, a pahorkatina (jižní část – podél hranic republiky – a západní okraj) na neogenních horninách s převýšením více než 100 m.

Valtice leží v kulturní krajině dlouhodobě a intenzivně ovlivňované lidskou činností. Krajina byla ovlivňována jednak zemědělskou činností (pole a vinice), dále cílenou krajinnou kompozicí, která probíhala po několik staletí, nejintenzivněji pak v období romantismu. Krajina tak promyšlenými zásahy získala jedinečný charakter. Umístěním mnoha staveb (saletů), jež byly propojovány osami, průhledy, alejemi, vznikla jedinečná kompozice přesahující hranice řešeného území. Krajinná kompozice v tomto měřítku a kvalitě patří ke světovým unikátům, lze ji jednoznačně označit za největší hodnotu území a jako takovou je třeba ji chránit, případně dále rozvíjet.

Přírodně nejhodnotnější části krajiny tvoří zejména plochy podléhající některému z režimů ochrany, zvláště chráněná území, lokality soustavy Natura 2000 (zejména evropsky významné lokality), významné krajinné prvky a další. V těchto plochách je v zásadě konzervován stávající stav za předpokladu dalšího posilování přírodních hodnot. Zapojeny jsou i do ÚSES, který tvoří ucelenou síť v rámci celého řešeného území, zprostředkovává tak ekologickou stabilitu a posiluje biodiverzitu i v těch částech krajiny, jejichž aktuální ekologická stabilita je velmi nízká (zemědělské plochy).

Oborem lidské činnosti, který měl a má vliv na krajinu Valtic je vinařství a vinohradnictví. Vinohrady jsou situovány zejména na svažitých terénech. Řešené území spadá do vinařské oblasti Morava, mikulovské podoblasti, vymezeno je 10 viničních tratí v Úvalech a 13 ve Valticích (graficky ve výkrese „Koncepce uspořádání krajiny“).

Celé území je rozčleněno do ploch s rozdílným způsobem využití, stanoveny jsou podmínky využití jednotlivých ploch. S ohledem na specifika území a potřebu ochrany hodnot území, byly plochy podrobněji děleny (zemědělské plochy byly rozděleny do dvou typů – orná půda a vinice), vymezeny byly plochy nad základní rámec stanovený vyhláškou (plochy zeleně).

Podmínka využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v nezastavěném území stanoveny takovým způsobem, aby byl co nejvíce zohledněn a chráněn krajinný ráz Lednicko-valtického areálu LVA. Proto jsou (v souladu s ustanovením § 18 odst. 5) zákona č. 183/2006 Sb. zpřísněny podmínky pro umísťování staveb a zařízení pro individuální rekreaci, lesnictví nebo zemědělství a pro těžbu. V plochách NL a NZ.o je těžba podmíněně přípustná. Veřejný zájem na ochranu přírody a krajiny v krajinné památkové zóně a území chráněném mezinárodní úmluvou (UNESCO) zde převažuje nad veřejným zájmem využití nerostných surovin, přičemž jejich ochrana ani hornická činnost ve stanovených dobývacích prostorech a geologický průzkum na celém řešeném území nejsou narušeny.

II.6.7.1 Plochy zeleně

Plochy zeleně jsou vymezovány zejména jako součást systému sídelní zeleně a jsou popsány výše (kap. I.6.1 Systém sídelní zeleně).

II.6.7.1.1 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)

Jsou vymezeny pro ochranu ploch významné nelesní vegetace, která ale nepožívá zvláštní ochranu ani není součástí biocentra, aby mohla být zahrnuta do ploch přírodních, není zahradou ani parkem či parkově upravenou plochou. Přesto jsou tyto plochy významné z hlediska přírodního (pozitivní vliv na biodiverzitu, retenci vody, erozní ohrožení) i estetického (krajinný ráz), je nutno je samostatně vymezit, stabilizovat, chránit a doplňovat.

Nachází se částečně v zastavěném území či přímé vazbě na něj, pak jsou de facto součástí sídelní zeleně a jsou popsány v příslušné kapitole (I.3.3).

V nezastavěném území jsou to biokoridory a další prvky krajinné zeleně převážně liniového charakteru.

II.6.7.2 Vymezení cílových kvalit krajiny

ZÚR JMK vymezují v řešeném území krajinný celek 12 Lednicko-valtický, ve kterém jsou stanoveny územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit dělící se na obecnější „požadavky na uspořádání a využit území“ a konkrétnější „úkoly pro územní plánování“, kterými jsou vyjádřena územně plánovací opatření podporující ochranu, správu a plánování krajiny ve smyslu Evropské úmluvy o krajině.

Cílová kvalita krajiny:

a) Plochá až mírně zvlněná zemědělská krajina se středně velkými bloky orné půdy a plochami vinic.

b) Komponovaná krajina Lednicko-valtického areálu s dominantami zámků Lednice a Valtice a množstvím drobných staveb a výraznou soustavou velkých rybníků na Včelínku.

c) Krajina s významným lesním komplexem Bobřího lesa.

Požadavky na uspořádání a využití území ÚP plní takto:

a) Podporuje zachování stávajícího zemědělského charakteru území vymezením ploch zemědělských na podstatné části území.

b) Podporuje protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině vymezením ploch vodních a vodohospodářských pro umístění suchých nádrží.

c) Podporuje a rozvíjí rekreační funkce území pomocí řešení cyklodopravy, vymezením ploch smíšených obytných městských pro podporu rozvoje podnikání ve městě a v neposlední řadě i vymezením ploch dopravní infrastruktury silniční pro umístění parkovišť pro návštěvníky.

d) Podporuje členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny vymezením ploch přírodních a zeleně přírodního charakteru zejména podél vodotečí a v místech krajinných prvků komponované kulturní krajiny.

Úkoly stanovené pro územní plánování ÚP plní takto:

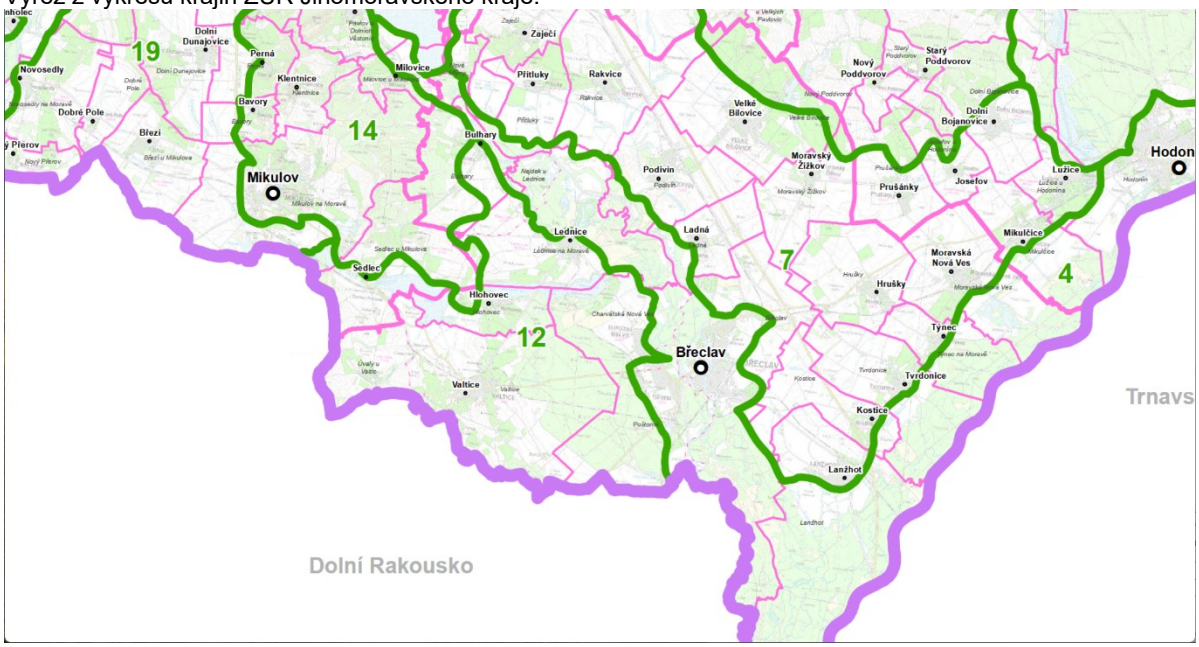
a) Vytváří územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze, a to zejména vymezením ploch přírodních a zeleně přírodního charakteru a ploch vodních a vodohospodářských pro umístění suchých nádrží.

b) Vytváří územní podmínky pro ochranu kulturních dominant, pohledových panoramat a pohledových os komponované krajiny Lednicko-valtického areálu tím, že chrání volné prostory krajiny vymezením ploch zemědělských, výstavbu v návrhových plochách podmiňuje zachováním průhledů na krajinné kulturní dominanty a chrání osy komponované krajiny, zejména stromořadí.

c) Vytváří územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině, a to zejména tím, že chrání volné prostory krajiny vymezením ploch zemědělských, výstavbu v návrhových plochách podmiňuje zachováním průhledů na krajinné kulturní dominanty a chrání osy komponované krajiny, zejména stromořadí. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezuje tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA (požadavek na mimoúrovňové křížení přeložky silnice I. třídy a Bezručovy aleje (silnice II. třídy od Lednice).

d) Přírodní park se zde nenachází

Výřez z výkresu krajin ZÚR Jihomoravského kraje:



II.6.8 Geologie

II.6.8.1 Dobývání nerostných surovin

Celé řešené území se dále nachází v průzkumných územích pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu a č. 040005 Vídeňská pánev VIII. Proto je na celém řešeném území přípustný geologický průzkum.

Podle evidence dobývacích prostorů jsou v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, v k.ú. **Valtice, Jihomoravský kraj evidovány** následující dobývací prostory (dále jen DP), stanovené dle § 27 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění:

a) DP Valtice I, ev. č. 40055, stanovený pro organizaci MND a.s., se sídlem Úprkova 807/6, Hodonín, zasahující do k. ú. Valtice, obec Valtice

b) DP Valtice II, ev. č. 71121, stanovený pro organizaci ZECHMEISTER, spol. s r. o., se sídlem Jirečkova 3, Praha, zasahující do k. ú. Valtice, obec Valtice

c) DP Valtice III, ev. č. 40111, stanovený pro organizaci MND a.s., se sídlem Úprkova 807/6, Hodonín, zasahující do k. ú. Valtice, obec Valtice

e) DP Valtice V, ev. č. 7 1170, stanovený pro organizaci ZEPIKO a.s., se sídlem Slovanské náměstí 9, Brno, zasahující do k. ú. Valtice, obec Valtice

f) DP Valtice VI, ev. č. 71171, stanovený pro organizaci ZECHMEISTER spol. s r. o., se sídlem Jirečkova 3, Praha, zasahující do k. ú. Valtice, obec Valtice

g) DP Valtice VII, ev. č. 40155, stanovený pro organizaci MND a.s., se sídlem Úprkova 807/6, Hodonín, zasahující do k. ú. Valtice, obec Valtice

h) DP Valtice VIII, ev. č. 40169, stanovený pro organizaci MND a.s., se sídlem Úprkova 807/6 Hodonín, zasahující do k.ú. Valtice, obec Valtice

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 13 odst. 1 až 3 zákona č. 66/2001 Sb., úplné znění zákona o geologických pracích, dle mapy ložiskové ochrany 1 : 50 000, list 34 – 23 Břeclav, zasahují do k.ú. Valtice tato výhradní ložiska:

- Výhradní ložisko štěrkopísků **„Valtice 2“** - ev. č. ložiska 3011401. Stanoveno (CHLÚ) Valtice. Ochranou a evidencí ložiska je pověřena organizace Zechmeister s.r.o.

- Výhradní ložisko štěrkopísků **„Valtice 3“ –** ev. č. ložiska 3011402. Stanoveno CHLÚ Valtice. Ochranou a evidencí je pověřena organizace Zepiko s.r.o, Brno.
- Výhradní ložisko hořlavého zemního plynu **„Lednice 12 (Valtice)“** - ev č. ložiska 3261700. Stanoveno CHLÚ Valtice I. Ložisko je v evidenci a ochraně organizace MND a.s, Hodonín.
- Výhradní ložisko hořlavého zemního plynu **„Lednice - Valtice“** – ev. č. ložiska 3170772. Stanoveno CHLÚ Valtice I. Ložisko je v evidenci a ochraně organizace MND a.s., Hodonín.
- Výhradní ložisko hořlavého zemního plynu **„Valtice 4“** – ev. č. ložiska 3271100. Stanoveno CHLÚ Valtice. Ochranou a evidencí je pověřena organizace MND a.s, Hodonín.
- Výhradní ložisko hořlavého zemního plynu **„Valtice -Boří les“** – ev. č. ložiska 3268900. Stanoveno CHLÚ Valtice. Ochranou a evidencí je pověřena organizace MND a.s, Hodonín.

V řešeném území se nacházejí poddolovaná území a staré důlní dílo.

Výše uvedené dobývací prostory a chráněná ložisková území č. 01140000 Valtice, č. 17077200 Valtice I a č. 27110000 Valtice II, jsou územním plánem respektovány. Jedná se o těžbu

- hořlavých uhlovodíků,
- štěrkopísků.

Na plochách po zrušení dobývacího prostoru budou navrženy plochy dle platného a schváleného Plánu sanace a rekultivace.

Ve stanovených dobývacích prostorech je přípustná hornická činnost včetně umísťování staveb a zařízení s ní souvisejících.

II.6.8.2 Sesuvná území

V řešeném území se nachází jedno plošně vymezené sesuvné území.

II.6.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Jako veřejně prospěšné stavby (VPS), veřejně prospěšná opatření (VPO) či veřejná prostranství (VP) jsou vymezeny pouze ty záměry, které se celé nebo z části nacházejí na pozemcích v soukromém vlastnictví.

Záměry dopravní a technické infrastruktury jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, stejně tak, jako návrhy objektů k asanaci v plochách přestaveb. Záměry, vymezené pro snižování ohrožení povodněmi a založení prvků ÚSES jsou veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny pro zajištění možnosti realizace staveb a opatření v navržených plochách změn, jejichž veřejná prospěšnost je dána zájmem na zlepšení obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, snižování ohrožení území povodněmi (zejména lokálního charakteru), zvyšování retenční schopnosti území a ochranou a založením nefunkčních částí prvků ÚSES.

Byla vymezena veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.
Veřejná prostranství, na něž lze uplatnit předkupní právo (dle zákona 183/2006 Sb. v pozdějším znění), jsou vymezena zejména pro zvýšení prostupnosti území sídla, obsluhu a dosažitelnost vymezených ploch pro bydlení, veřejnou vybavenost, výrobu a další rozdílné způsoby využití. Předkupní právo však ve vazbě na novou legislativu není stanoveno, namísto toho lze pro veřejná prostranství nově uplatnit vyvlastnění.

II.7 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V návrhu územního plánu Valtic bylo nově vymezeno zastavěné území.

V zastavěném území se nacházejí některé nedostatečně využívané lokality, případně opuštěné areály, tyto jsou územním plánem určené k přestavbě, a to na plochy smíšené obytné městské a venkovské a na plochy pro průmyslovou výrobu:

- **P90**: přestavba areálu výroby při ulici Rudé armády, navrženy jsou plochy smíšené obytné městské,
- **P91 a P92**: přestavba v současnosti již nevyžívaného areálu bývalé cihelny ve Valticích, část objektů již slouží k jinému účelu, včetně ubytování, navrženy jsou plochy smíšené obytné městské,
- **P93**: přestavba ploch u hraničního přechodu sloužících v minulosti armádě, v současnosti bez využití, zohledněn záměr na vybudování parkoviště,
- **P94**: plocha nevyužívaných výrobních objektů v Úvalech – navržena přestavba v rámci ploch smíšených obytných venkovských,
- **P95:** část plochy bývalé drůbežárny, určená k přestavbě pro záchytné parkoviště autobusů (plocha DS),
- **P206:** přestavba ploch u hraničního přechodu sloužících v minulosti armádě, v současnosti bez využití, zohledněn záměr na vybudování ubytovacího zařízení (plocha OM),
- **P230:** část plochy bývalého zázemí železniční zastávky určená k přestavbě pro výrobu a skladování (plocha VL).

V dosud platném územním plánu byly, vzhledem k zájmu o výstavbu ve městě, vymezeny zastavitelné plochy značného rozsahu. Jelikož rozsah zastavitelných ploch, zejména pro výstavbu rodinných domů, převyšuje reálné rozvojové potřeby města, byly v návrhu nového územního plánu plochy redukovány. Dále byly posouzeny nové požadavky občanů na výstavbu, zohledněny byly jen částečně, v zástavbě města.

Vývoj počtu obyvatel města Valtice v období 1961 – 2011 (dle podkladu MěÚ)

rok	1961	1980	1991	1993	1997	1998	2001	2010	2012
obyv.	3314*	3583*	3421	3412	3504*	3512*	3564+	3587*	3551*

*včetně osady Úvaly (mají v roce 2012 celkem 143 obyvatel)

+údaje dle SLDB

Počet obyvatel města vč. místní části Úvaly se v posledních 10 letech pohybuje mezi 3 550 – 3 600.

Výstavba ve městě byla v posledních 10 letech následující (zdroj MěÚ Valtice):

Počet zkolaudovaných bytů a domů - rok 2003-2014		
	Domy	**Byty**
Rok 2003	12	0
Rok 2004	9	0
Rok 2005	11	0
Rok 2006	?	0
Rok 2007	14	0
Rok 2008	25	0
Rok 2009	?	0
Rok 2010	18	0
Rok 2011	14	0
Rok 2012	17	0
Rok 2013	13	0

Rok 2014	15	18
Celkem	**148**	**18**

Celkem bylo realizováno 166 bytů, pro cca 415 obyvatel (při obložnosti 2,5 obyv./byt). Vzhledem ke stagnaci počtu obyvatel došlo spíše k navýšení obytného standardu stávajících obyvatel.

Dle ÚAP ORP Břeclav se v období 2007–2011 a 2009–2013 v SO ORP Břeclav v průměru postavilo 1,9 bytu na 1 000 obyvatel ročně. Souhrnné výsledky za celý SO ORP Břeclav tak nejsou velmi příznivé, zaostávají za krajským trendem a výrazně hůře jsou na tom i v porovnání s celorepublikovým průměrem. Z údajů dále vyplývá, že počet dokončených bytů za jednotlivé obce je velmi proměnlivý. Nejprogresivnější výstavbou se vyznačuje pouze obec Valtice a dále také obec Hlohovec. Naopak mezi obce s nulovým či zanedbatelně nízkým tempem výstavby patří všechny zbylé obce regionu. Důsledkem hospodářské recese pravděpodobně došlo k poklesu zájmu o výstavbu či koupi nového bytu, zároveň k poklesu cen nemovitostí a v důsledku toho též k dočasnému omezení výstavby bytů, zejména v bytových domech. Vlivem nižší rozestavěnosti v posledních letech se počet dokončovaných bytů výrazně snížil.

Průměrný roční počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v období 2007–2013 pro **Obec, SO ORP, kraj, ČR:**

	Dokončené byty		Roční průměr		Prům. roční počet dokonč. bytů na 1000 obyv.		Hodnocení indikátoru	
	2007-2011	2009-2013	2007-2011	2009-2013	2007-2011	2009–2013	2007-2011	2009-2013
Valtice	73	49	14,6	9,8	4,1	3,7	2	1
SO ORP Břeclav	569	587	113,8	117,4	1,9	1,9	-1	-1
Jihomor. kraj	23 556	20 276	4711,2	4055,2	4,1	3,7	2	1
Česká repub.	183 574	158 258	36714,8	31651,6	3,5	3,3	1	1

V r. 2030 uvažuje návrh územního plánu s velikostí města 3 800 obyvatel (Valtice 3 600, Úvaly 200 obyvatel). Dosud platný územní plán počítal s nárůstem až na celkem 4 000 obyvatel.

V roce 2011 bylo dle SLDB ve Valticích a Úvalech 3652 obyvatel /1315 obydlených bytů, z toho plyne obložnost 2,78 obyvatel/byt. Tato obložnost se bude snižovat až na 2,5 obyvatel/byt. Průměrná obytná plocha bytu byla v roce 2011 65 m^2. Na 1 obyvatele tedy připadalo 23,38m^2 obytné plochy.

Z podkladů pro Rozbor udržitelného rozvoje území SO ORP Břeclav 2024 – 6.úplná aktualizace ÚAP vyplývá pro město Valtice nárůst trvale obydlených domů z 907 v roce 2011 na 1098 v roce 2021, což představuje nárůst o 21%. U trvale obydlených bytů se jedná o 1224 bytů v roce 2011 a 1429 bytů v roce 2021, což představuje nárůst o 16,7%. Počet obyvatel je srovnáván mezi lety 2019, kdy Valtice měly 3575 obyvatel a rokem 2023, kdy tento počet stoupl na 3593. Přestože původní návrh územního plánu z roku 2012, (včetně následných úprav po projednáních), nemohl přesně předvídat následný vývoj, údaje z 6. aktualizace ÚAP ORP Břeclav potvrzují velmi dobrou predikci původní koncepce, kdy počet obyvatel prakticky stagnuje, přestože počet realizovaných bytů a domů vykazuje nárůst. Pro doplnění údajů k výše uvedené tabulce dokončených bytů se v období od r. 2014 do roku 2024 počet dokončených bytů zvýšil v souhrnu o 125 bytových jednotek, což odpovídá číslu 12,5 za rok. Mírný nárůst počtu obyvatel je optimistickým východiskem pro realizaci navržené koncepce rozvoje, kterou územní plán navrhuje. Stále tedy platí navržený výpočet pro tuto koncepci:

V ÚP je nově navrženo 17,64 ha ploch pro bydlení, na nichž je možno realizovat cca 150 RD. Na návrhových plochách smíšených pak cca 26 bytů, celkem cca 180 bytů.

Při obložnosti 2,5 obyv./byt by pro 3652 obyvatel bylo potřeba cca 1460 bytů, tedy o 145 více než byl stav v r. 2011. Na snížení počtu cenzovních domácností je potřeba dalších cca 30 bytů.

Pro nárůst obyvatel je k dispozici 180-145-30 = 5 bytů, pro cca 13 obyvatel.

Navržený potenciál města je 3652+13 = 3665 obyvatel, zaokrouhleno na 3 700.

Nový územní plán Valtice řeší rozvoj daného území na potenciál cca 3 700 obyvatel (k roku 2030). Potenciál ale bude využit i pro výstavbu lůžek v penzionech, nárůst počtu obyvatel je teoretický, počet obyvatel bude pravděpodobně stagnovat (což výpočet prakticky potvrzuje).

II.8 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

II.8.1 Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

- město Valtice jako součást LVA

  návrh ÚP respektuje vazby uvnitř LVA, zejména kompoziční, ale i dopravní a hospodářské, LVA chápe jako celek, který je nutné posuzovat komplexně

- koridor pro přeložku silnice I/40 - severní obchvat města

  ÚP vymezuje plochy dopravní infrastruktury (v místě, kde jsou pozemky již vypořádány) a koridory dopravní infrastruktury. Koridor pro přeložku silnice I/40 je převzat z platného územního plánu – silnice v současnosti negativně ovlivňuje centrum města.

- koridory pro vedení nadmístních tras inženýrských sítí (rekonstrukce stávajícího dvojitého vedení 220 kV VVN 243/244 na dvojité vedení 400 kV)

  Koridor pro přeložku VVN je vymezen jako územní rezerva, viz výše kap. II.2.1.2.

- doplnění a propojení cyklistických stezek mikroregionu

  Byly doplněny páteřní cyklostezky Valtice – Břeclav a Valtice – Lednice podél silnic I. a II. třídy, je třeba zajistit návaznost v územních plánech sousedních obcí.

- územní systém ekologické stability ve vazbě na sousedící obce

  V rámci řešení ÚSES byly prověřeny návaznosti na řešení ÚSES v ÚPD sousedních obcí, byly respektovány.

- koncepci protipovodňových opatření

  Koncepce protipovodňových a protierozních opatření byla přebrána z Plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav, byla však přezkoumána a upravena s ohledem na nové či realizované záměry, které změní odtokovou situaci v území.

II.8.2 Koordinace řešení se sousedními obcemi

<u>Dopravní řešení (zajistit koordinaci):</u>

- homogenizace silnice I/40 (na hranicích Valtic s Břeclaví, obcí Hlohovec a obcí Sedlec),
- vedení cyklotrasy západně podél II/422 (na hranicích Valtic s Lednicí),

<u>Řešení technické vybavenosti (zajistit koordinaci):</u>

Bez požadavku.

<u>Řešení ÚSES:</u>

- řešení ÚSES bylo koordinováno s řešením v ÚPD sousedních obcí. Biocentra a biokoridory na sebe navazují, systém je navržen jako propojený, prvky a jejich prostorové parametry odpovídají oborovým metodickým doporučením. Koordinace se sousedním státem provedena nebyla.

II.8.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nebyly vymezeny.

II.9 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ

- SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODST. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA,
- S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,
- S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,
- S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

II.9.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

a.1 urbanistická koncepce, požadavky na plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch

- V závislosti na předpokládanou stagnaci počtu obyvatel a na potřebu zvýšení obytného standardu prověří územní plán zejména plochy pro bydlení v rodinných domech a plochy pro bytovou výstavbu.

  prověřeno, podrobněji viz. kap. II.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Centrum města
  - respektovat městskou památkovou zónu a památkově chráněné objekty;

    památková ochrana (plošná i ochrana jednotlivých objektů) byla respektována
  - navrhnout dostavbu centra města na plochách smíšených centrálních a doplnit podle potřeby plochy občanského vybavení;

    respektováno, ÚP řeší rozvoj města i na plochách smíšených obytných městských
  - navrhnout přestavbu nevhodných nebo dožilých objektů; podmínky pro novou výstavbu stanovit tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území;

    respektováno, podmínky pro novou výstavbu viz. bod I.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - řešit veřejná prostranství, z centra města vymístit průjezdnou dopravu a řešit dopravu v klidu.

    respektováno, viz. Koncepce řešení a Koncepce veřejné technické infrastruktury
- Městská zástavba
  - Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména v SV kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruče a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojení ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruče přes stávající zahrádky a možnost využití zahrádek k výstavbě rodinných domů.

    byla prověřena urbanistická koncepce města jak v SV části, tak v JV části, ve vztahu k dosud platnému ÚP Valtice je tato koncepce změněna
  - V zástavbě zejména mezi ul. Břeclavská a Josefská bude prověřena možnost rozvoje rekreačního využití a vinařství, stejně jako podél Josefské ul. a v prodloužení ul. Růžové, kde jsou situovány vinné sklepy a v ul. Polní.

    prověřeno, vinné sklepy navrženy na okraji zástavby
  - ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.

    prověřeno, vzhledem k vydaným územním rozhodnutím musela být část rozvojových ploch respektována

- Prověřen bude možný rozvoj bydlení v lokalitě Tesárna jižně od ulice Břeclavská, spolu se záměrem výstavby nové nemocnice.
  prověřeno, záměr výstavby nové nemocnice byl opuštěn
- Další požadavky na územní plán
- respektovat charakter a měřítko městské zástavby a její situování v krajině (s ohledem na dálkové pohledy);
  respektováno
- v návaznosti na rozvoj města V směrem prověřit návrh nových ploch pro nízkopodlažní hromadné bydlení (Tesárna);
  prověřeno, záměr výstavby hromadného bydlení v lokalitě Tesárna byl opuštěn
- prověřit kapacity veřejné občanské vybavenosti, potvrdit nebo doplnit a zpřesnit podmínky pro výstavbu stanovené stávajícím územním plánem;
  prověřeno a doplněno
- prověřit plochy pro novou výstavbu RD, navazující na zástavbu stávající;
  prověřeno, výstavba RD je ve vztahu k dosud platnému ÚP plošně omezena
- posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch;
  posouzeno s omezením rozvojových ploch, navrženo nové vedení místních komunikací
- prověřit možnosti stávajících opuštěných nebo nedostatečně využívaných areálů zejména v okolí města;
  prověřeno, areály navrženy k přestavbě
- v okrajových částech města prověřit možnosti situování zemědělských usedlostí s využitím pro agroturistiku;
  prověřeno, postačí využít stávající areály
- prověřit zastavitelné plochy potřebné pro rozvoj sídla;
  prověřeno, výstavba RD je ve vztahu k dosud platnému ÚP plošně omezena
- respektovat krajinný ráz a přechod do krajiny řešit zejména zahradami rozvolněné zástavby;
  krajinný ráz je územním plánem respektován, popsán je podrobněji v kap. II.6.1.4.4, podmínky jeho ochrany jsou stanoveny v kap. I.6.2.
- Venkovská zástavba
- prověřit stávající záměry a nalézt vhodná řešení celkového rozvoje sídla;
  prověřeno, koncepce řešena jako celek, s ohledem na venkovský charakter sídla
- prověřit rozvoj zejména vinných sklepů ve spojení s rekreací, umisťování penzionů a jiných objektů hromadné rekreace;
  navrženy nové plochy pro výstavbu vinných sklepů, penziony je možno umisťovat ve stabilizovaných plochách bydlení a plochách smíšených obytných centrálních, městských i venkovských, hromadná rekreace (koupaliště) navrženo na plochách bývalé těžby štěrkopísků
- prověřit možnosti využití ploch, zejména severně od toku, protékajícího středem Úval;
  prověřeno, koncepce řešena jako celek, s ohledem na venkovský charakter sídla
- prověřit ochranu nivy potoka v souvislosti s novou výstavbou (Úvaly);
  k ochraně nivy Úvalského potoka při průchodu zastavěným územím byly v částech parcel při toku vymezeny plochy ZS – zeleň soukromá. Jde tedy o nezastavitelné plochy zahrad a sadů, navazující na zastavitelné či zastavěné plochy smíšené obytné venkovské: umožněna je tak výstavba v centru Úval, zároveň je chráněna niva.
- prověřit možnost útlumu výroby a využití stávajících objektů výroby;
  prověřeno, plochy stabilizovány, omezen rozvoj na plochy ZPF
- prověřit možnost rozvoje a výstavby na plochách na severozápadě obce;
  prověřeno, plochy stabilizovány, omezen rozvoj na plochy ZPF
- prověřit možnosti využití ploch bývalé cihelny (např. umístění hřiště apod.);
  v prostoru bývalé cihelny v Úvalech byla vymezena plocha pro rozvoj občanského vybavení – tělovýchovy a sportu pro předpokládané umístění hřiště (skate, bike apod.);
- prověřit možnosti ruderálních ploch zejména na místech asanované zástavby
  plochy jsou navrženy k využití jako zastavitelné
- Zeleň v zástavbě
- respektovat stávající plochy zeleně;

stávající plochy zeleně jsou respektovány, k jejich ochraně jsou vymezeny plochy zeleně (a dále podrobněji členěny) nad rámec ploch stanovených vyhláškou 501/2006, podrobněji viz. II.2.4

- v rozvojových plochách navrhovat další plochy zeleně pro zvýšení obytnosti prostoru;
  tyto plochy jsou součástí ploch stabilizovaných, nejsou vymezeny samostatně
- chránit a doplňovat zeleň i v nezastavěném území – s ohledem na historii areálu, současný stav, záměry i možná ohrožení;
  k ochraně a možnému doplnění jsou vymezeny plochy zeleně (a dále podrobněji členěny) nad rámec ploch stanovených vyhláškou 501/2006, podrobněji viz. II.2.4, v krajině jsou navrhovány zejména plochy zeleně přírodního charakteru – součást ÚSES, zlepšování retenčních schopností krajiny;
- součástí urbanistické koncepce bude i koncepce systému sídelní zeleně;
  splněno, podrobněji viz.I.3.3 a II.6.1.8.

a.2 koncepce veřejné infrastruktury, prověření jejího uspořádání a možnosti jejích změn

- Dopravní infrastruktura
- Železniční doprava: v území stabilizovaná – respektováno, beze změn
- Silniční doprava: požadavky na koncepci silniční dopravy byly respektovány, bylo prověřeno stávající uspořádání silniční dopravy a možnosti změn v její koncepci, podrobněji je popsána koncepce silniční dopravy v kap. II.6.3. Při řešení silniční dopravy byl kladen velký důraz na prověření přeložky silnice I/40 ve formě severního obchvatu města, jelikož stávající trasa I/40 představuje výraznou dopravní a ekologickou zátěž města. V souladu s požadavky zadání ÚP byl navrhnut koridor obchvatu města silnice I/40 s respektováním kulturních a přírodních hodnot území, v úseku sousedícím s NPP Rendez-vous byl z důvodů ochrany hodnot koridor zúžen na severní straně na hranici NPP, upřesněné vymezení koridoru respektuje také závěry hodnocení SEA. Při návrhu koridoru obchvatu města silnice I/40 nebyl plně respektován požadavek zadání „případný koridor obchvatu města silnice I/40 zapracovat do územního plánu jako územní rezervu o šířce 100 m“, vycházející ze stanoviska Ministerstva dopravy (MD) 252/2013-910-UPR/2-Ma ze dne 8.4.2013. MD tento požadavek k zadání uplatnilo vzhledem k zrušení Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje Nejvyšším správním soudem (rozsudkem Ao 7/2011–633 ze dne 21. 6. 2012) v době před schválením zadání ÚP.

  Záměr na přeložku silnice I/40 (severní obchvat Valtic) je v území sledován dlouhodobě. Tento záměr je veden jak v Územně analytických podkladech Jihomoravského kraje 2013 – druhá úplná aktualizace (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., 2013), tak je sledován rovněž v Územně analytických podkladech ORP Břeclav resp. v jejich aktualizaci z roku 2012 (jako záměr vycházející z požadavků jednotlivých obcí).

  Vymezení koridoru severního obchvatu jako návrhové plochy silniční dopravy vychází z explicitního požadavku města Valtice, kdy ve veřejném zájmu převažuje snaha vyloučit výraznou dopravní a ekologickou zátěž z prostředí města. Město Valtice na pracovních konzultacích k návrhu ÚP opakovaně a jednoznačně vyjádřilo svůj požadavek: „obchvat I/40 musí zůstat v návrhu, nikoli do rezervy, varianta bez tunelu“ (toto bylo konstatováno např. na pracovním jednání se zpracovatelem vyhodnocení SEA, 3.3.2015, nebo na pracovním jednání se zástupci NPÚ dne 10.3.2015 – viz. Záznam výše v textu – a v mnohé další osobní i emailové komunikaci). Město dlouhodobě podniká kroky směřující k realizaci severního obchvatu (např. výkup pozemků) a trvá na zachování kontinuity územního plánování pro své správní území, kdy je jako návrhový koridor obchvatu vymezen v platné územně plánovací dokumentaci Valtic. V roce 2010 uplatňovalo město v rámci projednání návrhu Zadání Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje požadavek, aby byla do návrhu zadání ZÚR JMK zapracována veřejně prospěšná stavba "Přeložka silnice I/40 Valtice – obchvat". Požadavek na vymezení veřejně prospěšné stavby město znovu podalo i v rámci projednávání nového návrhu Zadání ZÚR JMK v roce 2013.

  Ředitelství silnic a dálnic ČR (ŘSD) jako organizace zřízená Ministerstvem dopravy ČR, zpracovalo pro tento záměr dvě vyhledávací studie trasy silnice I/40 v úseku Břeclav - Valtice - Mikulov – Novosedly (PROfi Jihlava spol.s r.o., 1999, objednatel ŘSD ČR, závod Brno) a Aktualizace technické studie „Přeložka silnice I/40 Valtice – obchvat“ (PROfi Jihlava spol.s r.o., 2008, objednatel ŘSD ČR, Odbor přípravy staveb Brno). Záměr přeložky I/40 je dále sledován v režimu návrhu i v krajských

koncepčních oborových dokumentacích – Generelu dopravy JMK (2006) a Generelu krajských silnic (2006, 2008).
Vzhledem ke skutečnosti, že došlo k dlouhé časové prodlevě mezi projednáním Zadání ÚP Valtice (projednáváno v roce 2012) a zpracováním návrhu ÚP Valtice (návrh zpracován v roce 2015), a také s ohledem na souběžně probíhající projednávání návrhu nových Zásad územního rozvoje JMK (Krajský úřad Jihomoravského 23. 3. 2015 oznámil zveřejnění návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a Vyhodnocení vlivů Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje na udržitelný rozvoj území veřejnou vyhláškou č.j. JMK 27281/2015), který byl vyhotoven dle Zadání ZÚR JMK (2013) projednaného s Ministerstvem dopravy ČR, přičemž je přeložka I/40 vymezena v návrhu ZÚR JMK ve formě návrhu a nikoliv jako územní rezerva, byl z těchto důvodů požadavek Zadání ÚP Valtice zapracovat koridor obchvatu města silnice I/40 do územního plánu jako územní rezervu o šířce 100 m znovu konzultován s Ministerstvem dopravy ČR (Oddělení územního plánování, Ing. Peter Marec), přičemž bylo sděleno, že MD souhlasí s vymezením návrhové plochy a nadále netrvá na svém původním požadavku vymezení koridoru přeložky I/40 jako koridoru územní rezervy a nebude rozporovat jeho vymezení v režimu návrhové plochy silniční dopravy ve společném jednání o návrhu územního plánu, ani v dalších fázích pořizování územního plánu.
Dalším argumentem pro vymezení přeložky I/40 jako návrhové plochy silniční dopravy v návrhu pro společné jednání je také hospodárnost nakládání s veřejnými prostředky v rámci celého procesu pořízení ÚP, kdy s ohledem na dosavadní průběh jednání objednatel (město Valtice) trvá a bude trvat na zachování kontinuity územního plánování pro své správní území a respektování platné územně plánovací dokumentace Valtic a tedy bude nadále trvat na vymezení koridoru severního obchvatu jako návrhové plochy silniční dopravy, přičemž lze očekávat, že by změny ve vymezení takto zásadního koncepčního záměru vyvolaly opakované společné jednání. Pokud se tedy již před odevzdáním návrhu pro společné jednání změnily okolnosti, které vedly Ministerstvo dopravy ČR k uplatnění požadavku vymezit koridor obchvatu jako územní rezervu, je z pohledu hospodárného nakládání s veřejnými prostředky vhodné snížit riziko opakování společného jednání a ctít aktuální názor Ministerstva dopravy ČR.

- Cyklistická doprava: *je v ÚP podrobněji řešena (viz. kap. II.6.3.5), respektovány jsou stávající cyklotrasy a cyklostezky, síť je částečně doplněna, řešen je i střet s automobilovou dopravou (mimoúrovňově či paralelně)*
- Pěší doprava: *jsou vytvářeny podmínky pro pěší propojení a odstraňování bariér (veřejná prostranství a podmínky zachování prostupnosti jsou uvedeny v podmínkách využití většiny ploch s rozdílným způsobem využití), navržena jsou některá významnější pěší propojení*

- Technická infrastruktura
  - prověřit koncepci stávajících inženýrských sítí a případně navrhnout rekonstrukci nevyhovujících tras nebo jejich přeložení;

    koncepce technické infrastruktury byla prověřena specialisty, částečně byla konstatována potřeba rekonstrukce (např. vodovodu), částečně navrženo zrušení či spíše přeložení (vedení VVN), v případě rozvojových lokalit jsou inženýrské sítě a objekty na nich navrženy k doplnění
  - při návrhu všech nových sítí technické infrastruktury územní plán zohlední kulturní hodnoty území;

    nadzemní součásti technické infrastruktury jsou umisťovány tak, aby nedošlo ke střetu s ochranou kulturních a historických hodnot území (netvoří nové bariéry v dálkových pohledech, naopak jsou navržena ke zrušení některá vedení, která jsou v současnosti problematická)
  - doplnit chybějící inženýrské sítě v zastavěném území a navrhnout koncepci inženýrských sítí v zastavitelných plochách

    doplněna je kanalizace s vlastní ČOV v Úvalech, navrženo je rozšíření sítí do rozvojových lokalit a jejich napojení na stávající řady, prověřeny byly kapacity stávajících sítí (pozn. v rámci požadavků na úpravu dokumentace později koncipováno bez vlastní ČOV v Úvalech, kanalizace z Úval je navržena včetně tlakové větve připojením do kanalizace Valtic)
  - upřednostnit situování sítí TI do veřejně přípustných ploch

vedení technické infrastruktury je přednostně umisťováno do ploch veřejných prostranství, zeleně, případně dalších nezastavěných veřejně přístupných ploch

a.3 koncepce uspořádání krajiny zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umisťování staveb, zařízení a opatření dle § 18, odst 5 stavebního zákona

- vymezit plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby byl zohledněn stávající stav, zejména v nejhodnotnějších částech tento stav zachovat, v problematických částech navrhnout řešení s ohledem na širší souvislosti, historii i budoucí záměry v území;
  v krajině byl z převážné části respektován a zachován stávající stav (zejména v nejhodnotnějších částech), návrhové plochy byly vymezeny jen v souvislosti s návrhem ÚSES a protierozní a protipovodňové ochrany
- respektovat krajinný ráz a jeho charakteristické znaky;
  krajinný ráz byl popsán, stanoveny byly podmínky jeho ochrany, ÚP nenavrhuje nic, co by jeho hodnotu mohlo významně ovlivnit
- zohlednit fakt, že se území nachází v historické komponované krajině, chránit dochované prvky kompozice, prověřit možnosti jejich obnovy;
  ÚP vytváří podmínky pro zachování a obnovu krajinné kompozice, stanovuje podmínky využití, krajinnou kompozici zachycuje v samostatném výkrese (schématu)
- respektovat a dále posilovat veškerou krajinnou zeleň, zajišťující zpomalení odtoku extravilánových vod a protierozní ochranu, zvyšující ekologickou stabilitu krajiny i její estetickou hodnotu;
  plochy trvalé vegetace byly v maximální možné míře respektovány, navrženy k doplnění
- posoudit a navrhnout řešení pro snížení erozního rizika v zemědělských plochách, prověřit možnosti opatření navržených Plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav;
  Plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav byl zapracován do návrhu ÚP (v rozsahu které připouští měřítko ÚP), další protierozní opatření lze realizovat v rámci téměř všech typů ploch s rozdílným způsobem využití v krajině (ÚP je připouští v podmínkách využití)
- prověřit plochy pro možné zalesnění;
  plochy k zalesnění byly prověřeny, nicméně nebyl vznesen konkrétní požadavek na zalesnění a nebyla shledána akutní potřeba zalesnění v některé části krajiny. Jako plochy lesní mohou být realizovány prvky ÚSES, musí být pak zařazeny do lesů zvláštního určení a musí mít specifický režim péče. Zalesnění je podmíněně přípustné v rámci zemědělských ploch – orné půdy
- prověřit plochy vhodné pro vyloučení umístění staveb, zařízení a opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona;
  vztah ploch s rozdílným způsobem využití k § 18 odst. 5 je uveden v podmínkách využití jednotlivých typů ploch nezastavěného území
- zohlednit ochranu přírody podle legislativy ČR i mezinárodních úmluv. Prověřit možnosti dalšího posilování přírodních a estetických hodnot krajiny;
  v přírodně nejhodnotnějších částech krajiny je v zásadě zachován stávající stav za předpokladu dalšího posilování přírodních hodnot území. Nevytváří předpoklady pro negativní dotčení estetických hodnot krajiny, nicméně výsledek bude ovlivněn estetickými kvalitami jednotlivých realizovaných záměrů, kterou ÚP příliš ovlivnit nemůže (i když stanovuje podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu).

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Územní plán prověří, popřípadě vymezí plochy a koridory územních rezerv, u kterých stanoví jejich využití.
  plochy územních rezerv byly vymezeny pro bydlení, hromadnou rekreaci, plochy smíšené obytné venkovské, plochy dopravy, plochy výroby a skladování – lehký průmysl a plochy těžby nerostů

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- Budou prověřeny především stavby dopravní a technické infrastruktury, jejichž potřeba vyplyne z koncepce řešení ÚP, v návaznosti na nově vymezené plochy.
  splněno
- Veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- Budou prověřena především veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenčních schopností území
  splněno, poldry situované na pozemcích města nebyly do VPS zařazeny
- Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- Bude prověřeno a doplněno v průběhu projednávání.
  prověřeno, k asanacím bude přistoupeno dle potřeby na plochách přestaveb, jiné asanace nejsou navrženy
- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo
- O uplatnění předkupního práva města bude rozhodnuto v rámci řešení ÚP a jeho projednávání. Případné vymezení těchto VPS bude po prověření upřesněno v ÚP. Budou prověřeny především stavby dopravní a technické infrastruktury, jejichž potřeba vyplyne z koncepce řešení a v návaznosti na nově vymezené plochy.
  prověřeno, rozsah VPS s uplatněním předkupního práva byl projednán s objednatelem dokumentace
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- O uplatnění předkupního práva města bude rozhodnuto v rámci řešení ÚP a jeho projednávání. Případné vymezení těchto VPO bude po prověření upřesněno v ÚP. Budou prověřena především VPO pro zvyšování retenčních schopností území.
  prověřeno, rozsah VPO s uplatněním předkupního práva byl projednán s objednatelem dokumentace

  seznam veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, včetně jejich jednoznačné identifikace a údaje, v čí prospěch je předkupní právo stanoveno, je uveden v kap I.7

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

- V ÚP Valtice je možné vymezit plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.
  nebyly vymezeny
- V územním plánu lze předpokládat vymezení nových ploch a koridorů k prověření podrobnější dokumentací. Územní studie, budou pro vybrané zastavitelné plochy navrženy na návrh zpracovatele ÚP, po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem města. O vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, bude rozhodnuto při projednávání návrhu územního plánu.
  byly vymezeny a projednány, doplněny dle požadavků NPÚ
- U plošně rozsáhlejších zastavitelných ploch územní plán rovněž zváží jejich zařazení mezi plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.
  nebyly vymezeny
  bod d) Zadání Viz kapitoly I.11, I.12 a I.13 Řešení návrhu ÚP Valtice

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

- V případě potřeby bude územní plán řešen ve variantách.
  varianty byly zpracovány a pracovně projednány, výsledné řešení upraveno dle požadavků NPÚ a objednatele dokumentace

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Územní plán je vypracován v souladu s vyhl. č. 500/2006 Sb. a s požadavky Zadání, rozčleněn na výrokovou část a část odůvodnění, dle vyhlášky, metodických doporučení i obvyklých územně plánovacích postupů je zpracována i grafická část ÚP. Oproti Zadání ÚP došlo pouze k úpravě názvu výkresu č.8 grafické části odůvodnění, kdy název „Výkres předpokládaných záborů ZPF“ byl upraven na „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ tak, aby byl v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., výkres obsahuje i zábor PUPFL, nadřazený pojem „půdní fond“ je tedy přesnější. Dále byl oproti zadání doplněn výkres č. 10 „Schéma uspořádání krajiny, krajinná kompozice“ v měřítku 1 : 10 000, jelikož se řešené území nachází v hodnotné krajině Krajinné památkové zóny Lednicko-valtického

areálu a z toho výkresu je lépe patrný vztah řešení územního plánu k přírodním a kulturním hodnotám a krajinné kompozici.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vlivu na lokality soustavy Natura 2000

Viz kapitola II.10 „Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí".

II.9.2 Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 Stavebního zákona

II.9.2.1 Vyhodnocení uplatněných stanovisek a připomínek DO, resp. sdělení, jak byla zapracována

Stanoviska dotčených orgánů, jejich vyhodnocení z hlediska pořizovatele a splnění pokynu ze strany zpracovatele je podrobně zpracováno v kapitole II.2.5.1, viz výše.

II.9.2.1.1 Stanoviska následujících dotčených orgánů a organizací byla souhlasná a byla pouze vzata na vědomí:

- Ministerstvo životního prostředí, Mezírka 1, 602 00 Brno
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
- Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro JMK, Palackého třída 1309/174, 612 00 Brno
- Krajský úřad JMK, Odbor regionálního rozvoje Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno
- Hasičský záchranný sbor JMK, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
- Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, Praha

II.9.2.1.2 Následující stanoviska byla souhlasná, obsahovala požadavek na doplnění či úpravu:

- Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 13, 601 42 Brno:
  - aktualizován byl výčet dobývacích prostorů a jejich grafické vymezení, dle požadavku byl upraven text týkající se nového využití zrušeného dobývacího prostoru východně Valtic.

- Ministerstvo obrany, Svatoplukova 84, 615 00 Brno – Židenice:
  - části textu obsahující zmínku o neexistující VUSS byly vypuštěny.

- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3:
  - veškerá meliorační opatření byla aktualizována dle předaných ÚAP, HOZ je zapracováno v Koordinačním výkresu a odlišeno od ostatních zařízení.

- Městský úřad Břeclav, Odbor kanceláře tajemníka:
  - Plochy Z35 a Z80 byly z dalšího projednání vypuštěny (nesouhlasná stanoviska více DO).

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor rozvoje dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:
  - Plocha Z86 pro přeložku krajské silnice III/42230 byla upravena na šířku 30 m.
  - Stávající silnice I/40 není po realizaci přeložky silnice I/40 do obchvatu města Valtice uváděna k převedení do kategorie silnice III. třídy.
  - Konkrétní tvary křižovatek na silnicích II. a III. třídy nejsou uváděny.
  - Bylo upraveno přípustné využití ploch DZ.
  - Byl upraven popis silnic II. a III. třídy v souladu s Generelem krajských silnic JMK.

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

- Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu bylo řešeno dohodou a je popsáno v uvedené kapitole viz výše.
- Podmínky vyhodnocení záměrů dle §45i pro plochy Z65, Z66 a Z86 a pro koridor CNZ-DS18 vyplývají ze zákona, toto vyhodnocení je zpracováno v rámci vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) návrhu územního plánu, stanovení podmínky jejich dalšího vyhodnocování není v kompetenci územního plánu.
- Odkanalizování Úval je řešeno výtlakem a napojením na kanalizační síť Valtic.
- Rozšíření stávající účelové komunikace na parametry komunikace místní bylo upraveno tak, aby nedošlo k dotčení EVL Úvalský rybník soustavy NATURA 2000.
- Pro nově realizované plochy výroby je doplněna podmínka výsadby izolační zeleně.

- Ministerstvo dopravy, Odbor infrastruktury a ÚP, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

- Koridor na přeložku I/40 byl rozšířen – po celé délce na šířku 100 m.
- Návrhová ochranná pásmo silnic všech tříd byla odstraněna ze všech výkresů.
- Stávající silnice I. třídy vymezena jako stav ploch DS dopravní infrastruktury silniční v plném rozsahu, tak bylo zobrazeno i stávající ochranné pásmo. Z důvodů potřeby zobrazení koncepce dopravy byla liniově zobrazena jako stabilizovaná jen v těch úsecích, které nepředpokládají změnu trasy. V části trasy, kterou by měl v budoucnu nahradit severní obchvat, je poté navržena k převedení do nižší kategorie pozemních komunikací (bez přesnější specifikace).
- Koridor pro situování přeložky silnice I/40 a koridor homogenizace silnice I/40 byly jakožto veřejně prospěšné stavby přeřazeny do kapitoly „s možností vyvlastnění“, bez uplatnění předkupního práva (označení se tedy změnilo z WD01 a WD02 na VD01 a VD02). Jelikož se jedná o stavby veřejné infrastruktury – dopravní stavby, u nichž institut vyvlastnění postačuje pro zajištění ochrany veřejných investic do území, byly všechny tyto stavby vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit bez uplatnění předkupního práva (tedy i WD04 a WD05 byly nově vymezeny jako VD04 a VD05).
- Využití ploch Z11 a Z12 je podmíněno splněním hygienických limitů, plochy musí být v následném řízení posouzeny z hlediska negativních vlivů z provozu dopravy.

II.9.2.1.3 Stanoviska nesouhlasná, jejichž vypořádáni bylo nutné řešit dohodou a výraznějšími zásahy do návrhu ÚP

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Ve stanovisku č.j. JMK 94881/2015 ze dne 21.07.2015 byl uplatněn nesouhlas k plochám 1–5, 11, 38, 50, 55–57, 61, 62, 68, 71 – 74, 80, 84 a 85 s odvoláním na ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF. Pro plochy 14, 15 a 40 bylo požadováno stanovení etapizace jejich využití, s ohledem na zajištění postupné výstavby od zastavěného území směrem do volné krajiny.

Na základě toho byl návrh ÚP Valtice upraven následujícím způsobem:

- lokality **Z1- Z5, Z38, Z50, Z55, Z57, Z62, Z68, Z71, Z72, Z73, Z74, Z80 a Z85** byly z návrhu vypuštěny (Z74 po veř. projednání opětovně navrácena jako Z231 na základě platného stavebního povolení),
- plochy **Z11, Z61 a Z84** byly v rámci dohody dodatečně akceptovány; plocha Z11 byla ponechána v upravené podobě – lokalita je rozdělena na dvě plochy Z11 a Z12 s výměrou 1,90 ha a 1,29 ha. Lokalita byla původně v I. třídě ochrany; po provedené přebonitaci je nyní zařazena do IV. třídy ochrany. Jedná se o pozemky ve vlastnictví města Valtice, které má zájem tyto ponechat pro výstavbu RD. **Z61** byla v návrhu ÚP ponechána, s odůvodněním, že se jedná o proluku v zástavbě o výměře 0,1 ha. **Z84** se nachází uvnitř zastavěného území. Je sevřená mezi stávajícími komunikacemi v průmyslové zóně, s ohledem na její malou plošnou výměru, umístění a nemožnost smysluplně využít plochu jako ZPF byla též v návrhu ÚP zachována.
- K problematice vyhodnocování plochy **Z56** je třeba uvést vysvětlení: celková výměra plochy je 0,17 ha, z toho převážná většina je vymezena na pozemcích mimo ZPF. Východní okraj plochy ale zasahuje pozemek 988/1 vedený v KN jako orná půda, ZPF je tudíž dotčen v rozsahu 0,01 ha. Na místě je však uvést, že zmíněný pozemek se nachází v zastavěném území Úval, jako orná půda není využíván.

- Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1

Řešeno dohodou, která byla potvrzená Ministerstvem kultury č.j. : MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017 k návrhu územního plánu Valtice.

- Plochy Z1, Z2, Z4, Z5, Z24, Z25, Z35, Z67, Z71, Z72, Z73, Z74, Z80 byly z dalšího projednávání vypuštěny (Z74 po veř. projednání opětovně navrácena jako Z231 na základě platného stavebního povolení).
- Plochy Z6, Z7, Z9 a Z10 budou dopravně napojeny s vyloučením využití ul. Modřínové (částečně vymezena jako plocha zeleně ZV).
- Plocha Z22 byla již realizována (převedena do stabilizovaných ploch).
- Plocha Z28 RH – rekreace hromadná byla rozdělena na stabilizovanou plochu VV vodní a vodohospodářskou, a plochu změny v krajině N28 RN – rekreace na plochách přírodního charakteru, plocha je podmíněna zpracováním územní studie.
- Využití plochy P90 je podmíněno zpracováním územní studie.
- Plocha P93 – navržené řešení se liší od řešení předestřeného v dohodě, v ploše vyvstal nový záměr na realizaci vinařství, vymezena byla plocha VX. Požadavek na realizaci veřejných parkovacích ploch pro blízké turistické cíle (Kolonádu a Muzeum železné opony) byl však zapracován do podmínek využití této plochy (*pozn. později upraveno dle pokynů na úpravu a v návrhu dokumentace pro opakované veřejné projednání již řešeno jako plocha silniční dopravy DS*).
- Plochy Z38 a Z39 – požadováno jejich zrušení, v dohodě uvedeno, že byly již zastavěny, což ale nelze potvrdit. V ploše Z39 nebyla realizována žádná stavba, plocha Z38 byla zastavěna jen částečně (v jižní části, kde je převedena do stabilizovaných ploch), v části přiléhající k ulici Vinařské probíhá další výstavba.
- Plochy Z75, Z76, Z77, Z78 a 0 byly zachovány, některé zmenšeny, či bylo změněno navržené využití, doplněna byla plocha zeleně přírodního charakteru N203, využití všech těchto ploch je podmíněno zpracováním územní studie.
- V souladu s dlouhodobými záměry je v návrhu ÚP Valtice řešena přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města, pro kterou je vymezena návrhová plocha silniční dopravy o šířce 100 m. Na toto řešení navazuje i možný přesun trasy napojení silnice III/42230 (směr Hlohovec), plochy Z64, Z65, Z66, Z86 (+Z202) jsou zachovány a podmíněny zpracováním územní studie.
- Podmínky prostorového uspořádání ploch bydlení a ploch smíšených obytných v MPZ jsou doplněny o podmínku respektování historicky doložitelných poloh a objemů.
- Podmínky využití ploch RS – vinné sklepy byly doplněny o max. výměru zastavení pozemků (80 m^2), specifikován byl i samotný pojem „vinné sklepy“.
- Nejsou navrhovány plochy rekreace hromadné RH (ani vymezeny územní rezervy).
- V podmínkách využití ploch OM – občanské vybavení – malá komerční zařízení byla snížena max. rozloha prodejní plochy na 1000m^2.
- V podmínkách prostorového uspořádání ploch technické infrastruktury jsou vyloučeny volně stojící stožáry mobilních operátorů, stožáry a volné vedení VVN vyloučit nelze, vedení VVN v rámci koridoru CNZ21-TE13 Sokolnice – Bisamberk nelze řešit podzemním vedením.
- Pro plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL byla doplněna podmínka situování pásů izolační zeleně, zachována byla podmínka zpracování územní studie
- Pro plochy zeleně veřejné (ZV), plochy zeleně soukromé (ZS), plochy zeleně přírodního charakteru (ZP), plochy zemědělské − orná půda (NZ.o), plochy zemědělské −vinice (NZ.v) a plochy lesní (NL) byly drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy) – přesunuty do podmíněně přípustného využití, byla stanovena podmínka „pouze zachování stavu či obnova, není přípustné umisťování nových, které nebyly původní součástí kompozice“.
- Na území MPZ Valtice je vyžadováno tradiční zastřešení, v širším území je doporučeno.
- Zájmy státní památkové péče jsou v grafické části (Koordinačním výkresu) vyznačeny v souladu s aktuálními územně analytickými podklady, nicméně v tomto výkrese jsou obsaženy všechny limity území, čímž může být čitelnost jednotlivých jevů ovlivněna.

II.9.2.2 Vyhodnocení uplatněných připomínek sousedních obcí s informací, jak byly do územního plánu Valtice zapracovány

V zákonné lhůtě se nevyjádřily žádné sousední obce.

II.9.2.3 Připomínky a námitky Města, občanů a dalších zainteresovaných subjektů (včetně informace, jak byly zapracovány)

Připomínky a jejich vyhodnocení z hlediska pořizovatele a splnění pokynu ze strany zpracovatele je podrobně zpracováno v kapitolách II.13 a II.1, viz níže.

II.9.2.3.1 Město Valtice uplatnilo k návrhu ÚP v rámci společného jednání připomínky v rozsahu 46 bodů:

- Body 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45 a 46 byly zapracovány dle pokynu pořizovatele.
- Body 10, 17, 38, 41 zapracovány nebyly, v souladu s pokynem pořizovatele.
- K bodu č.3 chybí vyjádření pořizovatele, lze však konstatovat, že návrh ÚP není v rozporu s touto připomínkou.
- U bodu č.16 je uvedeno, že se připomínce nevyhovuje, zároveň však, že: „Na pozemcích p. č. KN 2721/1, 2723/7, 2723/6, 2723/5, 2723/4, 2723/3 byla vymezena návrhová plocha zeleně soukromé ZS," což je požadavkem této připomínky. Vyhověno jí tedy bylo.
- Bod č.21 nemá být dle pokynu akceptován (požadována plocha změny s využitím VZ), nicméně s ohledem na současný stav území byly uváděné parcely zahrnuty do stabilizovaných ploch VX.
- Bod č.22: Doplnit značení drobných sakrálních staveb – kapliček, božích muk a křížů. Graficky byly tyto stavby zobrazeny již v návrhu pro společné jednání. Pokud „značením" je chápán popis (názvy) jednotlivých objektů, pak tento požadavek není možné zapracovat, zmíněné objekty jsou objekty památkově chráněné, pokud by se popis zobrazil u všech památkově chráněných objektů, sníží se tím čitelnost již tak nepřehledného Koordinačního výkresu.
- Bod č.24: „Chybí zákres nemovité kulturní památky objektu městských hradeb". Tato památka byla jako limit graficky i textově uvedena už v návrhu pro společné jednání. Přebrána byla z dat ÚAP, v této fázi dle poslední aktualizace ÚAP též aktualizována. Pokud je vyžadován zákres v jiném než uvedeném rozsahu, je třeba předat relevantní podklad s přesnou specifikací (v kontextu DKM).
- Bod č.39: „V k.ú. Úvaly, v extravilánu, chybí vyznačení polních cest – veřejně přístupných účelových komunikací na pozemcích ve vlastnictví města." S tímto výrokem nelze souhlasit. Účelové komunikace významné z pohledu prostupnosti území jsou již v návrhu pro společné jednání zobrazeny jako stabilizovaná veřejná prostranství. Méně významné cesty sloužící zejména k obsluze navazujících zemědělských pozemků jsou zahrnuty do ploch zemědělských, kterých dle podmínek využití mohou být součástí. V rámci připomínky ani v navazujících pracovních jednáních nebylo zástupci města upřesněno, kde v území konkrétní cesta v krajině chybí. Návrh ÚP vychází v tomto ohledu z katastrální mapy se zapracováním komplexních pozemkových úprav.

II.9.2.3.2 Další fyzické či právnické osoby podaly v rámci společného jednání celkem 15 námitek a připomínek:

Podrobné vypořádání námitek a připomínek a jejich odůvodnění je součástí pokynů pořizovatele k úpravám návrhu po společném jednání, úpravy návrhu v těchto bodech plně respektují pokyny pořizovatele.

1	F[redacted] F[redacted]: obnova vinic v trati „U Topolů" – zapracováno, navržena plocha změny v krajině N199 (NZ.v)
2	F[redacted] F[redacted]: zapracováno, změna využití areálu Celňák, realizováno malé vinařství včetně degustačních a reprezentačních prostor, zahrnuto do stabilizovaných ploch VX – výroba a skladování – specifická – vinařství
3 a 4	T. R[redacted], M. V[redacted], D. a P. V[redacted], V. a Z. B[redacted], J. a T. R[redacted], M. V[redacted], A[redacted] Š[redacted]: neakceptováno, požadováno rozšíření zastavitelných ploch bydlení do prostoru současných zahrádek naproti zámečku Belvedere
5	ZEPIKO spol.s.r.o.: akceptováno, stabilizovaná plocha NT byla vymezena na celém pozemku p. č. 3018/19, zbylá část DP Valtice V zůstala územní rezervou.
6	P[redacted] K[redacted]: požadavku na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v JZ části Úval nebylo vyhověno, pozemky nenavazují na stávající ani navrhované plochy bydlení, nachází se na půdách II. třídy ochrany.
7 a 12	P[redacted] B[redacted], S[redacted] K[redacted]: požadavku na vymezení zastavitelné plochy výroby nebylo vyhověno, důvodem byl střet s ochranou ZPF a památkovou ochranou, což byly hlavní hybatelé výrazného omezování rozvojových ploch v celém území i ve výrobní zóně Mikulovská.

8 Š[redacted] P[redacted] a S[redacted] P[redacted]: vymezení zastavitelné plochy obytné na západním okraji Úval, požadavku bylo vyhověno (není na ZPF, v přímé vazbě na stávající zástavbu).

9 a 10 sdružení Přátelé Lednicko-valtického areálu, K[redacted] K[redacted]: vyhovuje se, připomínky se překrývají s požadavky ministerstva kultury

11 J[redacted] Š[redacted], M[redacted] S[redacted]: požadována úprava ploch v lokalitě Úvalský mlýn, vyhovuje se: zakresleno dle evidence v katastru nemovitostí, na parcelách 771/4, 5, 6 a 7 jsou situovány stavby bez č.p. a č.ev., zemědělské či jiné stavby, vymezeny jsou tedy jako VZ. Objekty se nachází uvnitř nebo v blízkosti registrovaného VKP, s ohledem na jejich situování byl omezen lokální biokoridor. Na místě je konstatovat, že terénní průzkum v této lokalitě proběhl ve fázi průzkumů a rozborů, tedy v roce 2012, kdy stavby realizované v loňském roce nemohly být v návrhu zohledněny.

13 Z[redacted] K[redacted]: 1) nesouhlas s redukcí zastavitelných ploch v lokalitě Zadní Hvndrtály – připomínce se nevyhovuje s odvoláním na ochranu ZPF a přiměřený, udržitelný rozvoj, 2-4) nesouhlas s plochami Z25, Z35 a Z80 – akceptováno, byly vypuštěny z dalšího projednání, 5) nesouhlas s plochou Z60 – neakceptováno, argumentováno bylo nevydanou změnou č.3, 6) požadavek výraznějšího rozvoje Úval – nebylo zapracováno, v rámci projednání bylo nutné plochy spíše redukovat.

14 ZECHMEISETR – požaduje zapracování záměru vybudování golfového hřiště, který však není ani nadále akceptován. V kontextu projednávání ostatních záměrů v území se ani nejeví jako průchozí. Další připomínky byly zohledněny (souběh s požadavky OBÚ).

15 Ředitelství silnic a dálnic ČR: připomínky podobné jako Odbor rozvoje dopravy JMK a ministerstvo dopravy, zapracováno: koridor I/40 v šířce 100 m po celé délce, odstraněna navržená OP silnic, u VPS WD01 a WD02 byla eliminována možnost uplatnění předkupního práva (změna na VD01 a VD02).

II.9.2.3.3 Další požadavky pořizovatele:

1. Polní cesty vyznačit dle Plánu společných zařízení, které byly schválené a zapsané do Katastru nemovitostí. Město požaduje vyznačení cest samostatně.

   Účelové komunikace významné z pohledu prostupnosti území jsou v dokumentaci zobrazeny jako stabilizovaná veřejná prostranství. Méně významné cesty sloužící zejména k obsluze navazujících zemědělských pozemků jsou zahrnuty do ploch zemědělských, kterých, dle podmínek využití, mohou být součástí. V rámci připomínky ani v navazujících pracovních jednáních nebylo zástupci města upřesněno, kde v území konkrétní cesta v krajině chybí. Návrh ÚP vychází v tomto ohled z katastrální mapy se zapracováním komplexních pozemkových úprav. Polní cesty jsou zapracovány – vyznačeny dle Katastru nemovitostí.

2. Doplnit podmínky pro možné umístění obnovitelných zdrojů: Je přípustné umístění obnovitelných zdrojů energie jen na těch částech střech, které nejsou viditelné z veřejného (uličního) prostoru a které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant a z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla. Dále je přípustné umístění takovýchto zařízení pouze na odvrácených fasádách budov, vizuálně nepropojených s veřejným prostorem (dvorní, vnitroblokové), které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant, z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla..

   Podmínky byly doplněny do kap. I.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla (v zastavěném území).

II.9.3 Vyhodnocení splnění doplňujících pokynů

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, jako úřad územního plánování vykonávající územně plánovací činnost pro obce ve svém správním obvodu

(dále také "pořizovatel") požaduje ve svých doplňujících pokynech ze dne 13.6. 2022 již odevzdaný návrh před veřejným projednáním upravit v následujících bodech:

1) V celé textové i výkresové části – chybně uveden název odboru a oddělení, opravit na: Odbor stavební a životní prostředí, oddělení úřadu územního plánování.

Opraveno.

2) V kapitole I.4.2.5 Doprava v klidu - slovo „preferováno“ nahradit povinností u nových staveb a změn v užívání (je nutno zajistit parkování na vlastních pozemcích). Doplnit kapacitní parkoviště. Lokalita Z84 – DS - parkoviště v křižovatce zrušit z důvodu povolené stavby.

Text upraven, doplněna plocha Z204 DS pro kapacitní parkoviště za železnicí, naopak plocha Z84 zrušena.

3) Koncepce zásobování vodou – chybí část II. tlakového pásma dle předaných podkladů Aquaprocon, v kapitole I.4.3.1.2 nikoli nové AT stanice, ale II. tlakové pásmo a nový VDJ. Doplnit do grafické části přívod ze starého VDJ a zaokruhování na ul. Růžovou dle předané dokumentace.

Grafická část doplněna dle předaného podkladu, mírně upravena trasa v lokalitě Tesárna (trasa dle studie křižuje rozvojové plochy bydlení a výrazně by omezila možnosti jejich využití – posunuto do veřejných prostranství). V textu vypuštěny AT stanice, koncepce revidována s ohledem na nový podklad a PRVK Jmk.

4) Plocha Z26 – zrušit včetně VP, ponechat v ZP.

Zrušeno.

5) Plocha Z169 – zrušit, posunout do stavebních pozemků.

Přesunuto.

6) Plocha Z201 – zrušit cestu u potoka (Úvaly hřiště).

Zrušeno.

7) Plocha Z186 – zrušit.

Zrušeno, viz. Bod 4)

8) Plocha Z41 - zkrátit o hřiště.

Zkráceno.

9) V kapitole I.3.3.1.2 text „resp. Neochota vlastníků k jakýmkoli změnám“ odstranit a u plochy N192 text: „Požadavek města“ odstranit.

Odstraněno z textové části.

10) Kapitolu I.6.1 doplnit a zpřesnit pojmy: Podkroví, podlaží podzemní, podlaží plné, podlaží ustupující, otevřený přístřešek. Pojem vinné sklepy doplnit podmínku v regulativu: Nejsou přípustné nové rodinné domy a byty a objekty pro rodinnou rekreaci ani změna užívaní stávajících objektů za tímto účelem. Doplnit pojem kvalita prostředí, které narušují pohodu prostředí a specifikovat negativní účinky na ŽP.

Pojmy doplněny a zpřesněny v textové části ÚP.

Pojem vinné sklepy definován a upraven též, ale pojem jako takový nemá regulativy, ty jsou stanoveny pro plochy s rozdílným způsobem využití. Podmínka tedy byla doplněna i k plochám RS. Pojem kvalita prostředí nebylo nutno definovat, protože s tímto pojmem územní plán nepracuje konkrétně. Kvalitu prostředí zajišťují obecně stanovené podmínky pro ochranu zdravých životních podmínek. Proto byl text doplněn do závorky jako vysvětlující na příslušné místo, které se eliminací negativních vlivů na zdravé životní podmínky v území zabývá a dostatečně podrobně jednotlivé případy vzájemného ovlivnění řeší.

11) Kapitola I.6.2.1.1 Plochy bydlení hromadného (BH): nepřípustné restaurace a ubytování.

Upraveno.

12) Kapitola I.6.2.1.2 Plochy bydlení individuálního (BI): nepřípustné restaurace a ubytování, maximální koeficient zastavěných ploch upravit na 0,4.

Upraveno.

13) Kapitola I.6.2.2.2 Plochy rekreace individuální – zahrádky (RZ): upravit podmínky prostorového uspořádání - …maximální intenzita využití stavebních pozemků nepřekročí 0,05 a zároveň bude do 25 m2 .

Upraveno.

14) Kapitola I.6.2.2.4 Rekreace na plochách přírodního charakteru (RN): Do těchto ploch bude zahrnut i pozemek p.č. 2862/2 v k.ú. Valtice, na kterém se nachází hřiště petanque.

Po vznesení dotazu číslo parcely opraveno na 2962/6, dle pokynu pak upraveno na stabilizovanou plochu RN.

15) Kapitola I.6.2.5.2 Plochy smíšené obytné městské (SM): do nepřípustného využití uvést i nekapacitní zemědělskou výrobu.

Upraveno.

16) Kapitola I.6.2.9.1 Plochy zeleně veřejné (ZV): do nepřípustného využití uvést pevné stánky a informační kiosky.

Upraveno.

17) Kapitola I.6.2.9.2 Plochy zeleně soukromé (ZS): do podmínečně přípustné využití uvést vinné sklepy do 25 m2 podzemní i nadzemní části.

Upraveno.

18) Kapitola I.6.2.9.3 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP): do nepřípustného využití uvést intenzivní zemědělskou produkci.

Upraveno.

19) Kapitola I.6.2.10.1 Plochy zemědělské – orná půda (NZ.o): definovat pojem stavby zemědělství a omezit na konkrétní m2 .

Stavby pro zemědělství byly v podmínkách využití ploch zpřesněny a omezeny na maximální výměru 60m2.

20) Kapitola I.6.2.13 Plochy vodní a vodohospodářské (VV): do hlavního využití doplnit suché poldry.

Upraveno.

21) Kapitola I.6.4.2 upravit formulaci: scelování do velkých bloků bez vnitřního dělení je zakázáno.

Upraveno.

22) Kapitola I.6.3 doplnit o podmínku: Není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství. Nepřipustit chaotickou výstavbu rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách. V zastavitelných plochách bydlení BI a SV, hraničících s volnou krajinou, budou rodinné domy orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.

Doplněno do kapitoly I.6.4 (I.6.3 jsou obecné podmínky, I.6.4 zásady prostorového uspořádání včetně ochrany krajinného rázu) svou podrobností to spadá tam, v kap. I.6.3 v této souvislosti doplněny zásady možné nepřípustnosti umísťování staveb a zařízení.

23) Upřesnit a rozlišit v textové části podmínky zvlášť pro LVA a mimo LVA. V MPZ je potřeba specifikovat samostatné podmínky např. v blízkosti hlavních přístupových tras (ul. Mikulovská, Břeclavská, Sobotní, P. Bezruče) a pro lokality sklepů (ul. Josefská, Růžová, Střelecká).

Vyhláška o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny vydaná Jihomoravským krajským národním výborem v Brně dne 20.11.1990 podle článku 4 předmětem ochrany památkové péče v zónách. Zóny jsou v této vyhlášce členěny na:

- určující charakter zóny
- dotvářející charakter zástavby
- doplňující charakter zóny

Pro tyto zóny by měly být definované pojmy a podmínky tak, aby byly chráněny pohledové osy a OP 10 m vymezené Urbanistickou studií LVA z roku 12/2005 zaevidovanou KrÚ JMK, která chrání obraz a prostor města.

Při navrhování podmínek je potřeba vycházet zejména z platných dokumentů:

- Městská památková zóna Valtice a její ochranné pásmo
- městská-památková-zóna-valtice-vyhláška.pdf
- ochranné-pásmo-historického-jádra-města-valtic-rozhodnutí.pdf
- mapa-městské-památkové-zóny-a-jejího-ochranného-pásma-valtice-I.-část.pdf
- mapa-městské-památkové-zóny-a-jejího-ochranného-pásma-valtice-II.-část.pdf

Dokumenty jsou na níže uvedeném odkazu https://breclav.eu/urad/sluzby/zavazne-stanovisko-organu-pamatkove-pece

Do kapitoly I.6.4 byly doplněny jednotlivé zásady prostorového uspořádání včetně ochrany krajinného rázu o upřesnění, zda se vztahuje na území zahrnuté do LVA, či nikoliv. V případě, že platí na celém území, upřesnění nebylo doplněno. Tyto zásady byly doplněny dle obsahu požadovaných dokumentů, navrhovaná podlažnost v plochách byla revidována dle požadavků, vyplývajících z Urbanistické studie LVA, k přísnějším úpravám regulativů nad rámec již stanovených nebo modifikovaných (dle požadavků na úpravu po společném jednání) podmínek využití jednotlivých ploch nedošlo, protože již vyhovují anebo budou řešeny v rámci územních studií. Podmínky, stanovené v urbanistické studii na ochranu pohledových os se týkají zejména vzrostlé zeleně, vytipovaná území, rušící charakter území jsou územním plánem řešena, navržena k přestavbě nebo k prověření územní studií, je navrženo i odstranění narušující dominanty – věžového vodojemu. Ochranná pásma pohledových os nejsou stanovena, nejedná se tedy o limit využití území, území, dotčená ochranou pohledových os jsou zahrnuta do ploch, na nichž jsou požadovány územní studie k řešení této ochrany. Jakékoliv regulativy, tedy podmínky, stanovované pro stabilizované plochy odlišně v různých částech obce, kromě zásad, které vyplývají z dalších limitů využití území (MPZ a její ochranné pásmo, nebo území LVA), tedy například pro jednotlivé ulice jsou regulací, která svojí podrobností nenáleží územnímu plánu (pokud nebyl zadán jako ÚP s prvky regulačního plánu) a může ji upřesnit pouze regulační plán. Územní plán zároveň nemůže předjímat nebo nahrazovat stanovisko dotčeného orgánu památkové péče k jednotlivým řízením dle stavebního zákona, tato budou, dle příslušných výše zmíněných dokumentů nadále vydávána a ochrana historického jádra města a obrazu a prostoru města bude i nadále zajištěna.

24) Kapitola I.7.1.1 VPS – Dopravní infrastruktura: Z84 zrušit, je nerealizovatelná, doplnit P95 – parkoviště.

Upraveno.

25) Výkresová část: Pozemek p.č. 3194/3 kolem poldru za Křižákem zakreslit do ploch ZP, komunikace mezi poldrem a vinařstvím na 21. dubna chybně vedena v ploše ZP – opravit na plochy PV, okolí Reistny změnit z plochy OV do plochy ZV (stejně jako je to zpracované u Belvederu, Rendez-vous, Zámku), plochy RS – stávající sklepy ve východní části vrátit výměru plochy do původního stavu září 2020 a z plochy RS změnit na SV.

První dva požadavky byly zapracovány dle pokynu. Pokyn na vymezení Kolonády jako plochy OV jen v rozsahu samotné stavby byl též akceptován, její nejbližší okolí však bylo tím pádem vyjmuto ze zastavěného území – pokud není chápáno jako součást OV, nedává smysl nechávat v zastavěném území – není oploceno, jako v případě zámku či Belvederu, Rendez-vous v krajině je též zastaveným územím (a OV) jen v rozsahu samotné stavby, okolní zeleň tedy vymezena jako ZP – zeleň přírodního charakteru, nikoli ZV – zeleň veřejná. Rozsah plochy RS a zastavěného území (v západní části Úval) byl upraven dle dohody, změna na SV (ve východní části Úval) byla provedena jen v rozsahu stavby vedené jako RD, ostatní stavby byly v kontextu převažujícího využití i celkového charakteru Úval zachovány jako plochy RS.

II.9.4 Vyhodnocení splnění pokynů k úpravě dokumentace ÚP Valtice pro opakované veřejné projednání

II.9.4.1 Vyhodnocení uplatněných stanovisek a připomínek DO, resp. sdělení, jak byla zapracována

Stanoviska dotčených orgánů, jejich vyhodnocení z hlediska pořizovatele a splnění pokynu ze strany zpracovatele je podrobně zpracováno v kapitole II.2.5.2, viz výše.

II.9.4.2 Vyhodnocení uplatněných připomínek sousedních obcí s informací, jak byly do územního plánu Valtice zapracovány

V zákonné lhůtě se nevyjádřily žádné sousední obce.

II.9.4.3 Připomínky a námitky Města, občanů a dalších zainteresovaných subjektů (včetně informace, jak byly zapracovány)

Připomínky a jejich vyhodnocení z hlediska pořizovatele a splnění pokynu ze strany zpracovatele je podrobně zpracováno v kapitolách II.13.1.2 a II.12.1, viz níže.

II.9.4.4 Další požadavky

Dále budou do návrhu zapracovány mimo jiné:

- aktuální katastrální mapa;

  Požadavek byl respektován.

- pozemkové úpravy;

  Požadavek byl respektován, podrobně vyhodnoceno zejména v kap. II.12.1.47 a II.12.1.52.

- nadřazená územně plánovací dokumentace (ZÚR, PÚR ČR, příp. národní rozvojový plán);

  Požadavek byl respektován, podrobně vyhodnoceno zejména v kap. II.2.1.

- aktuální legislativa (nový stavební zákon, prováděcí vyhlášky, vycházet z metodik MMR např. Metodické sdělení k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 1.7.2024 atd.);

  Požadavek byl respektován, byly zohledněny metodiky platné pro územní plán dle příslušných přechodných ustanovení, vyplývajících z fáze projednávání návrhu ÚPD.

- aktualizace zastavěného území;

  Požadavek byl respektován, hranice zastavěného území byla revidována a vymezena k datu 14. 10. 2024. Byly prověřeny návrhové plochy takto:

  Valtice

  Z17 rozdělena na Z17-1 a Z17-2

  Z18 zrušena (zastavěna)

  Z21 zmenšena

  Z40 upravena

  Z193 zrušena (zastavěna)

  Z195 zrušena (zastavěna)

  Úvaly

  Část stabilizované RS (p.č. 110/1-4, 112) změněna na stav OM – ubytování.

- aktuální data z 5. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Břeclav, včetně dat z průběžné aktualizace (o data z průběžné aktualizace můžete zažádat na emailové adrese jitka.coufalova@breclav.eu);

Požadavek byl respektován, byly aktualizovány údaje vyplývající z aktuálních ÚAP ORP Břeclav (po 6. úplné aktualizaci):

OP lesa – aktualizováno

Lokality výskytu zvl. Chráněných druhů – aktualizováno (poměrně výrazně)

Lokality Ramsarské úmluvy – doplněno (RS 4 Lednické rybníky)

Migrační území - doplněno

Sesuvné území – aktualizováno (doplněno plošné vymezení)

Ložisko nerostných surovin – aktualizováno (doplněno)

OP MPZ – aktualizováno (v jedné části zvětšeno)

Světové kult. dědictví – aktualizováno (v detailu)

Krajinná památková zóna – aktualizováno (v detailu, shodné s předchozím)

Cyklotrasy – aktualizováno (dle dat z cykloserveru, v ÚAP je jako cyklotrasa každá cesta či ulice), část návrhových převedena do stavu, zbytek upraven (přizpůsoben)

OP vedení VVN - aktualizováno.

Dále byly zapracovány i změny vyplývající ze 6. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Břeclav, ke které došlo na přelomu let 2024 a 2025:

Chráněné ložiskové území – aktualizováno (doplněno)

Vodovod a kanalizace – aktualizováno (doplněno)

- úprava textové části dokumentace dle přílohy tohoto dokumentu, ve které jsou vyznačeny do výrokové části ÚP Valtice formou poznámek vyznačeny nesrovnalosti, např. doplnění pojmů, odstranění nesrovnalostí mezi přípustným a nepřípustným využitím, odstranění neaktuálních údajů;

  Požadavek byl respektován.

- úprava odůvodnění územního plánu na základě provedených změn a požadavků vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů;

  Požadavek byl respektován, podrobně vyhodnoceno v kap. II.2.5.2.

- úprava odůvodnění územního plánu na základě zpracovaného doplnění vyhodnocení SEA a upravit a doplnit sdělení, jak bylo stanovisko dle § 50 odst. 5 SZ zohledněno (kap. II.5);

  Požadavek byl respektován, podrobně vyhodnoceno v kap. II.3.1.

- doplnit informace o změně autorizované osoby;

  Požadavek byl respektován, podrobně popsáno v kap. II.1.

- v návaznosti na novou legislativu řešit obnovitelné zdroje energie;

  Požadavek byl respektován, požadavky na úpravu dokumentace vzhledem k podmínkám umísťování OZE byly řešeny a zapracovány.

- na základě požadavku města prověřit stanovení územních studií u rozvojových ploch Z11, Z12, Z14, Z40;

  Požadavek byl respektován, byly vymezeny plochy US6 a US7, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

II.10 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

II.10.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

II.10.1.1 Použitá metodika

Vyhodnocení záboru ZPF bylo zpracováno v souladu s doporučenými metodickými postupy.

Vyhodnocení je zpracováno v souladu s platnou legislativou, tj. podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších právních předpisů (zákona č. 41/2015 Sb.) a v souladu s vyhláškou o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu č. 271/2019 Sb., ze dne 24.10.2019.

II.10.1.2 Struktura půdního fondu v území

Z hlediska využití území jsou dotčená katastrální území členěna takto:

Struktura půdního fondu v hektarech (ha):

	celková výměra k.ú.	ZPF celkem	orná půda	trvalý travní porost	zahrada	vinice	sad	lesní pozemek	vodní plocha	zastavěná plocha	ostatní plocha
Valtice	3 818	2 053	1 471	22	62	413	86	1 330	10	64	362
Úvaly u Valtic	967	835	551	7	18	231	28	7	10	6	108
celkem	**4 785**	**2 887**	**2 022**	**29**	**80**	**643**	**113**	**1 337**	**20**	**70**	**470**

Struktura půdního fondu v %:

	celková výměra k.ú.	ZPF celkem	orná půda	trvalý travní porost	zahrada	vinice	sad	lesní pozemek	vodní plocha	zastavěná plocha	ostatní plocha
Valtice	100	53,8	71,7	1,1	3,0	20,1	4,2	34,8	0,3	1,7	9,5
Úvaly u Valtic	100	86,4	66,6	0,9	2,2	27,9	3,3	0,7	1,1	0,6	11,2
celkem		**60,3**	**70,2**	**1,0**	**2,8**	**22,3**	**3,9**	**27,9**	**0,4**	**1,5**	**9,8**

Pozn.: procento jednotlivých kultur v rámci zemědělského půdního fondu

Z uvedeného přehledu vyplývá, že zemědělský půdní fond (ZPF) tvoří přes 60% výměry řešeného území, zastavěné a ostatní plochy (tedy velká část aktuálně zastavěného území a navazující infrastruktury) tvoří cca 11,3 %, vodní plochy zabírají jen 0,4 %, mírně podprůměrné je zastoupení lesů (necelých 28 %).

Výrazný je však rozdíl mezi oběma katastry: ve Valticích tvoří ZPF jen necelých 54 %, lesnatost naopak téměř 35 %. Úvaly mají naopak lesnatost extrémně nízkou, pouze 0,7 %, ZPF tvoří přes 86 %.

Zemědělská půda je ze 70 % vedena jako orná půda, pouze 1 % tvoří trvalé travní porosty, zahrady zabírají 2,8 %, sady 3,9 %, vinice přes 22 %, chmelnice nejsou zastoupeny vůbec. Tento poměr je u obou katastrů podobný.

II.10.1.3 Agronomická kvalita půd

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo – Klimatický region.

2. a 3. místo – Hlavní půdní jednotka – je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.

4. místo – Kód kombinace sklonitosti a expozice.

5. místo – Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I. – V.) v souladu s vyhlášku 48/2011 Sb. O stanovení tříd ochrany, respektive s její přílohou.

Přehled dotčených BPEJ:

třída ochrany	I.	I.	II.	II.	II.	II.	II.	II.	III.	III.	III.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	V.	V.	V.
BPEJ	00100	06000	00110	00501	00600	00610	00810	06100	00511	00700	00850	00401	00840	02110	02112	02210	06401	04077	04177	07889

Klimatické regiony

Celé řešené území leží v klimatickém regionu VT (kód BPEJ začíná číslicí 0) – region velmi teplý, suchý; průměrné roční teploty se pohybují v rozmezí 9–10°C, srážkový úhrn činí 500-600 mm ročně.

Hlavní půdní jednotky

V řešeném území jsou zastoupeny tyto hlavní půdní jednotky:

hlavní půdní jednotky (HPJ)	půdní představitel	půdní druh	půdotvorný substrát	poznámka
1	černozemě	středně těžké	spraše	bez skeletu
4	černozemě, drnové půdy lehké černozemní	lehké	sprašový překryv vápnitých písků	vysušené
5	černozemě, část nivních půd	lehké	spraše a nivní uloženina na píscích	silně propustné podloží
6	černozemě	těžké s vylehčeným epipedonem	slíny, jílové břidlice	znaky oglejení v epipedonu
7	černozemě	těžké až velmi těžké	slíny, jílové břidlice	
8	černozemní půdy smyté	středně těžké	spraše, sprašové pokryvy, svahoviny	na svazích
21	hnědé půdy, drnové půdy, rendziny	lehké	štěrky a písky	výsušné
22	hnědé půdy, drnové půdy, rendziny	střední lehčí	štěrkopísky, písky	
40	hnědé půdy včetně oglejených subtypů	lehké, lehčí až středně těžké	různé substráty	extrémně svažité polohy (12º)
41	hnědé půdy včetně oglejených subtypů			sklon 4-6º
60	lužní půdy, lužní půdy karbonátové	středně těžké	nivní uloženiny, spraše	
64	glejové půdy, půdy oglejení zbažinělé	středně těžká až velmi těžká	rmíšené svahoviny, nivní uloženiny, jíly, slíny	odvodněná orná půda
78	půdy hlubokých strží	středně těžká až velmi těžká	různé substráty	skeletovité, silná eroze

Třídy ochrany zemědělských půd

I. třída: Bonitně nejcennější půdy, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

II. třída: Zemědělské půdy, které mají nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

III. třída: Půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít event. pro výstavbu.

IV. třída: Půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

V. třída: Půdy s velmi nízkou produkční schopností, u nichž lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.

Chráněné půdy (půdy I a II. třídy ochrany) zabírají přes polovinu území (cca 54 %), nejvíce zastoupené jsou půdy II. třídy ochrany (31 %). Půdy III. – V. třídy ochrany (dohromady tvoří cca 18 % území) se nacházejí v těžko dostupných velmi svažitých polohách, nebo jsou vázány na lehké výsušné půdy na písčitém podloží (S a V Valtic, u Bořího lesa). Stávající zástavba Valtic i Úval je situována převážně na chráněných půdách, v případě přirozeného rozrůstání stávající zástavby se není možné dotčení chráněných půd zcela vyhnout.

Investice do půdy

Část zemědělské půdy řešeného území je meliorována, meliorace jsou vázány na ornou půdu, takže jsou realizovány zejména SZ, S a V zástavby Valtic, v k.ú. Úvaly u Valtic se vyskytují méně, pouze ve V části. Celkem je meliorováno cca 546 ha půdy. Územní plán navrhuje rozvojové plochy, které zasahují do meliorovaných ploch, navíc umožňuje umisťování některých typů staveb i v nezastavěném území (viz. § 18, odst. 5 zák. 183/2006 Sb.). V případě realizace záměru, který by se mohl dostat do kolize s melioračním systémem, je před zahájením realizace nutné prověřit funkčnost zařízení, aby při jeho narušení nedošlo k podmáčení širšího okolí.

II.10.1.4 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V řešeném území se nachází několik středisek, zaměřených na zemědělskou produkci a vinařství.

Zemědělskou půdu na k.ú. Valtice obhospodařoval Státní statek, Školní statek střední zem. tech. školy a Šlechtitelská stanice (SEVA). Došlo k částečné privatizaci zemědělské výroby a část areálů obhospodařují soukromé zemědělské subjekty – VIVA, Boří Dvůr a další. Vzhledem k počtu a velikosti středisek nejsou všechny areály v současné době hospodárně využívány.

Ve Valticích jsou stabilizovány tyto areály zemědělské výroby:

Chateau Valtice, Vinné sklepy Valtice – Vinařská ul.,

Střední odborná škola vinařská a Střední odb. učiliště zahradnické Valtice, školní statek – Střelecká ul.,

Moravíno – Mikulovská ul.,

SEVA – Mikulovská ul.,

VIVA – Lipová ul.,

Boří Dvůr (část).

V Úvalech je stabilizován areál zemědělské výroby severně zástavby obce.

II.10.1.5 Opatření k zajištění ekologické stability

Hlavním opatřením k zajištění ekologické stability je návrh územního systému ekologické stability (viz. Kap. II.7.3.8).

Na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se dle § 59 odst. 3 téhož zákona nevztahují některá ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu.

II.10.1.6 Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení

Návrh územního plánu navrhuje lokality záboru zemědělské půdy pro:

- bydlení
- rekreaci
- občanské vybavení
- dopravní a technickou infrastrukturu
- veřejná prostranství
- plochy smíšené
- výrobu
- zeleň
- plochy přírodní
- plochy vodní a vodohospodářské

Plochy záboru ZPF jsou řešeny v úzké vazbě na urbanistickou koncepci řešení ÚP. Ve snaze o co nejmenší narušení zemědělského využívání nezastavěných ploch, byly situovány lokality záboru ZPF v maximální možné míře v bezprostřední návaznosti na vymezené zastavěné území.

Velká část rozvojových záměrů byla přebrána z dosud platné ÚPD (ÚP, Změny 1-4 Valtice a Změny 1-3 Úvaly), případně byly řešeny změnami 5, 6 nebo 7, které ale z různých důvodů nejsou v platnosti. Jde tedy převážně o záměry zvažované dlouhodobě.

Pro jednotlivé typy zastavitelných ploch je stanoven koeficient zastavění, velká část ploch tak reálně zůstane zemědělskou půdou, bude využívána jako zahrady.

Větší část rozvojových ploch je situována ve **Valticích**, obytné funkce jsou rozvíjeny zejména na východní straně zástavby (od severu k jihu). Severozápadně Valtic je rozvíjena stávající výrobní zóna, míra rozvoje byla však ve srovnání s platnou ÚPD omezena. Bez přímé vazby na zastavěné území jsou umisťovány pouze plochy dopravní infrastruktury, případně plochy změn v krajině pro nestavební využití. Severně zástavby Valtic je vymezen prostor pro přeložku silnice I. třídy - je vymezen koridor o šířce 100 m v souladu s nadřazenou dokumentací, reálný zábor ZPF bude výrazně menší (max. v šířce 35 m).

V **Úvalech** jsou rozvíjeny zejména obytné a rekreační funkce, velká část ploch určených k zástavbě je situována v prolukách uvnitř zastavěného území, další plochy jsou v přímé vazbě na něj.

Pro nestavební účely je navrženo téměř 48 ha ploch změn v krajině, velká část těchto ploch je pro ÚSES a není tudíž jako zábor ZPF vyhodnocována. Záborem jsou drobné plochy zeleně (celkem 0,4 ha), cca 3 ha jsou navrženy pro realizaci poldrů. Zemědělské půdy se částečně dotkne i plocha rekreace na plochách přírodního charakteru N28.

Je navržena plocha N142 pro návrat do ZPF – rekultivace po těžbě. Tato plocha má výměru 1,1 ha.

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

1. Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území, především nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v současně zastavěném území obce

Nezemědělskou půdu tvoří v zastavěném území vodní plochy a toky, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy, využité zejména pro dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství a zeleň. Zástavba Valtic je kompaktní, nezemědělské plochy v zastavěném území jsou v podstatě beze zbytku zastavěné (případně využívané k jinému účelu, např. jako zeleň, dopravní či technická infrastruktura, veřejná prostranství), proluky se vyskytují velmi málo. Úvaly jsou naopak mnohem rozvolněnější, v zastavěném území se vyskytuje proluk velmi mnoho, z velké části jsou vedeny jako zahrady. Nezemědělské nezastavěné pozemky v zastavěném území navrhuje ÚP k zástavbě.

2. Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území obce

Zemědělská půda v nezastavěných částech stavebních pozemků je v drtivé většině využívána jako zahrady. Část těchto ploch v okrajových částech Valtic je vedena též jako orná půda nebo vinice, ale využívány jsou i tak pro zahrady, ačkoli vinice jsou v zahradách vysázeny často.

Enklávou zemědělské půdy v zastavěném území je prostor vymezený ulicemi Pod Zámkem a 21.dubna (1,6 ha umístěno hluboko uvnitř zastavěného území Valtic). V návrhu pro společné jednání byl tento prostor navržen pro chybějící parkoviště, zastavitelné plochy bydlení a plochy zeleně, tyto záměry byly ale z vlastnických důvodů v rámci úprav návrhu vypuštěny. Zemědělské pozemky jsou vedeny jako orná půda, v rámci úprav návrhu byla navržena alespoň změna využití na ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, čili zahrady.

Méně výrazným případem enklávy zemědělské půdy v zastavěném území jsou pozemky vinic v ulici Vinařské. Tato plocha má výměru necelý 1 ha, nachází se na okraji zastavěného území. Platná ÚPD zde navrhla plochu bydlení, která byla návrhem ÚP přebrána, v rámci úprav po společném jednání byla ale zastavitelná plocha redukována. Část plochy byla zastavěna, na části byly zachovány plochy NZ.v – plochy zemědělské – vinice, rozparcelovaná část přiléhající přímo k ulici Vinařské, je dále navržena jako plocha Z38 pro plochy smíšené obytné městské SM.

3. Využití ploch získaných odstraněním budov a zařízení a využití stavebních proluk

Ve Valticích je navrženo 5 ploch přestaveb (tedy plochy již zastavěné, ale v současném stavu nedostatečně využívané) na celkem 5,3 ha. Jde o plochy smíšené obytné městské v samotných Valticích, k přestavbě je určena i plocha u bývalé celnice (využívaná pro vojsko, dnes opuštěná, navržena pro umístění parkoviště jako plocha dopravy silniční DS). Proluky se prakticky nevyskytují.

V Úvalech je k přestavbě určena plocha drobné výroby o výměře 0,3 ha, proluk se vyskytuje velké množství, dostavba proluk tvoří převážnou část rozvojových ploch v této obci.

4. Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci

Část ploch navržené v platné ÚPD byla již využita, a to buď úplně nebo částečně. Navržené plochy, které nebyly ke svému účelu zatím využity, byly v převážné většině přebrány, část byla redukována (např. plochy výroby na SZ okraji Valtic). Většina těchto záměrů vychází z podnětů vlastníků či Města, byla projednávána již v rámci Změn platného ÚPN, které (zatím) nebyly vydány. Pouze 8,4 ha zastavitelných ploch bylo navrženo zcela nově (bez vazby na předchozí ÚPD), z toho více než 3 ha jsou pro veřejná prostranství. Od některých dříve schválených záměrů bylo ustoupeno (např. lázně u hraničního přechodu).

5. Další údaje o řešeném území, prokazující nezbytnost požadavků na odnětí zemědělské půdy (počet obyvatel, účelové využití ploch, navržené řešení lokalit pod.)

Podrobněji viz. kap. II.7.

II.10.1.6.1 Popis lokalit předpokládaného záboru ZPF

Jednotlivé lokality záboru ZPF jsou charakterizovány v příloze č. 1 tohoto odůvodnění, v **tabulce předpokládaného záboru ZPF v navržených plochách změn**, graficky zobrazeny jsou ve **výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (č. 8).**

Poznámka: V tabulce nejsou zahrnuty plochy změn, které se nedotýkají ZPF a tudíž nejsou záborem; změny kultur (tedy návrhy ZS, NZ.o či NZ.v), které též nevyvolají vyjmutí ze ZPF, vyhodnocovány nejsou ani plochy změn v krajině pro realizaci prvků ÚSES, kde veřejný zájem převáží nad nutností ochrany zemědělské půdy.

Zastavitelné a přestavbové plochy pro bydlení jsou vymezeny ve veřejném zájmu rozvoje města.

Ve snaze o co nejmenší narušení zemědělského využívání nezastavěných ploch, byly lokality záboru ZPF situovány v maximální možné míře v bezprostřední návaznosti na vymezené zastavěné území. Část ploch, navržených pro rozvoj v platné ÚPD byla již využita, návrh územního plánu tyto plochy uvádí jako stabilizované. Část z nevyužitých ploch byla převzata do návrhu ÚP, část ploch byla vypuštěna (zejména z důvodů jejich umístění v pohledově exponovaném místě vzhledem k zámku).

Dále byla přehodnocena koncepce zahrnutí vnitrobloků do ploch pro bydlení a ve vhodných případech (plochy bez přístupové komunikace do vnitrobloků nebo z jiného důvodu obtížně obsloužitelné) zde byly vymezeny plochy zahrad, kde nelze umísťovat obytnou zástavbu, takže proluky v zástavbě jsou

buď určeny k zastavění zastavitelnou plochou, nebo nejsou určeny pro obytnou zástavbu. Souhrnně jsou vyčísleny v příloze č. 2 tohoto odůvodnění, jedná se o 5,3 ha ploch.

Pro rozvoj sídla, udržení demografické stability a pro udržení a posílení pilíře soudržnosti společenství, je nezbytné vymezení zastavitelných a přestavbových ploch pro bydlení, které jsou z tohoto hlediska vymezeny ve veřejném zájmu rozvoje města. Tento veřejný zájem je u jednotlivých lokalit různé váhy v závislosti na jejich velikosti (plocha, která umožní intenzivnější využití a vybudování více bytů, má větší váhu, než plocha, která uspokojí potřebu jednotlivců). Tento veřejný zájem může převažovat nad veřejným zájmem ochrany ZPF, zejména u lokalit Tesárna (Z11, Z12), Na Vinici (Z17-1, Z17-2 a Z194), Dlážděná (Z20, Z21, Z195 a Z196) a Sadová (Z9 a Z10). Míra prostavěnosti ploch už v samotném období zpracování této ÚPD napovídá o významné dynamice rozvoje Valtic.

Pro rozvoj sídla, udržení a posílení pilíře hospodářského rozvoje, je důležité vymezení zastavitelných ploch pro podnikatelské aktivity, tedy pro výrobu a skladování a ploch smíšených obytných, které jsou z tohoto hlediska vymezeny ve veřejném zájmu rozvoje obce. Tento veřejný zájem může převažovat nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Co se týká rozvojových ploch pro výrobu a skladování, dosavadní ÚPD vymezuje mnohem více rozvojových ploch pro toto využití, které jsou postupně využívány. Nová koncepce tyto plochy nejprve převzala, později je však podstatně omezila na základě jednání s dotčenými orgány, zejména s ohledem na krajinný ráz a zachování průhledů na dominantu zámku.

Vzhledem k celkové situaci na poli ochrany ZPF v řešeném území se značná část zastavitelných ploch nachází na BPEJ I. a II. třídy ochrany. Těmto vysoce bonitním půdám se však při rozvoji města nelze vyhnout, jelikož méně bonitní půdy se v blízkosti zastavěného území nacházejí pouze na pohledově exponovaných místech, například vinice na návrší za zámkem ve Valticích, která pro výstavbu nelze využít z důvodů ochrany krajinného rázu a také památkové ochrany. Méně bonitní půdy jsou pak ve volné krajině v severní a západní části území daleko od zastavěného území a uvnitř LVA (Lednicko-Valtický areál), ty rovněž pro rozvoj města nelze využít z důvodů ochrany krajinného rázu, kterýžto zájem v území LVA převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

K navrácení do ZPF jako plochy změn v krajině – zemědělské – orná půda je navržena plocha N142.

Zcela přejaty z původní ÚPD, tj. ve stejném (nebo zcela srovnatelném) rozsahu a pro stejné využití byly tyto plochy dotýkající se ZPF:

Z6 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu ulice Vinohrady s propojením této ulice do ul. 1. máje. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původním ÚP vymezena jako návrhová plocha Br/1s tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.

Z7 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu ulice Vinohrady s propojením této ulice do ul. 1. máje. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původním ÚP vymezena jako návrhová plocha Br/1s tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.

Z10 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu na podél ulice Sadová. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.11a) vymezena jako návrhová plocha Br/1s tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě. Změna 2.07 zde na stejné ploše vymezila Br/2s.

Z14 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu mezi ulicemi Lipová a Nad Sklepy. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.04) vymezena jako návrhová plocha Br/1s tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.

Z17-1 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu podél ulice Na Vinici. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.01c) vymezena jako návrhová plocha Br/1s tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě. Na části plochy o velikosti cca 1/10 plochy byl vymezen návrh suchého poldru - Nop/V, patrně však na ploše Zp (dle barvy ve výkrese, zde jsou podklady mírně zmatečné). Plocha navržena původně jako Z17, v průběhu projednání návrhu ÚP však byla část zastavěna a tím rozdělena na 2 části.

Z17-2 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu podél ulice Na Vinici. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.01c) vymezena jako návrhová plocha Br/1s tj. plochy pro bydlení v rodinných

domech a nízkopodlažní bytové zástavbě. Plocha navržena původně jako Z17, v průběhu projednání návrhu ÚP však byla část zastavěna a tím rozdělena na 2 části.

Z20 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu podél ulice Dlážděná. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 2 zde vymezila plochu 2.10) vymezena jako návrhová plocha BO/1s a 2s tj. plochy pro obytné účely a občanské vybavení.

Z21 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu podél ulice Dlážděná. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 2 zde vymezila plochu 2.10) vymezena jako návrhová plocha BO/1s a 2s tj. plochy pro obytné účely a občanské vybavení.

Z37 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné městské (SM) pro umístění záměru občanského vybavení nebo bydlení v prodloužení ulice Poštovní. V původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.13) vymezena jako návrhová plocha Bv/1s tj. smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné).

Z38 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné městské (SM) pro umístění záměru občanského vybavení nebo bydlení v sousedství fotbalového hřiště. V původní ÚPD (Změna č. 2 zde vymezila plochu 2.03a) vymezena jako návrhová plocha BO tj. plochy pro obytné účely a občanské vybavení.

Z40 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu mezi ulicemi Lipová a Nad Sklepy. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.04) vymezena jako návrhová plocha Br/1s tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.

Z45 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro umístění záměru doplnit zástavbu druhé strany ulice v Úvalech. V původní ÚPD je vymezena jako stabilizovaná plocha obytné zástavby, ale nachází se v zahradách uvnitř zastavěného území sídla, obklopena volnější zástavbou. Plocha je zařazena do BPEJ 0.60.00/I. a 0.01.10/II. TO.

Z58 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro umístění záměru doplnit zástavbu v Úvalech. V původní ÚPD je částečně vymezena jako stabilizovaná plocha obytné zástavby, ale nachází se v zahradách uvnitř zastavěného území sídla, obklopena zástavbou. Jedná se o proluku v zastavěném území. Plocha je zařazena do BPEJ 0.01.10/II. TO.

Z59 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro umístění záměru doplnit zástavbu v Úvalech. V původní ÚPD je částečně vymezena jako stabilizovaná, částečně návrhová plocha obytná, ale nachází se v zahradách uvnitř zastavěného území sídla, obklopena zástavbou. Jedná se o proluku v zastavěném území. Plocha je zařazena do BPEJ 0.01.00/I., 0.01.10/II. a 0.08.50/III. TO.

Z61 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro umístění záměru doplnit zástavbu v Úvalech na kraji obce pod Frankovskými terasami. V původní ÚPD je vymezena jako návrhová plocha obytná. Plocha je zařazena do BPEJ 0.01.00/I. TO.

Z75 – vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL) pro umístění záměru rozšířit zástavbu stávajícího výrobního areálu podél silnice I. třídy. Původní ÚPD zde vymezila plochu výroby a skladování – výrobní areály Vp/1x. Plocha je zařazena do BPEJ 0.60.00/I. TO. Vymezeno ve veřejném zájmu udržení hospodářského rozvoje obce.

Z76 – vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL) pro umístění záměru rozšířit zástavbu stávajícího výrobního areálu u železniční stanice. Původní ÚPD zde vymezila plochu výroby a skladování – výrobní areály Vp/2x. Plocha je zařazena do BPEJ 0.60.00/I. TO. Vymezeno ve veřejném zájmu udržení hospodářského rozvoje obce.

Z77 – vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL) pro umístění záměru rozšířit zástavbu stávajícího výrobního areálu v sousedství železniční stanice. Původní ÚPD zde vymezila plochu výroby a skladování – výrobní areály Vp/2x. Plocha je zařazena do BPEJ 0.60.00/I. TO. Vymezeno ve veřejném zájmu udržení hospodářského rozvoje obce.

Z78 – vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL) pro umístění záměru rozšířit zástavbu stávajícího výrobního areálu v sousedství železniční stanice. Původní ÚPD zde vymezila plochu výroby a skladování – výrobní areály Vp/2x. Plocha je zařazena do BPEJ 0.60.00/I. TO. Vymezeno ve veřejném zájmu udržení hospodářského rozvoje obce.

Z171 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro vedení místní komunikace, která bude obsluhovat navazující zastavitelné plochy. Původní ÚPD zde vymezila návrhový koridor místní komunikace. Nově je navrženo jako veřejné prostranství, kde může být umístěna i veřejná zeleň, ale zejména zde bude veřejné prostranství pro umístění místní komunikace. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Plocha je zařazena do BPEJ 0.60.00/I. TO. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z172 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro rozšíření místní komunikace, která bude obsluhovat navazující plochy pro výrobu. Původní ÚPD zde vymezila návrhový koridor místní komunikace. Nově je navrženo jako veřejné prostranství, kde může být umístěna i veřejná zeleň, ale zejména zde bude veřejné prostranství pro rozšíření místní komunikace, která bude obsluhovat zastavitelné plochy výroby (Z78). Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Z velké části leží na ostatních plochách mimo ZPF.

N190 – vymezení plochy změny v krajině – vodní a vodohospodářské (VV) pro umístění suchého poldru v prodloužení ul. Polní na ploše, která byla v dosud platné ÚPD vymezena jako návrh plochy pro ochranný poldr. Plocha není vymezena jako veřejně prospěšné opatření na snižování ohrožení území povodněmi jen proto, že parcela je ve vlastnictví Města Valtice, přesto veřejný zájem na ochranu zastavěného území před povodněmi v tomto případě převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Velikost a tvar plochy byly v detailu upraveny dle studie Aqua Procon.

N191 – vymezení plochy změny v krajině – vodní a vodohospodářské (VV) pro umístění suchého poldru v lokalitě Zadní Hintertály v ploše nad zástavbou, která byla v dosud platné ÚPD vymezena jako návrh plochy pro ochranný poldr. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšné opatření na snižování ohrožení území povodněmi, veřejný zájem na ochranu zastavěného území před povodněmi v tomto případě převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Velikost a tvar plochy byly upraveny dle studie Aqua Procon.

Z194 – v průběhu zpracování, respektive projednávání návrhu ÚP Valtice došlo k částečnému využití (zastavění) plochy bydlení Z18 (plochy 1.01c dle platného ÚPNSÚ), ta se převedením zastavěných pozemků do stabilizovaných ploch rozdělila na menší, celková výměra plochy k záboru nicméně logicky klesla.

Z195 – v průběhu projednávání návrhu ÚP Valtice došlo k částečnému zastavění plochy Z20 (Změna č. 2 zde vymezila plochu 2.10), plocha se stabilizovanou plochou fyzicky rozdělila na dvě, celková výměra záboru je ale s ohledem na prostavěnost nižší

Z196 – stejný případ, jako předchozí, jen v tomto případě byla rozdělena stabilizovanou plochou bydlení plocha Z21.

Z232 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu nad vodojemem. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.11a) vymezena jako návrhová plocha Br/1s a část jako Br/2s tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě. Jedná se tedy o záměr shodný s vymezením v dosavadní ÚPD. V průběhu projednávání dokumentace došlo k vydání stavebních povolení v této ploše, na základě pokynu proto byl návrh do územního plánu navrácen.

Z233 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro umístění místní komunikace, která bude obsluhovat navazující plochy pro bydlení v ploše **Z232**. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.11a) vymezena jako návrhová plocha Br/1s část jako Br/2s tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě a zároveň zde byl liniově vyznačen návrh místní komunikace pro obsluhu navržených ploch pro bydlení, jedná se tedy o záměr shodný s vymezením v dosavadní ÚPD. V průběhu projednávání dokumentace došlo k vydání stavebních povolení v této ploše, na základě pokynu proto byl návrh do územního plánu navrácen.

Přejaty z původní ÚPD ve stejném rozsahu pro jiné využití byly tyto plochy záboru ZPF:

N28 – vymezení plochy změny v krajině rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) pro umístění záměru vytvoření plochy pro veřejné přírodní koupaliště v místě vytěženého dobývacího prostoru – zatopeného lomu. Jedná se o záměr na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.09b) vymezena jako návrhová plocha Vdp/re tj. plochy pro dobývací prostor k rekultivaci. Plocha se nachází na BPEJ 0.04.01/IV. TO.

N105 – vymezení plochy změny v krajině – zeleně soukromé (ZS) pro umístění krajinné zeleně v úvozu u cihelny na ploše, která byla v dosud platné ÚPD částečně vymezena jako návrh plochy pro bydlení. Plocha je vymezena z části na orné půdě, která však náleží k pozemkům rodinných domů, z části na ostatních plochách.

Z154, Z155 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro umístění místní komunikace, která bude obsluhovat navazující zastavitelné plochy. Původní ÚPD zde vymezila plochu bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě Br/1s. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch uvnitř zastavěného území. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z161 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro umístění místní komunikace, která bude obsluhovat navazující zastavitelné plochy. Původní ÚPD zde vymezila (Změnou č. 1 plocha 1.04) plochu bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě Br/1s. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z170 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro rozšíření místní komunikace, která bude obsluhovat navazující zastavitelnou plochu. Původní ÚPD zde vymezila plochu výroby a skladování – výrobní areály Vp/1x. Nově je navrženo jako veřejné prostranství, kde může být umístěna i veřejná zeleň, ale zejména zde bude veřejné prostranství pro rozšíření místní komunikace. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z184 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro umístění místní komunikace, která propojí komunikaci podél potoka se silnicí. V původní ÚPD vymezeno jako návrhová plocha obytné zástavby. Nově je navrženo jako veřejné prostranství pro umístění místní komunikace pro zlepšení dopravní prostupnosti místní části. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Částečně přejaty z původní ÚPD, tj. v jiném rozsahu pro stejné využití byly tyto plochy:

Z9 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu na konci ulice Sadová. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 1 zde vymezila plochu 1.11a) z poloviny vymezena jako návrhová plocha Br/1s tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě. Změna 2.07 zde na stejné ploše vymezila Br/2s. Tento vývoj odpovídá navržené koncepci územního plánu.

CNZ-DS18 – vymezení koridoru pro dopravní infrastrukturu – silniční doprava (DS) pro umístění záměru přeložky silnice I. třídy mimo zastavěné území města. Jedná se o dlouhodobý záměr, který původní ÚPD vymezovala jako liniový koridor. Vymezen je plošně v šíři koridoru 100 m, reálný zábor ZPF bude výrazně menší (max. v šířce 35 m, tj. 35% vymezené plochy). Zábor je stanoven odborným odhadem, odečten od průběhu osy, respektive délky osy zasahující danou BPEJ příslušné třídy ochrany, kterou se násobí odhadovaná šíře záboru pro umístění stavby. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury nadmístního významu vymezenou v nadřazené ÚPD, veřejný zájem rozvoje dopravní infrastruktury a zajištění bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích zde převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z70 – vymezení zastavitelné plochy technické infrastruktury (TI) pro umístění záměru rozšíření ČOV a sběrného dvora podél vodního toku. V původní ÚPD je malá část vymezena jako návrh pro rozšíření ČOV, větší část někdejší plochy 11, vymezená severovýchodně, se ruší. Plocha je zařazena do BPEJ 0.60.00/I. a 0.06.00/II. TO. Je vymezeno ve veřejném zájmu rozvoje obce (ochrany zdravých životních podmínek) jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.

Z86 – vymezení zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) pro umístění přeložky silnice III. třídy do Hlohovce. Původní ÚPD vymezila koridor 1.10 pro tuto přeložku, která musela být vymezena v souvislosti s návrhem přeložky silnice I/40. Novým řešením je tato přeložka posunuta do osy stávající účelové komunikace, čímž se napomáhá ponechání ZPF ve větších souvislých půdních celcích, které mohou být obsluhovány vnitřními účelovými komunikacemi. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury, veřejný zájem rozvoje dopravní infrastruktury a zajištění bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích zde převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

N132 – vymezení plochy změny v krajině – vodní a vodohospodářské (VV) pro umístění suchého poldru v úvozu nad ul. 21.dubna na ploše, která byla v dosud platné ÚPD vymezena jako návrh plochy pro ochranný poldr. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšné opatření na snižování ohrožení území povodněmi, veřejný zájem na ochranu zastavěného území před povodněmi v tomto případě převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Velikost a tvar plochy byly upraveny dle studie Aqua Procon. zvětšeno dle podkladu Aqua Procon (SN II),

N198 – vymezení plochy změny v krajině – vodní a vodohospodářské (VV) pro umístění suchého poldru u křížení ulic 21.dubna a Na Vinici. V této lokalitě byla v dosud platné ÚPD vymezen návrh plochy pro ochranný poldr, její poloha byla však oproti této dokumentaci mírně upravena, posunuta, odpovídá řešení dle studie Aqua Procon. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšné opatření na snižování ohrožení území povodněmi, veřejný zájem na ochranu zastavěného území před povodněmi v tomto případě převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Nově navrženy byly tyto plochy (k záboru ZPF):

Z11 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu v lokalitě Tesárna. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 4 zde vymezila plochu 4.02) vymezena jako územní rezerva Br,d/2 tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, bydlení v bytových domech. Územní plán zde vymezuje zastavitelnou plochu na pozemku, u něhož proběhla rebonitace, nyní je celá velká parcela 2967/4 o výměře 158123 m2 a přilehlé menší pozemky na jejím západním okraji, zařazena do BPEJ 0.21.10/IV. TO.

Z12 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu v lokalitě Tesárna. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD (Změna č. 4 zde vymezila plochu 4.02) vymezena jako územní rezerva Br,d/2 tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, bydlení v bytových domech. Územní plán zde vymezuje zastavitelnou plochu na pozemku, u něhož proběhla rebonitace, nyní je celá velká parcela 2967/4 o výměře 158123 m2 a přilehlé menší pozemky na jejím západním okraji, zařazena do BPEJ 0.21.10/IV. TO.

Z23 – vymezení zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) pro umístění záměru doplnit zástavbu v ulici Vinařská. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD vymezena jako stabilizovaná plocha pro bydlení Br/1 tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě. Územní plán zde vymezuje zastavitelnou plochu na pozemku, který sice leží v zastavěném území, ale jedná se o relativně větší stavebně nevyužitou lokalitu na orné půdě. Plocha je, zařazena do BPEJ 0.08.10/II. TO. Plocha se nachází v místě, které je možno charakterizovat jako velkou proluku v souvislé zástavbě, je obklopena ze všech stran zastavěným územím.

Z27 – vymezení zastavitelné plochy rekreace – vinné sklepy (RS) pro umístění záměru doplnit zástavbu podél silnice do Valtic. Jedná se o záměr na ploše, která byla v původní ÚPD vymezena jako stabilizovaná plocha zahrada sadů, kde by mohly být ve svahu pod cihelnou umístěny sklepy. Plocha se nachází na BPEJ 0.08.50/III. TO.

Z47 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro umístění záměru doplnit zástavbu proluky v Úvalech. V původní ÚPD je částečně vymezena jako stabilizovaná plocha obytné zástavby, částečně jako vinice, nachází se v zahradách uvnitř zastavěného území sídla, obklopena zástavbou. Plocha je zařazena do BPEJ 0.60.00/I.TO.

Z51 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro umístění záměru doplnit zástavbu konce uličky v Úvalech. V původní ÚPD je částečně vymezena jako stabilizovaná plocha vinných sklepů, většinou jako vinice, nachází se v pozemku vinice, která se však nyní využívá jako obytná zahrada či jako rekreační plocha přilehlého penzionu. Plocha je zařazena do BPEJ 0.08.40/IV.TO.

Z52 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro umístění záměru doplnit zástavbu v Úvalech. V původní ÚPD je částečně vymezena jako stabilizovaná plocha zahrad, dnes se nachází uprostřed zástavby, jedná se o proluku v zastavěném území. Plocha je zařazena do BPEJ 0.60.00/I. a 0.08.10/II. TO.

Z56 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro umístění záměru doplnit zástavbu v Úvalech. V původní ÚPD je částečně vymezena jako stabilizovaná plocha zahrad, dnes se její převážná většina nachází na ostatní ploše, tedy mimo ZPF. Jedná se o proluku v zastavěném území. Plocha je zařazena do BPEJ 0.01.00/I. TO.

Z60 – vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro umístění záměru doplnit zástavbu v Úvalech na kraji obce pod Frankovskými terasami. V původní ÚPD je vymezena jako stabilizovaná plocha orné půdy. Plocha je zařazena do BPEJ 0.01.00/I. TO.

Z87 – vymezení zastavitelné plochy rekreace – vinné sklepy (RS) pro umístění záměru doplnit zástavbu podél cesty k Úvalskému mlýnu. Jedná se o záměr umístěný na ploše, která byla v původní ÚPD vymezena jako stabilizovaná plocha rekreace individuální a chat. Územní plán zde vymezuje zastavitelnou plochu na pozemcích, které stále figurují v ZPF jako plochy zahrad a orné půdy na okraji zástavby. Plocha je, zařazena do BPEJ 0.08.10/II. TO.

Z144 – vymezení zastavitelné plochy zeleně veřejné (ZV) pro umístění parkově upravené zeleně v rámci níž bude zřízeno pěší propojení z modřínové aleje k železniční zastávce. Původní ÚPD zde vymezuje zahrádkářskou osadu. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zeleně uvnitř zastavěného území. Veřejný zájem zajištění zdravého životního prostředí vymezením ploch pro veřejnou zeleň a zajištění propustnosti území v zastavěném území města zde převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z145 – vymezení zastavitelné plochy zeleně veřejné (ZV) pro umístění parkově upravené zeleně v rámci níž bude zřízeno pěší propojení z modřínové aleje k železniční zastávce. Původní ÚPD zde vymezuje zahrádkářskou osadu. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zeleně uvnitř zastavěného území. Veřejný zájem zajištění zdravého životního prostředí vymezením ploch pro veřejnou zeleň a zajištění propustnosti území v zastavěném území města zde převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z148, Z149, **Z151**, **Z152**, **Z153** – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro umístění místní komunikace, která bude obsluhovat navazující zastavěné území, rozšiřovat parkoviště u hřbitova, jiná parkoviště na konci zástavby, atp.. Jedná se o veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z162 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro umístění místní komunikace, která bude obsluhovat navazující zastavitelné plochy. Původní ÚPD zde vymezila stabilizovanou plochu parkové zeleně Zp. Nově je navrženo jako veřejné prostranství, kde může být umístěna veřejná zeleň, ale jelikož se jedná o plochu, která bude napojovat sousední veřejná prostranství pro vedení obslužných komunikací v místě stoupajícího terénu, je třeba vymezit návrh jejich napojení v dostatečné šířce tak, aby bylo napojení z dopravního hlediska možné. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z163 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro umístění místní komunikace, která bude obsluhovat navazující zastavitelné plochy. V původní ÚPD (Změna č. 4 zde vymezila plochu 4.02) vymezena jako územní rezerva Br,d/2 tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, bydlení v bytových domech. Nově je navrženo jako veřejné prostranství, kde může být umístěna i veřejná zeleň, ale zejména zde bude místní komunikace, která bude napojovat sousední zastavitelné plochy Z11 a Z12 na dopravní síť. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z164 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro rozšíření místní a účelové komunikace, které se zde kříží. V původní ÚPD (Změna č. 4 zde vymezila plochu 4.02) vymezena jako územní rezerva Br,d/2 tj. plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, bydlení v bytových domech. Nově je navrženo jako veřejné prostranství, kde může být umístěna i veřejná zeleň, ale zejména zde bude veřejné prostranství pro rozšíření křižovatky, respektive umožnění nového dopravného napojení v souvislosti s návrhem okolních ploch. Pro vedení obslužných komunikací v místě stoupajícího terénu, je třeba vymezit návrh jejich napojení v dostatečné šířce tak, aby bylo napojení z dopravního hlediska možné. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z167 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro rozšíření místní komunikace, nicméně plocha je svým rozsahem pro hodnocení záboru naprosto nepodstatná (pouze 45m^2). Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z169 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro rozšíření místní komunikace, která bude obsluhovat navazující zastavitelnou plochu. V původní vymezeno jako územní rezerva Ov/1s tj. plochy občanského vybavení, výrobní služby. Nově je navrženo jako veřejné prostranství, kde může být umístěna i veřejná zeleň, ale zejména zde bude veřejné prostranství pro rozšíření místní komunikace. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z173 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro rozšíření místní komunikace, která bude obsluhovat navazující plochy pro výrobu. V původní ÚPD vymezeno jako stabilizovaná plocha výroby Vp. Nově je navrženo jako veřejné prostranství, kde může být umístěna i veřejná zeleň, ale zejména zde bude veřejné prostranství pro rozšíření místní komunikace a umístění parkoviště, pro obsluhu stávající a přestavbové plochy výroby. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z183 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro rozšíření místní komunikace, která bude obsluhovat navazující přestavbovou plochu. V původní ÚPD vymezeno jako územní rezerva pro plochu komerčních aktivit – drobná výroba, výrobní služby. Nově je navrženo jako veřejné prostranství pro rozšíření místní komunikace pro obsluhu stávající a přestavbové plochy smíšené obytné. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z185 – vymezení zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) pro umístění místní komunikace, která zajistí obsluhu vymezené zastavitelné plochy Z60/SV. V původní ÚPD vymezeno částečně jako orná půda, částečně jako veřejná zeleň. Nově je navrženo jako veřejné prostranství pro umístění místní komunikace. Jedná se o veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z197 – návrh plochy pro rozšíření navazující stabilizované veřejné zeleně, vymezena ve zbytkové ploše v souvislosti s návrhem zastavitelných smíšených obytných venkovských ploch (Z60) a veřejného prostranství zajišťujícího obsluhu této ploše (Z185). Plocha je zařazena do BPEJ 0.01.00/I. TO.

Z200 – návrh plochy dopravní infrastruktury (DS) pro vymezení parkoviště vedle budovy Ministerstva vnitra – oddělení pobytu cizinců v ulici Pod Zámkem, tedy hluboko uvnitř zastavěného území. Část plochy je vymezena na trvalém travním porostu BPEJ 0.06.10/II. TO. Veřejný zájem zajištění parkovacích ploch zde převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z204 – návrh plochy dopravní infrastruktury (DS) pro vymezení kapacitního parkoviště převážně na pozemcích města za železnicí u ČOV. Tato jediná kapacitní plocha pro řešení problému s nedostatečnými možnostmi parkování ve městě, zejména v turistické sezóně, by měla odlehčit přeplněnému centru, doplněna by měla být zelení a plochami pro zasakování srážkových vod. jedná se o veřejně prospěšnou stavbu VD06. Plocha je vymezena převážně na BPEJ 0.06.00/II., okrajově zabírá i 0.60.00/I.. Město se nachází na půdách s velmi vysokou bonitou, tam, kde bonitní půdy absentují, jedná se zpravidla o lesní plochy nebo pro rozvoj nevyužitelné pozemky s přírodní nebo památkovou ochranou. V platné ÚPD v tomto prostoru stabilizovány plochy Po – orná půda. Veřejný zájem zajištění dopravní obsluhy a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

CNZ-DZ07 – vymezení koridoru pro dopravní infrastrukturu – drážní doprava (DZ) pro umístění záměru optimalizace regionální železniční tratě č. 246 Znojmo – Břeclav. Vzhledem k tomu, že jde o liniovou stavbu, která je vázána na současnou polohu železnice, lze dotčení ZPF téměř vyloučit. Koridor je vymezen v šíři 120 m, reálně však k záboru dojde v max. šířce 15 m, protože úsek tratě je stabilizován, převážná část trati je přímá, optimalizace proběhne pravděpodobně v rámci stabilizovaných ploch vymezených pro drážní dopravu a skutečný zábor (po odečtení stabilizovaných ploch současného vedení dráhy) bude prakticky nulový. Zábor je stanoven odborným odhadem, odečten od průběhu osy, respektive délky osy zasahující danou BPEJ příslušné třídy ochrany, kterou se násobí odhadovaná šíře záboru pro umístění stavby. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury nadmístního významu vymezenou v nadřazené ÚPD, veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy a optimalizaci veřejné dopravní infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z205 – plocha pro veřejné prostranství – komunikace obsluhující parkoviště (Z204) byla vymezena z převážné části na ostatních plochách (tedy mimo ZPF), okrajově však zabírá i kousek orné půdy BPEJ 0.60.00/I. Dotčená parcela je v současnosti využívána jako zahrada, v platné ÚPD byla vymezena jako stabilizovaná plocha Po – orná půda, zbytek plochy jako zeleň (ale ten není záborem ZPF ani dnes). I tato plocha je v kontextu plochy Z204 chápána jako veřejně prospěšná, problém nedostatečné kapacity parkování snižuje pohodu bydlení ve Valticích, zhoršuje dopravní situaci a tím i kvalitu ovzduší, může i omezovat rozvoj turismu, který je významným ekonomickým zdrojem Valtic.

II.10.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

II.10.2.1 Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) vychází z následujících předpisů:

- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve smyslu pozdějších předpisů;
- Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa;

Při využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům musí být přednostně použity pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa a zajištěno, aby použití pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho funkcí a dbáno, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany a k ohrožení sousedních lesních porostů.

II.10.2.2 Všeobecné údaje o lesích v řešeném území

Výměra lesů v řešeném území činí 1337 ha, tedy necelých 28% celkové výměry řešeného území, což je mírně pod republikovým průměrem (33 %). Nejvýznamnějším lesním porostem je Boří les, zabírající celou východní část území (plošně tvoří téměř 1/3 výměry k.ú. Valtice), další menší lesní porosty jsou situovány na pahorkatinách podél hranic – Kačisdorfský lesík, lesík na Reistně, menší lesíky na Panském kopci. Rozložení lesa je velmi nerovnoměrné, z celkové výměry se pouze 7 ha nachází v k.ú. Úvaly u Valtic, 1330 ha v k.ú. Valtice.

Dle § 6 zákona 289/1995 Sb. o lesích jsou vymezeny tři kategorie lesů. Většina lesů v území spadá do kategorie lesů zvláštního určení, Kačisdorfský lesík a lesíky na Panském kopci jsou lesy hospodářskými. Lesy ochranné v řešeném území vymezeny nejsou.

II.10.2.3 Vyhodnocení požadavků na zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa

Návrhem územního plánu jsou dotčeny pozemky k plnění funkcí lesa. Do PUPFL zasahuje přeložka silnice I/40, vzhledem k tomu, že jde o liniovou stavbu, která je vázána na současnou polohu silnice, nelze dotčení lesa zcela vyloučit. Koridor **CNZ-DS18** je vymezen v šíři 100 m, reálně však dojde k záboru v max. šířce 35 m, na lesních pozemcích se uvažuje s minimálním rozšířením stávající komunikace, proto je zábor odhadován v maximální šíři 5 m. Záměr přeložky je zvažován dlouhodobě, obsažen je i v dosud platné ÚPD i nadřazené dokumentaci kraje. Lze konstatovat, že veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy a zajištění veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Dále do PUPFL zasahuje koridor optimalizace regionální železniční tratě č. 246 Znojmo – Břeclav, vzhledem k tomu, že jde o liniovou stavbu, která je vázána na současnou polohu železnice, lze dotčení lesa téměř vyloučit. Koridor **CNZ-DZ07** je vymezen v šíři 120 m, reálně však k záboru dojde v max. šířce 5 m, protože úsek tratě procházející lesem je stabilizován, převážná část trati je přímá, jediný oblouk je mírný, optimalizace proběhne pravděpodobně v rámci stabilizovaných ploch vymezených pro drážní dopravu. Záměr je zvažován dlouhodobě, obsažen je i v dosud platné ÚPD i nadřazené dokumentaci kraje. Lze konstatovat, že veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy a optimalizace veřejné dopravní a technické infrastruktury převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Zábor PUPFL v navržených koridorech:

Označení lokality záboru	Katastrální území	Kód využití území	Účel využití území	Celková výměra koridoru na PUPFL [ha]	Dotčená výměra PUPFL [ha]	Poznámka
CNZ-DS18	Valtice	DS	koridor dopravní infrastruktury – silniční	34,24	1,95	přeložka I/40, koridor: délka osy 3900 m, šířka max. 5 m
CNZ-DZ07	Valtice	DZ	koridor dopravní infrastruktury – drážní	35,62	2,24	koridor optimalizace regionální železniční tratě č. 246 Znojmo – Břeclav: délka osy 4470 m, šířka max. 5 m
celkem				**69,86**	**4,19**	

II.10.2.4 Navrhovaná opatření

Realizace zamýšlených vegetačních úprav (tvorba ÚSES) se pravděpodobně promítne do změny dřevinné skladby některých lesních porostů zahrnutých do prvků ÚSES ve prospěch geograficky původních dřevin.

Nové plochy lesa nejsou navrhovány.

II.11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ OCHRANY OBYVATELSTVA

dle požadavků Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, územního odboru Břeclav.

II.11.1 Požadavky § 29, odst.1 písm.k) zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů - zdroje vody pro hašení požárů

Informace o přehledu zdrojů vody pro hašení požárů na území obce je k dispozici na Městském úřadě.

Zdroje vody mohou být:

1. **Normované – tj. „zdroje požární vody“,** které jsou v souladu s určenými normami a splňují jejich kritéria (ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou a ČSN 75 2411 Zdroje požární vody).

2. **Nenormované – tj. „další zdroje vody**“, které nesplňují parametry dané normou. Jsou to např. ty které nejsou přístupné celoročně, nemají zpevněné komunikace pro požární techniku či nesplňují dané tlakové parametry hydrantové sítě.

Všechny nově navržené lokality pro zástavbu splňují **podmínky pro normované zásobování požární vodou.**

II.11.2 Opatření ochrany obyvatelstva, uvedená v § 20 vyhl. MV ČR č.380/2002 Sb.

Požadavkem civilní ochrany k územnímu plánu dle vyhlášky MV č.380/2002 Sb., § 20 je zapracování návrhů ploch pro potřeby:

a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní,

b) zón havarijního plánování,

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,

e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci,

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,

g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,

h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,

i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Návrh:

ad a) návrh ploch pro požadované potřeby ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Zájmové území není ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní, způsobenou poruchou či havárií (protržením hráze) vodního díla.

Zájmové území není potenciálně ohroženo povodní, nejsou vyhlášena záplavová území.

Územní plán vytváří územní předpoklady pro řešení protipovodňové ochrany týkající se povodní způsobené přívalovými dešti – navrženo je několik poldrů, respektována jsou další opatření navržená PZS KPÚ.

ad b) zóny havarijního plánování

Návrhem ÚP Valtice nebudou měněny stávající zásady civilní ochrany.

Zóny havarijního plánování stanovuje pro objekty a zařízení, v nichž je umístěna vybraná nebezpečná chemická látka nebo chemický přípravek, a které jsou zařazeny do skupiny B, podle odst. 1 § 20 zákona č. 59/2006, o prevenci závažných havárií Sb., krajský úřad, odbor životního prostředí, s cílem snížit pravděpodobnost vzniku a omezit případné následky závažných havárií na zdraví a životy lidí, hospodářská zvířata, životní prostředí a majetek v objektech a zařízeních a v jejich okolí. Hasičský záchranný sbor (dále jen „HZS JmK“) zpracovává pro stanovené ZHP vnější havarijní plány a zabezpečuje realizaci plánovaných opatření v jeho působnosti.

HZS JmK vede přehledy o dalších objektech a zařízeních na území JmK, které manipulují s nebezpečnými látkami, a pro které se nezpracovávají vnější havarijní plány podle uvedených právních předpisů, ale které představují zdroj možného ohrožení obyvatelstva, a pro vybrané z nich zpracovává „Plány opatření“.

ad c) návrh ploch pro potřeby ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva je řešeno s ohledem na potenciální zdroje ohrožení. Funkční stálé úkryty se v zástavbě města nevyskytují.

Z důvodů pozastavení výstavby stálých úkrytů bude hlavní těžiště ukrytí obyvatelstva v improvizovaných úkrytech.

Improvizované úkryty (IÚ) se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavou radiací, kontaminací radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. IÚ se navrhují v souladu s plánem ukrytí v dosažitelných vzdálenostech k zabezpečení ukrytí obyvatelstva, jemuž nelze poskytnout stálé ukrytí.

IÚ se budují v mírové době k ochraně obyvatelstva v kterékoliv budově či objektu (sklepy i v patře) individuálně podle konkrétní situace v předem vybraných, optimálně vyhovujících prostorech, ve vhodných částech domů, bytů, provozních a výrobních objektů. Tyto prostory budou upravovány před účinky mimořádných událostí s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů fyzickými a právnickými osobami pro jejich ochranu a pro ochranu jejich zaměstnanců.

Protiradiační úkryt, budovaný svépomocí (PRÚ-BS) je improvizovaným úkrytem (IÚ), využitelným za třech krizových stavů:

1. nouzového stavu
2. stavu ohrožení státu
3. válečného stavu

Samosprávou obce není na Městském úřadě evidován žádný stávající PRÚ-BS. Lze doporučit, aby nově budované podsklepené objekty byly v zájmu majitelů domů řešeny tak, aby vyhovovaly podmínkám, kladeným na improvizované úkryty. Požadovaná kapacita je přibližně 1 m2 na osobu.

Doběhová vzdálenost pro úkryty je 500 m, čímž je splněn požadavek dosažení úkrytu do 15 minut. Organizační zabezpečení je nutno řešit na úrovni samosprávy, není řešitelné v územním plánu obce.

Ukrytí žáků mateřských, základních a středních, případně odborných škol se předpokládá ve vlastním objektu. Také léčebná zařízení je třeba vybavit vlastními úkryty.

ad d) návrh ploch pro požadované potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování je řešeno dle havarijního plánu JmK a způsob provádění evakuace a jejího všestranného zabezpečení stanoví § 12 a 13 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Evakuace se provádí z míst ohrožených mimořádnou událostí do míst, která zajišťují pro evakuované obyvatelstvo náhradní ubytování a stravování, pro zvířata ustájení a pro věci uskladnění.

Pro případ neočekávané (neplánované) mimořádné události lze využít pro nouzové, případně i náhradní ubytování obyvatelstva následující objekty a plochy:

- prostory ZŠ včetně tělocvičen, MŠ, kulturně-společenská zařízení, penziony, tělocvičny, domovy důchodců, plochy hřišť atd.
- vhodné nebytové prostory v obytných domech a vhodné prostory v dalších objektech nezasažených mimořádnou událostí

Organizační ani technické zabezpečení evakuace není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány města v jejich dokumentaci a v HP JmK.

ad e) návrh ploch pro požadované potřeby skladování materiálu humanitární pomoci,

Město a PaPFO vytvoří podmínky pro dočasné skladování materiálu CO – prostředků individuální ochrany pro vybrané kategorie osob za účelem provedení jejich výdeje při stavu ohrožení státu a válečném stavu v souladu s § 17 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Organizační ani technické zabezpečení skladování (výdeje) materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

ad f) návrh ploch pro požadované potřeby vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území obce

Mimo zastavěné území nejsou plochy pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek k dispozici. K tomuto účelu jsou vhodné některé zpevněné plochy na okraji města: plochy odpadového hospodářství, případně prostory v průmyslových zónách.

ad g) - návrh ploch pro požadované potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

k usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- výrobní zóny jsou prostorově a provozně odděleny od zón obytných,
- není přípustná výstavba uzavřených bloků,
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena v souladu s platnou legislativou (vyhl. č. 23/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů) tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu místních částí v případě zneprůjezdnění komunikací v obci (městě), místo zúženého profilu v historické zástavbě bude možno objet po jiných komunikacích,

- při řešení důležitých místních komunikací bude zabezpečena jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby, tedy jejich šířka bude minimálně (v1 + v2)/2 + 6m, kde v1 + v2 je výška budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice.

Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

ad h) – návrh ploch pro požadované potřeby ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Viz bod b).

i) - návrh ploch pro požadované potřeby nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod, rozvod elektrické energie) jsou dle možností zaokruhovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

Pro případ úplné odstávky vodovodu jsou ve městě evidovány a udržovány samostatné jímací objekty (studny) dle přehledu na Městském úřadě.

Organizační ani technické zabezpečení nouzového zásobování pitnou vodou není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány města s využitím „Služby nouzového zásobování vodou“, kterou stanovuje Směrnice Ministerstva zemědělství ČR, čj. 41658/2001-6000 ze dne 20. prosince 2001, uveřejněná ve Věstníku vlády částka 10/2001.

II.11.3 Zájmy obrany státu

Řešené území je evidováno jako zájmové území Ministerstva obrany dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řadu.

Na celém území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostní komunikací, silnic I. II. a III třídy
- výstavba rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení včetně anténových systémů a opěrných konstrukcí
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba objektů tvořící dominanty v území (např. rozhledny)
- výstavba vodních nádrží

Další zájmová území MO dle § 175 zákona 183/2006 S. vymezena nejsou.

Pozn.: Ochranné pásmo radiolokačního zařízení stanoviště Mikulov bylo zrušeno dne 26.6.2013 z důvodů demontáže tohoto zařízení.

II.12 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

II.12.1 Námitky uplatněné po veřejném projednání

Vyhodnocení uplatněných připomínek sousedních obcí s informací, jak byly do územního plánu Valtice zapracovány – v zákonné lhůtě se nevyjádřily žádné sousední obce.

Grafické přílohy nejsou vloženy, ale jsou přítomny ve spise.

II.12.1.1 [redacted]. T[redacted] N[redacted], [redacted], č.j. MUBR 132123/2022

Katastrální území: Úvaly u Valtic

Pozemky dotčené námitkou – číslo parcel podle katastru nemovitostí:

p.č. 234/1, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha
p.č. 234/3, druh pozemku: zahrada
p.č. 236, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Úvaly, č.p. 84, rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č. 236
p.č. 238, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Úvaly, č.p. 94, rod. rekr, stavba stojí na pozemku p.č. 238
p.č. 239/1, druh pozemku: zahrada
p.č. 239/2, druh pozemku: zahrada
p.č. 240/1, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha
p.č. 241/1, druh pozemku: zahrada
p.č. 628/13, druh pozemku: orná půda
p.č. 628/20, druh pozemku: orná půda
p.č. 628/22, druh pozemku: lesní pozemek
p.č.671, druh pozemku: orná půda
p.č.681, druh pozemku: orná půda
p.č.686, druh pozemku: orná půda
p.č.778, druh pozemku: vinice
p.č.786, druh pozemku: orná půda
p.č. 930, druh pozemku: zahrada
p.č.931, druh pozemku: orná půda
p.č. 932, druh pozemku: zahrada
p.č. 933, druh pozemku: zahrada
p.č. 934, druh pozemku: zahrada
p.č. 935, druh pozemku: zahrada
p.č. 936, druh pozemku: zahrada
p.č.967, druh pozemku: orná půda
p.č.969, druh pozemku: orná půda
p.č.969, druh pozemku: orná půda
p.č.1113, druh pozemku: orná půda
p.č.1137, druh pozemku: orná půda

Podávám tímto námitky proti Návrhu územního plánu Valtice

Podávám námitku proti definici plánovaného využití dále uvedených pozemků v regulativu „ZS“ – plochy zeleně soukromé, a tedy námitku proti zahrnutí pozemků do regulativu „ZS“ – plochy zeleně soukromé, tj. námitku proti změně jejich reálného stávajícího účelového určení. Jde o plochy zastavěné podzemními stavbami vinných sklepů funkčně propojených s pozemky i s přilehlými pozemky a zjm. Funkčně propojenými s povrchem pozemků, jejichž nadzemní části ústí na další moje pozemky, anebo mají být v režimu údržby a modernizace umístěny na dále uved. pozemcích (viz dále v odůvodnění). Regulativ „ZS“ je definován obecně a neurčitě a tak, že ohrožuje či znemožňuje udržovat a využívat moje nemovitosti, a zjm. podzemní stavby pro účely zemědělské výroby nebo skladování, podnikatelskou činnost v zemědělství zaměřenou na výrobu a skladování, tj. k účelu, ke kterému jsou realizovány, kolaudovány a dlouhodobě užívány, tj. užívány v souladu s právními předpisy.

Požaduji, aby byl Návrh územního plánu Valtice doplněn a změněn v tom smyslu, aby bylo možno plochy pozemků a zjm. vnitřní prostory všech pozemních staveb nadále udržovat, modernizovat, provádět vnitřní stavební úpravy se zásahy do předmětných pozemků a užívat veškeré prostory pro zemědělskou výrobu nebo skladování, podnikatelskou činnost v zemědělství zaměřenou na výrobu a skladování. Požaduji tedy, aby byl Návrh územního plánu Valtice doplněn a změněn v tom smyslu, že budou předmětné pozemky shodně jako všechny bezprostředně přilehlé pozemky zařazeny do regulativu „SV“ – plochy smíšené obytné venkovské. Stávající výkon vlastnických práv uved. nemovitostí prokázal, že jejich provoz nemá žádný negativní vliv na své okolí, naopak. Není tedy důvod zahrnovat je pro regulativ, který by jejich užívání a správu omezil, či zcela vyloučil. Pro zachování zemědělské výroby existenčně potřebuji pozemky a nemovitosti pod nimi nejen užívat, ale také je rekonstruovat, stavebně upravovat, modernizovat a přizpůsobovat potřebám uživatele. Navrhovaná definice regulativu „ZS“ – plochy zeleně soukromé tuto moji potřebu ohrožuje a dost možná vylučuje a ohrožuje samotnou existenci provozovatele, což považuji za zcela nepřípustné a diskriminační ve vztahu k účelovému určení ostatních přilehlých pozemků jiných vlastníků.

Stávající stav Návrhu územního plánu Valtice je v grafické podobě vyznačen v příloze tohoto podání označená jako výkres C1 a C2.

Žádaná změna a situace podzemních staveb je v grafické podobě vyznačena v příloze tohoto podání označená jako výkres C4, C5 a C6.

Tato námitka se týká nemovitostí zapsaných na LV č. 1056 pro k.ú. Úvaly u Valtic, obec Valtice, okres Břeclav jako pozemky:
- parc.č. 930, o výměře 181 m2, zahrada
- parc.č. 931, o výměře 595 m2, orná půda (v pozemku se nachází podzemní stavby do KN nezapisované)
- parc.č. 932, o výměře 210 m2, zahrada
- parc.č. 933, o výměře 983 m2, zahrada (v pozemku se nachází podzemní stavby do KN nezapisované)
- parc.č. 934, o výměře 322 m2, zahrada (v pozemku se nachází podzemní stavby do KN nezapisované)
- parc.č. 935, o výměře 359 m2, zahrada
- parc.č. 936, o výměře 228 m2, zahrada

Odůvodnění námitky:

Při zpracování Návrhu územního plánu Valtice evidentně nastal stav, kdy nebyla respektována existence mých podzemních staveb vyznačených v přílohách této námitky. V tomto ohledu upozorňuji, že podle § 506 ost. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále OZ) je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení. Podzemní stavby rozlišuje OZ na podzemní stavby se samostatným účelovým určením a na ostatní podzemní stavby. Druhem stavby, která je samostatnou nemovitou věcí dle § 498 odst. 1 OZ, je podzemní stavba se samostatným účelovým určením (metro, podzemní garáže, vinné sklepy atd.). Podzemní stavby zjm. vinných sklepů se od 1.1.2014 do katastru nemovitostí nezapisují (nezapisují se i dle předchozích úprav). Z toho důvodu nastal stav jejich nerespektování při zpracování Návrhu územního plánu. Nemovitosti nezapisované do katastru nemovitostí jsou dány tím, že zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění, obsahuje taxativní výčet nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí. Ten je však užší než definice nemovitostí dle OZ. Stavby přesto reálně existují a jsou užívány a musí být respektovány i při zpracování Návrhu územního plánu Valtice.

Jako vlastník uved. pozemků vznáším námitku proti začlenění shora uved. pozemků v Územním plánu Valtice do ploch „ZS“ – plochy zeleně soukromé. Územní plán Valtice by tak podstatně znehodnotil nejen moje pozemky, ale i nemovitosti, které jsou na nimi funkčně závislé (vinné sklepy). Návrh územního plánu Valtice ani jeho veřejná presentace mi jako vlastníkovi pozemků neposkytuje náležité zdůvodnění pro tento hrubý zásah do ústavou chráněného vlastnického práva. Návrh územního plánu by znamenal podstatné znehodnocení pozemků a nepřijatelné omezení jejich využitelnosti a znemožnil by vlastníkovi jejich přiměřené a efektivní využití. Navrhovaný územní plán výrazně znehodnocuje cenu mých nemovitostí tím, že ohrožuje moji zemědělskou výrobu a z části znemožňuje na mých pozemcích vybudovat cokoliv jiného než zeleně plochy v rozporu se stavem zastavěnosti pod povrchem pozemků. Mám důvodnou obavu ze závažného omezení vlastnického práva navrženým územním plánem. Toto omezení spočívá jednak v podstatném snížení ceny mých nemovitostí a navrhovaný územní plán významně omezuje výkon mých vlastnických práv. Nehledě na skutečnost, že v současné době již byly vynaloženy značné náklady jednak na rekonstrukci podzemní části sklepních staveb a dále na projekční přípravu rekonstrukce původních vstupních objektů. Z výše uvedených důvodů požaduji respektovat mé námitky a upravit Územní plán Valtice s ohledem na mé právem chráněné zájmy, jinak budu nucen žádat kompenzace za znehodnocení mých pozemků i soudní cestou.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozn.: Od doby konání proběhla v k.ú. Úvaly u Valtic revize katastru nemovitostí, v rámci které byly pozemky dotčené námitkou sloučeny:

- p.č. 239/1, 239/2, 241/1a 934 v k.ú. Úvaly u Valtic byly, dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024, sloučeny do parcely č. 239/1 v k.ú. Úvaly u Valtic.

- p.č.930, 931, 932, 933 a 935 v k.ú. Úvaly u Valtic byly, dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024, sloučeny do parcely č. 933 v k.ú. Úvaly u Valtic.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V ploše zeleně soukromé – ZS – lze uskutečňovat pěstitelské a chovatelské činnosti, což není v rozporu s druhem pozemků – zahrady, orná půda a vinice a k jejich využívání dle náhledu v ortofoto mapě a sdělení v námitce.

Dle platného územního plánu SÚ Úvaly jsou pozemky p.č. 930, 931, 932, 933, 935 (nyní p.č. 933) k.ú. Úvaly u Valtic v ploše vinice, mimo hranice zastavěného území. Druh těchto pozemků je zahrada a orná půda. Z tohoto důvodu jsou pozemky v ploše zeleně soukromé – ZS.

Pozemky p.č. 934 (nyní součástí p.č. 239/1) a 936 v k. ú. Úvaly u Valtic jsou v platném územním plánu Úvaly v ploše obytné zástavby, v zastavěném území, nicméně se jedná o zahrady, což vyplývá i z nahlížení do KN – viz obrázek výše. V návrhu nového územního plánu byly zařazeny do plochy zeleně soukromé – ZS, což není v rozporu s druhem a využíváním těchto pozemků. S rozšířením plochy smíšené obytné venkovské – SV na pozemky p.č. 934, 936 také nedošlo zejména z důvodu záboru ZPF a nenalezení prokazatelného veřejného zájmu, který by převažoval nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pozemky p.č. 231/9 a 933 v k. ú. Úvaly u Valtic se nachází na půdě s II. třídou ochrany BPEJ 00110. **Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.**

Návrhové plochy v maximální míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce, rozsahem odpovídají velikosti a skutečným potřebám sídla.

Plochy smíšené obytné venkovské – SV umožňují smíšené funkce bydlení venkovského charakteru, občanského vybavení a služeb, drobné a řemeslné výroby a nekapacitní zemědělské výroby, což umožňuje zemědělsky využívat pozemky, tak jak jsou nyní využívány a to k zemědělským účelům a neznemožňuje užívání sklepů.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.2 T[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 133088/2022

Katastrální území: Valtice, pozemky p.č. 2231 a 2228/2

Obsah námitky:

Žádám o rozšíření navrhované územní změny i na tyto p.č. 2231 a p.č. 2228/2, plus všechny ostatní parcely sousední pro budoucí možnou výstavbu rodinného domu.

Odůvodnění námitky:

Myslím si, že není vhodné provádět v budoucnu na těchto parcelách zemědělskou činnost, neboť tyto vinice jsou obdělávány ručně postřikovači, křovinořezy a docházelo by narušení sousedských vztahů a rušení klidu v obytné zóně.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 2228/2 v k.ú. Valtice nebyl v katastru nemovitostí dohledán. Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 byl tento pozemek sloučen s p.č. 3155/163 k.ú. Valtice.

Pozemek p.č. 2231 v k.ú. Valtice byl v návrhu ÚP Valtice pro společné jednání zařazen do zastavitelné plochy pro bydlení Z5, ale po obdržení záporného stanoviska Ministerstva kultury byl z návrhu vyřazen.

Zdůvodnění vypuštění zastavitelných ploch Z1 – Z5 je součástí odůvodnění Územního plánu Valtice, které bylo zveřejněno k veřejnému projednání (str. 34, 35). Ministerstvo kultury pro tyto plochy uvedlo:

„V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných.“

V rámci dohody č. j.: MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017 byl tento požadavek akceptován.

Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová– autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.3 L[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 133090/2022

Katastrální území: Valtice, pozemky p.č. 2502, 2498.

Obsah námitky:

Žádám o rozšíření navrhovaného území i na tyto parcely pro možnost výstavby rodinného domu.

Odůvodnění námitky:

Žádám o rozšíření územního plánu pro budoucí výstavbu RD i o tyto parcely s odůvodněním nevhodnosti intenzivně zemědělsky obhospodařovat v blízkosti nově rozšířené bytové zóny.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

U předložených návrhových ploch byla textovou částí odůvodnění prokázána řádným způsobem potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití.

Návrhové plochy v maximální míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce, rozsahem odpovídají velikosti a skutečným potřebám sídla. Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová – autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.4 [redacted] a M[redacted] H[redacted], [redacted], č.j. MUBR 132008/2022

parc. č. 2362/1,2362/5, 2362/6, 2363/15, 2363/16, 2363/17, 2363/18, 2363/19, 2363/20, 2363/21, 2363/22, 2366/14, 2366/15, 2371/4, 2371/19, 2371/20, 2371/21, 2371/22, 2371/23, 2371/24, 2371/25, 2381/2 a 2388/2 v katastrálním území Valtice, LV č. 3454.

Jako vlastníci výše uvedených pozemků v katastrálním území Valtice tímto uplatňujeme písemné námitky ke zveřejněnému Návrhu Územního plánu Valtice a vyhodnocení vlivů ÚP Valtice na udržitelný rozvoj území (dále jen **„Návrh ÚP Valtice“),** a to hned z několika důvodů:

1) naše vlastnická práva k výše uvedeným pozemkům jsou Návrhem ÚP Valtice výrazně negativně dotčena, protože Návrhem ÚP Valtice dochází k přesunutí našich pozemků z návrhové plochy stávajícího ÚP Valtice určené k zastavění pouze do plochy územní rezervy, čímž dochází k obrovskému finančnímu znehodnocení našich pozemků v řádech desítek milionů korun českých;

2) Návrh ÚP Valtice vůbec nezohledňuje záměr výstavby 8 rodinných domů, včetně dopravní a technické infrastruktury, na výše uvedených pozemcích, na který máme s Městem Valtice uzavřenou platnou Smlouvu o spolupráci ze dne 13. 10. 2021 a na základě které Město Valtice vyjádřilo svou podporu tohoto záměru, který hned od uzavření smlouvy jednoznačně směřuje k co nejdřívějšímu vydání rozhodnutí nutných k realizaci záměru (na okraj jen uvádíme, že veškerá infrastruktura bude na základě této Smlouvy o spolupráci vybudována na naše náklady a následně předána do vlastnictví a správy Města Valtice);

3) na základě výše uvedené Smlouvy o spolupráci již dne 3. 6. 2022 Městský úřad Valtice, odbor výstavby a životního prostředí, vydal územní rozhodnutí sp. zn. VAL - 0163/2022/Nej, č.j. VAL - 2647/2022, které nabylo právní moci dne 7. 6. 2022, a další řízení budou v brzké době dokončena.

Zejména zvýše uvedených důvodů tedy **požadujeme, aby veškeré naše výše uvedené pozemky a dále i pozemky ve vlastnictví Města Valtice parc.** č. **2355/2 a 2355/5 v katastrálním území Valtice** (tímto výčtem pozemků a jejich rozsahem i vymezujeme celé území dotčené našimi námitkami), na kterých je na základě výše uvedeného územního rozhodnutí a Smlouvy o spolupráci plánované umístění našeho záměru, resp. jsou nutné pro umístění veškeré dopravní a technické infrastruktury, **byly přesunuty z plochy územní rezervy do plochy stabilizované BI (bydlení individuální),** popř. do plochy změn BI (bydlení individuální).

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Pozemek p.č. 2371/4 v k.ú. Valtice nebyl v katastru nemovitostí dohledán. Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 byl tento pozemek sloučen s p.č. 2371/20 k.ú. Valtice.

U pozemků dotčených námitkou se jedná se o lokalitu výstavby rodinných domů, ke kterým orgán územního plánování vydal kladná závazná stanoviska. Dle sdělení příslušného stavebního úřadu byla na pozemcích vydána územní rozhodnutí, konkrétně:

2371/20 – územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/16, 2371/4 a 2371/20, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2419/2023

2371/21 – územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/17, 2371/21, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2428/2023

2371/22 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/18, 2371/22, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2432/2023

2371/23 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/19, 2371/23, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2430/2023

2371/24 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/20 a 2371/24, k.ú. Valtice“ ze dne 03.04.2023, čj. VAL – 1623/2023

2371/25 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/21 a 2371/25, k.ú. Valtice“ ze dne 21.03.2023, čj. VAL – 1519/2023

2381/2 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2362/1, 2371/19, 2381/2 a 2388/2, k.ú. Valtice“ ze dne 17.05.2023, čj. VAL – 2399/2023

2371/19 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2362/1, 2371/19, 2381/2 a 2388/2, k.ú. Valtice“ ze dne 17.05.2023, čj. VAL – 2399/2023

2362/1 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2362/1, 2371/19, 2381/2 a 2388/2, k.ú. Valtice“ ze dne 17.05.2023, čj. VAL – 2399/2023

2355/2 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/19, 2371/23, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2430/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/18, 2371/22, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2432/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/21 a 2371/25, k.ú. Valtice“ ze dne 21.03.2023, čj. VAL – 1519/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/20 a 2371/24, k.ú. Valtice“ ze dne 03.04.2023, čj. VAL – 1623/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/17, 2371/21, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2428/2023

– územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/16, 2371/4 a 2371/20, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2419/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2362/1, 2371/19, 2381/2 a 2388/2, k.ú. Valtice“ ze dne 17.05.2023, čj. VAL – 2399/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Úprava pozemků pro budoucí výstavbu RD, Valtice“ ze dne 12.09.2022, čj. VAL – 4018/2022

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/15, 2366/14, k.ú. Valtice“ ze dne 21.04.2023, čj. VAL – 2043/2023

2363/21 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/21 a 2371/25, k.ú. Valtice“ ze dne 21.03.2023, čj. VAL – 1519/2023

2363/20 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/20 a 2371/24, k.ú. Valtice“ ze dne 03.04.2023, čj. VAL – 1623/2023

2362/6 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/19, 2371/23, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2430/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/18, 2371/22, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2432/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/21 a 2371/25, k.ú. Valtice“ ze dne 21.03.2023, čj. VAL – 1519/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/20 a 2371/24, k.ú. Valtice“ ze dne 03.04.2023, čj. VAL – 1623/2023

2363/19 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/19, 2371/23, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2430/2023

2363/18 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/18, 2371/22, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2432/2023

2363/17 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/17, 2371/21, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2428/2023

2363/16 – územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/16, 2371/4 a 2371/20, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2419/2023

2363/22 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Úprava pozemků pro budoucí výstavbu RD, Valtice“ ze dne 12.09.2022, čj. VAL – 4018/2022

2366/14 - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/15, 2366/14, k.ú. Valtice“ ze dne 21.04.2023, čj. VAL – 2043/2023

2363/15 - - územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/15, 2366/14, k.ú. Valtice“ ze dne 21.04.2023, čj. VAL – 2043/2023

2362/5 – územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/16, 2371/4 a 2371/20, k.ú. Valtice“ ze dne 19.05.2023, čj. VAL – 2419/2023

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Úprava pozemků pro budoucí výstavbu RD, Valtice“ ze dne 12.09.2022, čj. VAL – 4018/2022

- územní rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba RD na parcelách č. 2363/15, 2366/14, k.ú. Valtice“ ze dne 21.04.2023, čj. VAL – 2043/2023

Územní rozhodnutí nabyla účinnosti.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Pozemky dotčené námitkou, na kterých bylo vydáno územní rozhodnutí pro stavby RD, budou převedeny do stabilizované plochy.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno jiným způsobem, který namitatel navrhoval, a to převedením do plochy změn BI (bydlení individuální). Na výše uvedených pozemcích totiž nelze vymezit stabilizované plochy bydlení, neboť výstavba z velké většiny ještě ani nezačala a pokud nějaké stavby provedeny byly, nebyly zkolaudovány. V území se pozemky stále nacházejí v zemědělském půdním fondu, z převážné většiny jako zahrady. Nelze je tedy zahrnout do zastavěného území, potažmo do stabilizovaných ploch bydlení. Proto byla vymezena zastavitelná plocha bydlení individuálního (BI) **Z232** na těchto pozemcích p č.: 2371/20, 2371/21, 2371/22, 2371/23, 2371/24, 2371/25, 2381/2, 2371/19, 2362/1, 2355/2, 2363/21, 2363/20, 2362/6, 2363/19, 2363/18, 2363/17, 2363/16, 2363/22, 2366/14, 2363/15, 2362/5 (zahrnuty byly i proluky, které nebyly ve výčtu, na souhrnu uvedeny byly).

Na základě pracovního jednání dne 19. 2. 2025 bylo toto zákonné řešení odsouhlaseno.

Dále byla vymezena zastavitelná plocha veřejných prostranství (PV) **Z233** na pozemcích p č. 2355/7, 2355/2, 2355/6) pro vedení obslužné komunikace.

Pozemky p. č. 2380/3, 2380/4, 2387 a část 2386 byly vymezeny jako stabilizované plochy zeleně soukromé (ZS) (vinice a zahrady budoucího vnitrobloku).

II.12.1.5 V[redacted] M[redacted], [redacted], č.j. MUBR 136393/2022

K.ú. Valtice, pozemek p.č. 2487/2.

Obsah námitky:

Dle návrhu územního plánu z 6/2022, č. výkresu 10, je pozemek p.č. 2487/2 až za hranicí zastavitelné plochy – návrh.

Odůvodnění námitky:

Na pozemku č. 2487/2 jsem již postavil RD na základě povolení ke stavbě z 11.03.2019. RD je v procesu kolaudace, kterou připravuje projektant a stavební dozor Ing. Josef Vlk.

Příloha: Povolení stavby ze dne 11.3.20193)

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Bude převedeno do stabilizované plochy. Ke stavbě bylo vydáno stavební povolení č.j. VAL – 0742/2019 a v současné době je již zapsána v katastru nemovitostí:

Pokyn k úpravě dokumentace:

Pozemek dotčený námitkou č. 5, na kterém bylo vydáno územní rozhodnutí pro stavbu RD, bude převeden do stabilizované plochy.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno převedením do stabilizované plochy bydlení individuálního (BI), zároveň bylo rozšířeno vymezení zastavěného území.

II.12.1.6 J[redacted] Š[redacted] a M[redacted] S[redacted], [redacted], č.j. MUBR 136396/2022

K.ú. Úvaly u Valtic, pozemky p.č. 772/1, 771/1, 795.

Příloha – odůvodnění námitky:

Nesouhlasíme se změnou rozšíření biokoridoru v upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Valtice-Úvaly, na pozemcích č. 771/1, č. 772/1 a č. 795 v k.ú. Úvaly u Valtic a požadujeme ponechání v plochách v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu. Návrh rozhodnutí o námitkách Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a) Omezení našich vlastnických práv, ke kterým nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků.

b) Finanční znehodnocení nejen dotčených pozemků, ale i ucelené koncepce pozemků.

c) Nerespektování kontinuity územně plánovaného procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz.např. rozsudek nejvyššího právního soudu ze dne 7.1.2022 č.j. 5 As 2232020-63)

d) Zásah do koncepce vlastníky již cca.10 let budované soběstačnosti, "Rodového statku" která je, nebo alespoň by měla být nejvyšším veřejným zájmem a to na úrovni státu, obcí a rodin. Důkazem toho je očividně vzniklá celková situace

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

Zastavitelná plocha pro sportovně rekreační aktivity byla v dotčeném území na části výše uvedených pozemků vymezena Změnou č. 1 ÚPNSÚ Valtice-Úvaly, která byla schválena dne 27.4.2005 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Lze tedy konstatovat, že od 27.4.2005 do dnešní doby tj. do roku 2024 uplynula doba delší než 15 let, kdy mohl vlastník části předmětných pozemků zahrnutých do zastavitelné plochy sportovně rekreačních aktivit využít a zastavět – viz obr. platné Změny č. 1 ÚPN SÚ Valtice - Úvaly. To se však nestalo. Uvedená lhůta hrubě přesahující 5 let, s odkazem na ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona, tak neopravňuje vlastníka domáhat se náhrady za změnu v území. Nový návrh ÚP Valtice stanovuje novou koncepci rozvoje města a z podstaty nemusí přesně kopírovat plochy vymezené v předcházející územně plánovací dokumentaci. V dotčené lokalitě dále

převyšuje zájem na ochraně životního prostředí nad zájmem soukromým. Dále není vhodné budovat nová sídla v krajině, případně takové lokality dále nerozšiřovat. Pozemky p.č. 772/1, 771/1, 795 v k.ú. Úvaly u Valtic jsou vedeny dle nahlížení do KN jako trvalý travní porost a byly tedy zařazeny v návrhu ÚP do plochy zeleně. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.7 J[redacted] Š[redacted] a M[redacted] S[redacted], [redacted], č.j. MUBR 136395/2022

K.ú. Úvaly u Valtic, pozemky p.č. 772/1, 775.

Příloha – odůvodnění námitky:

Nesouhlasíme se změnou zařazení části pozemku č.772/1 a pozemku č. 775 v k.ú. Úvaly u Valtic do ploch zeleně soukromé a požadujeme ponechání v plochách v souladu s koncepcí dosavadního platného Územního plánu, nebo ve stejné ploše s nově navrhovaným využitím SV, nebo náhradou odebrané plochy, nebo alespoň částí této plochy a to na námi vlastněné parcele.

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a) Omezení našich vlastnických práv, ke kterým nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné plochy pro účely rekreace a sportu.

b) Finanční znehodnocení nejen dotčených pozemků, ale i ucelené koncepce pozemků.

c) Nerespektování kontinuity územně plánovaného procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz.např. rozsudek nejvyššího právního soudu ze dne 7.1.2022 č.j. 5 As 223(2020-63) a viz. další bod d;

d) Nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení, které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového Územního plánu na str. 64: „Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňují životní podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšují obytnost veřejných prostor a rozšiřují možnosti krátkodobé rekreace uvnitř sídla. Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (nař. ploch bydlení), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydlení zastavitelné jsou, samozřejmě při koeficientu zastavění). U sídel tohoto typu tvoří přirozený přechod sídla do krajiny."

Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst. (e) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit „vnitřní i vnější obraz" města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit „obytnost veřejných prostor". Vymezení ploch souromé

zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

Zastavitelná plocha pro sportovně rekreační aktivity byla v dotčeném území na části výše uvedených pozemků vymezena Změnou č. 1 ÚPNSÚ Valtice-Úvaly, která byla schválena dne 27.4.2005 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Lze tedy konstatovat, že od 27.4.2005 do dnešní doby tj. do roku 2024 uplynula doba delší než 15 let, kdy mohl vlastník části předmětných pozemků zahrnutých do zastavitelné plochy sportovně rekreačních aktivit využít a zastavět – viz obr. platné Změny č. 1 ÚPN SÚ Valtice – Úvaly.

To se však nestalo. Uvedená lhůta hrubě přesahující 5 let, s odkazem na ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona, tak neopravňuje vlastníka domáhat se náhrady za změnu v území. Nový návrh ÚP Valtice stanovuje novou koncepci rozvoje města a z podstaty nemusí přesně kopírovat plochy vymezené v předcházející územně plánovací dokumentaci. V dotčené lokalitě dále převyšuje zájem na ochraně životního prostředí nad zájmem soukromým. Dále není vhodné budovat nová sídla v krajině, případně takové lokality dále nerozšiřovat.

Pozemek p.č. 775 v k.ú. Úvaly u Valtic nebyl v katastru nemovitostí dohledán – viz nahlížení do KN. Došlo ke sloučení s pozemekem p.č. 771/1 v k.ú. Úvaly u Valtic (pozemek p.č. 775 sousedil s pozemekem p.č. 774)

Pozemek p.č. 772/1 v k.ú. Úvaly u Valtic je veden jako trvalý travní porost a byl tedy zařazen v návrhu ÚP do plochy zeleně.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.8 [redacted]. T[redacted] N[redacted], [redacted], č.j. MUBR 136459/2022

Doplnění podání ze dne 24.8.2022.

Plná moc

Ve shora uvedené věci, v právním zastoupením vlastníka [redacted]. T[redacted] N[redacted], byly dne 24.8.2022 podány prostřednictvím datové schránky tamnímu úřadu námitky k upravenému a posouzenému návrhu územního plánu Valtice, jehož přílohou byla plná moc pro právní zastoupení vlastníka [redacted]. T[redacted] N[redacted] udělená mi dne 14.10.2016.

Z opatrnosti cit. podání ve věci ze dne 24.8.2022 doplňuji o přílohu – aktuální plnou moc udělenou mi vlastníkem [redacted]. T[redacted] N[redacted] ze dne 23.8.2022.

[redacted]. J[redacted] M[redacted]

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Na vědomí, plná moc je založena ve spisu.

II.12.1.9 Lanea, s.r.o., 17. listopadu 48/28, 690 02 Břeclav, č.j. MUBR 136462/2022

K.ú. Valtice, pozemek p.č. 636/1, 636/2, 636/3 a 636/4.

Obsah námitky:

Nesouhlas se zařazením pozemků parc. č. 636/1, 636/2, 636/3 a 636/4 v areálu Nemocnice Valtice do ploch veřejné zeleně (ZV).

Požadavek na zařazení těchto pozemků do ploch občanského vybavení – veřejné vybavenosti (OV), tak jako jsou zařazeny ostatní pozemky areálu Nemocnice Valtice respektive celého bloku ohraničeného ulicemi Břeclavská, Milosrdných Bratří, P. Bezruče a Klášterní, a tak, jak byly tyto pozemky zařazeny v předchozích verzích Návrhu územního plánu Valtice (dále NÚPV).

Odůvodnění námitky:

V Návrhu zadání územního plánu Valtice byl požadavek na prověření možnosti výstavby nové nemocnice v nové lokalitě. Tento záměr byl opuštěn – je tak předpokládáno zachování stávající nemocnice. Zařazením části areálu Nemocnice Valtice (dále NV) do plochy veřejné zeleně bude ovšem výrazným způsobem omezena možnost její modernizace a rozvoje. Současná dispozice je z velké části dána požadavky tehdejší všeobecné nemocnice. V dnešní době, kdy došlo k posunu účelu nemocnice k zařízení pečující o dlouhodobě nemocné, je zájem o zkulturnění venkovních prostor, tak aby se nejednalo o pouhou plochu pro technické zázemí, ale o prostředí, které bude přispívat k psychické pohodě pacientů.

V ploše areálu jsou rozmístěny volně stojící jednoúčelové objekty zázemí – prádelna s kotelnou, kuchyně, trafostanice atd.; plocha zeleně nebyla cíleně zakomponována, vznikla ze zbytků pozemků po zbourání několika rodinných domů při stavbě průtahu. Zejména uvedené technologické objekty – postupně vybudované v 2. pol. 20. stol. – jsou s ohledem na jejich umístění v prostředí kulturní památky urbanisticky i architektonicky řešeny nevhodně. Zabírají centrální plochu pozemku přiléhající k hlavní historické budově a odpočinková plocha zeleně je odsunuta na okraj k rušné silnici I/40.

Stávající dispoziční uspořádání neumožňuje provedení zásadních a potřebných změn. Všechny objekty zázemí jsou pro nepřetržitých provoz NV důležité. Volná prostranství mezi těmito objekty neumožňují umístění nových budov, do kterých by se stávající provozy přemístly. Jejich přesunutí do historických budov je vzhledem k jejich památkové ochraně vyloučené. Z toho důvodu byl uvítán návrh nového územního plánu, kde byl od počátku celý areál zahrnut do plochy občanské vybavenosti. Na základě toho byla oslovena architektonická kancelář, která zahájila práce na studii přestavby celého areálu.

V dotčené ploše je uvažováno s novou budovou, která by navázala na slepý štít budovy stávající a uzavřela areál z jihovýchodní strany. V této budově by kromě oddělení léčebny byla umístěna i větší část zázemí (kuchyně, vodárna, márnice,...). V první etapě by se v co možná nejkratší době realizovala přístavba ke stávajícímu slepému štítu s novým únikových schodištěm a evakuačními výtahy. Stávající řešení únikových cest neodpovídá současným standardům a jejich doplnění do stávající budovy z technických a provozních důvodů nelze provést.

Stavbou nové budovy v dotčené ploše by bylo možné odstranit budovy, ve kterých tyto provozy jsou nyní, a vnitřní část areálu upravit jako zahradu. Zahrada by byla odstíněna od rušné komunikace a také by poskytovala větší soukromí pro odpočinek pacientů. Mezi novou budovou a silnicí I/40 by, pro omezení rušivých vlivů, byl zachován pás zeleně se vzrostlými stromy. Tato koncepce byla příznivě přijata i zástupci památkové péče. Nově by byla zástavba v areálu NV kompaktnější a i při vybudování nových parkovacích ploch, by byla zachována plocha zeleně.

Zařazení pozemků parc. č. 636/1, 636/2, 636/3 a 636/4 do plochy zeleně veřejné (ZV) neodpovídá charakteristice těchto ploch z textové části NÚPV, kde je uvedeno, že plochy zeleně veřejné jsou plochy veřejných prostranství s převahou zeleně. Hlavní využití plochy ZV je definováno jako „veřejně

přístupná parkově upravená zeleň“. Výše uvedené pozemky nejsou veřejným prostranstvím, jsou to pozemky soukromé v uzavřeném areálu NV.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje

Pozn.: pozemky p.č. 636/2, 636/3 a 636/4 k.ú. Valtice nebyly v katastru nemovitostí dohledány. Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne byly tyto pozemky sloučeny s p.č. 636/2 a 636/1 k.ú. Valtice.

Odůvodnění námitky:

Záměr na vymezení nové plochy pro nemocnici byl v zadání ÚP Valtice obsažen tak, jak je uvedeno v námitce, ale v návrhu ÚP Valtice pro veřejné projednání není obsažen. V návrhu pro společné jednání byl celý areál zahrnut do plochy občanského vybavení, ale v návrhu pro veřejné projednání byl z důvodu zmenšení záboru zemědělského půdního fondu rozdělen na občanské vybavení a zeleň. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Pro dostavbu nemocničního zařízení je třeba rozšířit plochu OV.

Důvodem pro rozšíření plochy OV je potřeba reagovat na zvyšující se nemocniční potřebu pečující o dlouhodobě nemocné, zkvalitnit služby a dostavět technické zázemí, které vyžadují právní předpisy České republiky. Dále vytvořit takové prostředí, které bude přispívat k psychické pohodě pacientů. Potřeba je tedy zajistit dostatečný prostor pro rozšíření stávajícího nemocničního areálu, a tím umožnit přirozený růst zavedeného nemocničního provozu. Jedná se o plochu, která je ve středu města a bezprostředně navazuje na plochu nemocnice, která je funkční a v Jihomoravském kraji potřebná a je nereálné přesunutí celého zavedeného provozu. Na základě výše uvedeného je výstavba nemocničního zařízení je, dle názoru pořizovatele, nesporným veřejným zájmem, a to bez ohledu na to, zda se jedná o investici soukromou, nebo veřejnou. Z těchto důvodů bude požadavek do návrhu zapracován.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 9 bude celý areál nemocnice převeden do plochy občanského vybavení.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno převedením do stabilizované plochy občanského vybavení (OV).

II.12.1.10[redacted]. R[redacted] Š[redacted], [redacted], č.j. MUBR 136394/2022

Obsah námitky:

Zařazení pozemku parc. č. 1834 v k.ú. Valtice do ploch zeleně soukromé

Odůvodnění námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku parc. č. 1834 v k.ú. Valtice do ploch zeleně soukromé a požaduji ponechání v plochách BI v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné proluky;

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a viz další bod c;

c/ **nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení,** které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: *„Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšuji obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla.*

Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodrženi koeficientu zastavěni). U sídel tohoto typu tvoři přirozený přechod sídla do krajiny."

Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst.(e) zákona č.183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit *„vnitřní i vnější obraz“* města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit *„obytnost veřejných prostor a rozšířit možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla“. Netvoří, vzhledem ke své poloze, ani „přirozený přechod sídla do krajiny".*

Vymezení ploch soukromé zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

d/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že *„nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky* v *území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů*."

Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

e/ nedostatečné splnění požadavku zadání *(viz str. 100 svazku Odůvodnění nového územního plánu), které ukládalo:* Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména v SV kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruce a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojeni ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruce přes stávající zahrádky a možnost využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů. *Vyhodnocení splnění zadání je formulováno:* „byla prověřena urbanistická koncepce města jak v SV časti, tak *v* JV časti, ve vztahu k dosud platnému ÚP Valtice je tato koncepce změněna“.

Požadavek zadání týkající se možnosti využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů nebyl správně zohledněn. S ohledem na v předchozích bodech uvedené důvody umožnění výstavby v ploše stávajících zahrad na dotčených pozemcích nijak neomezuje veřejné zájmy, je koncepčně správné, technicky reálné, hospodárné ve vztahu k životnímu prostředí i veřejným investičním prostředkům a není tudíž důvod dotčené pozemky vymezovat jako nezastavitelné soukromé zahrady.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

V návrhu územního plánu je část pozemku p.č. 1834 vedena v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením části pozemku p.č. 1834 do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby,

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na celém pozemku p.č. 1834 by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: *„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“*

A také ustanovení § 20 odst.4): „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5): „*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Z výše uvedených důvodů nemůže být pozemek p.č. 1834 chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Stabilizovaná plocha BR pro bydlení byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena platným ÚPNSÚ Valtice, který byl schválen dne 26.11.1997 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak dvacet pět let na realizaci jejich záměrů, jak tvrdí, že by je realizovali. To se však nestalo, nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí, protože nejsou splněny ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemek p.č. 1834 sice nachází v ploše Br (dle platného územního plánu), ale nemůže na něm být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.11 R[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 136382/2022

K.ú. Valtice, pozemek p.č. 1897.

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku p.č. 1897 v k.ú. Valtice do ploch zeleně soukromé a požaduji ponechání v plochách BI v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a/ **omezení mých vlastnických práv,** ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné proluky;

b/ **nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu,** aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a víz další bod c;

c/ **nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení**, které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: *„Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšuji obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla.*

Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodrženi koeficientu zastavěni). U sídel tohoto typu tvoři přirozený přechod sídla do krajiny. “

Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst.(e) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit *„vnitřní i vnější obraz“* města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit *„obytnost veřejných prostor a rozšířit možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla“.* Netvoří, vzhledem ke své poloze, ani *„přirozený přechod sídla do krajiny“.*

Vymezení ploch soukromé zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

d/ **nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu,** která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že *„nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů. “*

Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

e/ **nedostatečné splnění požadavku zadání** (viz str. 100 svazku Odůvodnění nového územního plánu), které ukládalo: Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména v SV kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruce a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojeni ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruce přes stávající zahrádky a možnost využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů. Vyhodnocení splnění zadání je formulováno: „byla prověřena urbanistická koncepce města jak v SV časti, tak v JV časti, ve vztahu k dosud platnému ÚP Valtice je tato koncepce změněna“. Požadavek zadání týkající se možnosti využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů nebyl správně zohledněn. S ohledem na v předchozích bodech uvedené důvody umožnění výstavby v ploše stávajících zahrad na dotčených pozemcích nijak neomezuje veřejné zájmy, je koncepčně správné, technicky reálné, hospodárné ve vztahu k životnímu prostředí i veřejným investičním prostředkům a není tudíž důvod dotčené pozemky vymezovat jako nezastavitelné soukromé zahrady.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje

Pozn.: pozemek p.č. 1897 k.ú. Valtice byl od podání námitky, dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024, rozdělen na pozemky p.č. 1897/1 a 1897/2. Část pozemku, která byla zařazena do plochy zeleně soukromé, se týká nově vzniklého pozemku p.č. 1897/2 v k.ú. Valtice.

Odůvodnění námitky:

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. V tomto konkrétním případě je umožněn přístup k pozemku po stávající komunikaci v ulici Nová, a to jak pro pozemek p.č. 1897/2, tak pro pozemek 1899/2 v k.ú. Valtice. Pozemky budou opětovně zařazeny do plochy BI, a to včetně pozemku p.č. 1895 k.ú. Valtice o výměře 762 m2, jelikož by zbytková plocha zeleně na tomto pozemku neodpovídala ustanovení vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, která stanoví v §3 odst.1, že: *K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m2.*

Pokyn k úpravě dokumentace:

Pozemky dotčené námitkou č. 11 budou převedeny do plochy bydlení.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno převedením do stabilizované plochy bydlení individuálního (BI).

II.12.1.12 [redacted]. D[redacted] N[redacted] a [redacted]. M[redacted] N[redacted], [redacted], č.j. MUBR 136379/2022

K.ú. Valtice, pozemek p.č. 1895.

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku p.č. 1895 v k.ú. Valtice do ploch zeleně soukromé a požaduji ponechání v plochách BI v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a**/ omezení mých vlastnických práv,** ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné proluky;

b/ **nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu,** aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a víz další bod c;

c/ **nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení**, které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: „Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšuji obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla.

Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodrženi koeficientu zastavěni). U sídel tohoto typu tvoři přirozený přechod sídla do krajiny. “

Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst.(e) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit *„vnitřní i vnější obraz“* města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit *„obytnost veřejných prostor a rozšířit možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla“.* Netvoří, vzhledem ke své poloze, ani *„přirozený přechod sídla do*

krajiny". Vymezení ploch soukromé zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

d/ **nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu,** která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že *„nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů. "*

Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

e/ **nedostatečné splnění požadavku zadání** (viz str. 100 svazku Odůvodnění nového územního plánu), které ukládalo: Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména v SV kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruce a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojeni ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruce přes stávající zahrádky a možnost využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů. Vyhodnocení splnění zadání je formulováno: „*byla prověřena urbanistická koncepce města jak v SV časti, tak v JV časti, ve vztahu k dosud platnému ÚP Valtice je tato koncepce změněna11*". Požadavek zadání týkající se možnosti využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů nebyl správně zohledněn. S ohledem na v předchozích bodech uvedené důvody umožnění výstavby v ploše stávajících zahrad na dotčených pozemcích nijak neomezuje veřejné zájmy, je koncepčně správné, technicky reálné, hospodárné ve vztahu k životnímu prostředí i veřejným investičním prostředkům a není tudíž důvod dotčené pozemky vymezovat jako nezastavitelné soukromé zahrady.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění námitky:

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Po opětovném zařazení sousedního pozemku p.č. 1897/2 v k.ú. Valtice do plochy BI by vznikla pozemku p.č. 1895 k.ú. Valtice zbytková plocha zeleně o výměře 762 m2, která by neodpovídala ustanovení vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, která stanoví v §3 odst.1, že: *K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m2.*

Upozorňujeme však, že i po zařazení tohoto pozemku do plochy bydlení BI nebude bez dohody s majiteli sousedních pozemků zajištěn přístup z veřejného prostranství.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Pozemky dotčené námitkou č. 12 budou převedeny do plochy bydlení.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno převedením do stabilizované plochy bydlení individuálního (BI).

II.12.1.13 R[redacted] D[redacted] a M[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 136376/2022

K.ú. Valtice, pozemek p.č. 1899/2.

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku p.č. 1899/2 v k.ú. Valtice do ploch zeleně soukromé a požaduji ponechání v plochách BI v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a**/ omezení mých vlastnických práv,** ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné proluky;

b/ **nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu,** aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a viz další bod c;

c/ **nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení**, které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: *„Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšuji obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla.*

Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodrženi koeficientu zastavěni). U sídel tohoto typu tvoři přirozený přechod sídla do krajiny. “

Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst.(e) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit *„vnitřní i vnější obraz“* města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit *„obytnost veřejných prostor a rozšířit možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla“.* Netvoří, vzhledem ke své poloze, ani *„přirozený přechod sídla do krajiny“.*

Vymezení ploch soukromé zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

d/ **nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu,** která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že *„nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů. “*

Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

e/ **nedostatečné splnění požadavku zadání** (viz str. 100 svazku Odůvodnění nového územního plánu), které ukládalo: Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména v SV kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruce a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojeni ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruce přes stávající zahrádky a možnost využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů. Vyhodnocení splnění zadání je formulováno: „byla prověřena urbanistická koncepce města jak v SV časti, tak v JV časti, ve vztahu k dosud platnému ÚP Valtice je tato koncepce změněna“. Požadavek zadání týkající se možnosti využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů nebyl správně zohledněn. S ohledem na v předchozích bodech uvedené důvody umožnění výstavby v ploše stávajících zahrad na dotčených pozemcích nijak neomezuje veřejné zájmy, je

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění námitky:

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. V tomto konkrétním případě je umožněn přístup k pozemku po stávající komunikaci v ulici Nová, a to

jak pro pozemek p.č. 1899/2, tak pro pozemek 1897/2 v k.ú. Valtice. Pozemky budou opětovně zařazeny do plochy BI, a to včetně pozemku p.č. 1895 k.ú. Valtice o výměře 762 m2, jelikož by zbytková plocha zeleně na tomto pozemku neodpovídala ustanovení vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, která stanoví v §3 odst.1, že: *K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2.*

Pokyn k úpravě dokumentace:

Pozemky dotčené námitkou č. 13 budou převedeny do plochy bydlení.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno převedením do stabilizované plochy bydlení individuálního (BI).

II.12.1.14 Správa železnic, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1, č.j. 58063/2022-SŽ-GŘ-O6

Vyjádření k řízení o návrhu územního plánu Valtice

Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:

Řešeným územím je vedena železniční trať Břeclav – Znojmo, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

V ZÚR Jihomoravského kraje je vymezen koridor DZ07 (Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace, veřejně prospěšná stavba) v celkové šířce 120 m. Aktuálně se dokončuje zpracování Studie proveditelnosti železničního spojení Brno – Znojmo, v rámci které se v řešeném úseku prověřuje možná elektrizace trati.

Návrh územního plánu Valtic vymezuje uvedený koridor ze ZÚR pod označením CNZ-DZ07, nicméně není uveden mezi veřejně prospěšnými stavbami. Žádáme proto o doplnění uvedeného koridoru mezi veřejně prospěšné stavby jak v textové části v kapitole I.7.1, tak v grafické části.

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY:

Námitce se vyhovuje

Ochranné pásmo dráhy je zakresleno v koordinačním výkrese návrhu ÚP Valtice. Požadavek na zapracování stavby optimalizace trati č. 246 Znojmo – Břeclav mezi veřejně prospěšné stavby jak v grafické, tak v textové části územního plánu bude do návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání zapracován, jedná se o požadavek, který vyplývá z nadřazené dokumentace a ze stavebního zákona. Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 14 bude vyhověno požadavku na zapracování stavby optimalizace trati č. 246 Znojmo – Břeclav mezi veřejně prospěšné stavby - jak v grafické, tak v textové části územního plánu bude do návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání zapracován. Jedná se o požadavek, který vyplývá z nadřazené dokumentace a ze stavebního zákona.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, optimalizace trati č. 246 Znojmo – Břeclav je vymezena v grafické i textové části jako veřejně prospěšná stavba VD08.

II.12.1.15 M[redacted] P[redacted] a B[redacted] P[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137312/2022

K.ú. Valtice, pozemek p.č. 2507.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Jedná se o část pozemku, na parcele 2507, barevně označeno v příloze.

Obsah námitky:

V budoucnu, výstavba hospodářské budovy a rodinného domu.

Odůvodnění námitky:

Budova bude sloužit na uskladnění zemědělských strojů a bydlení

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

U předložených návrhových ploch byla textovou částí odůvodnění prokázána řádným způsobem potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití.

Návrhové plochy v maximální míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce, rozsahem odpovídají velikosti a skutečným potřebám sídla.

Výše zmíněný pozemek je v katastru nemovitostí evidován v I. třídě ochrany. Při zpracování návrhu územního plánu je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.). Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. **Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. V platném ÚPN SÚ Valtice výše uvedený pozemek není v zastavitelné ploše.** Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit veřejný zájem na záboru zemědělské půdy pro vymezení plochy BR, který by převažoval nad veřejným u pozemku p.č. 2507 v k.ú.Valtice. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších nových zastavitelných ploch.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení

Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.16 D[redacted] P[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137313/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 2248, 2249, 2250, 2251, 2252 (3519 m^2)

Vymezení území dotčeného námitkou:

Grafická příloha.

Obsah námitky:

Nesouhlas s podmínkami prostorového uspořádání

- Koeficient zast. ploch nepřekročí 0,05

- Zároveň nepřekročí výměru 25 m^2

Odůvodnění námitky:

Viz. příloha.

Příloha - Odůvodnění námitky k návrhu územního plánu Valtice

1. Na 5 pozemcích v mém výlučném vlastnictví bylo v průběhu projednávání návrhu ÚPD Valtice navrhováno využití Bl - plochy bydlení. Současný návrh vrací plochu do „Ploch rekreace Individuální - zahrádky (RZ)". Žádám o sdělení důvodů tohoto přeřazení.

2. Nesouhlasím s návrhem podmínek prostorového uspořádání a navrhuji výměru zástavby o velikosti půdorysu 75 m2. Vlastním zahradu o celkové výměře 3 519 m2 na pozemcích p. č. 2248, 2249, 2250, st. 2251, st. 2252 a očekávám, že bude splňovat současné standardy ploch pro rekreaci podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy zajištění kvalitního prostředí pro odpočinek a relaxaci. Objekt o výměře 25 m2 je dostačují pouze na základní technické vybavení a zahradnické náčiní. Trávím společně s rodinou na těchto pozemcích, za účelem rekreační zahradnické činnosti převážnou část roku, protože trvalé bydliště máme v Břeclavi a není technicky ani prakticky možné každodenní dojíždění. Takový dopravní každodenní přesun neodpovídá očekávanému odpočinku, proto současnou stavbu s č. e. využíváme jako pobytovou místnost, v souladu s kolaudací stavby, která je však dostačující pro několikadenní souvislý pobyt pouze pro 2 osoby. Od využití mých pozemků v budoucnu očekávám zvýšení komfortu při relaxaci, obzvlášť má-li návrh územního plánu sloužit k regulaci zástavby několik následujících let, proto nesouhlasím s regulativem, který zde přetrvává 20 let.

3. S uvažovanou VPS, která podle návrhu částečně zasahuje do mého pozemku p. č. 2248 souhlasím pouze za předpokladu, že realizovaný zábor mého pozemku bude zcela kompenzován z pozemku p. č. 2177/1 ve vlastnictví Města Valtice, který sousedí s mým pozemkem p. č. 2251.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

Ad. 1 Zdůvodnění vypuštění zastavitelných ploch Z1 – Z5 je součástí odůvodnění Územního plánu Valtice, které bylo zveřejněno k veřejnému projednání (str. 35). Tyto plochy byly vypuštěny na základě záporného stanoviska Ministerstva kultury, v rámci které pro tyto plochy uvedlo:

„V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných.“

V rámci dohody č. j.: MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017 a na základě vyhodnocení s určeným zastupitelem byl tento požadavek akceptován.

K nastaveným regulativům a vymezeným veřejně prospěšným stavbám uvádíme následující:

Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová– autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. K nastavení regulativů dále dodáváme, že se jedná o funkční plochu RZ – rekreace individuální – zahrádky, jejíž hlavní využití je pro zahrady, sady a vinice, využívané především ke specifické formě rekreace – zahrádkaření a přípustné jsou stavby a zařízení podmiňující nebo doplňující hlavní využití (objekty pro uskladnění zahradního nářadí či zahradnických produktů, kůlny, altány, seníky a podobně). Nejedná se tedy o plochu určenou pro stavby k bydlení a ubytování a nastavený prostorový regulativ se jeví jako adekvátní a především slouží, tak jak již bylo uvedeno výše, k ochraně krajiny jako celku, s ohledem na specifika komponovanou krajinu LVA jsou kromě přírodních hodnot velmi silně chráněny i hodnoty kulturně-historické.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.17 BRICOL – M, spol. s r.o., Mikulovská 225, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 137168/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3354/47, 3354/46, 3354/45, 3354/51, 3354/43

Vymezení území dotčeného námitkou:

20 312 m^2

Odůvodnění námitky:

Již v roce 2018 jsme projednávali žádost o přeřazení pozemků z zem.půdy na plochy pro výrobní závod nebo skladování.

Žádáme o přeřazení dotčených pozemků z kategorie Ps (NZo) do kategorie VL.

V případě, že to nelze přeřadit celé, potřebujeme alespoň 50 % plochy, která přiléhá k pozemkům 3344 a 3341/2, t.z rozparcelovat v.ň pozemky.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje

Pozemky p.č. 3354/47, 3354/46, 3354/45, 3354/43 v k.ú. Valtice nebyly v katastru nemovitostí dohledány. Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 byly tyto pozemky sloučeny s p.č. 3354/51 k.ú. Valtice.

Odůvodnění námitky:

U předloženého návrhu ÚP byla u návrhových ploch textovou částí odůvodnění prokázána řádným způsobem potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití.

Návrhové plochy v maximální míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce, rozsahem odpovídají velikosti a skutečným potřebám sídla.

Výše pozemek p.č. 3354/51 v k.ú. Valtice, v okolí společnosti BRICOL-M, spol. s.r.o. je v katastru nemovitostí evidován v I. třídě ochrany. Při zpracování návrhu územního plánu je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.). Zpracovatelé jsou

povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. **Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. V platném ÚPN SÚ Valtice výše uvedený pozemek není v zastavitelné ploše.** Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit veřejný zájem na záboru zemědělské půdy pro vymezení plochy VL, který by převažoval nad veřejným.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS

2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.18 M[redacted] T[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137310/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 1747

Obsah námitky:

Příloha č.1

Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 Mapa pozemku

Odůvodnění námitky:

Viz. Příloha č.1

Příloha č.1

Obsah námitky a odůvodnění námitky

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku 1747 v k.ú. Valtice o rozměru 1795m^2 do ploch zeleně soukromé a požadují ponechání v plochách BI v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné

proluky; tímto rozhodnutím bude znemožněno pozemek v budoucnu plně využívat a zhodnocovat. Například dolní část pozemku, která je přidána do soukromé zeleně je součástí dvora, kde bych po změně například nemohla rozšířit již stávající technickou místnost a dílnu. V budoucnu bych přišla o možnost zahradu o velikosti 1795m2 rozšířit o stavbu pro bydlení. Kde v budoucnu nelze vyloučit, že přístupová cesta k pozemku bude vést lesíkem z ulice K Lesíku kde je vybudovaný vjezd. Již nyní je k pozemku možný průjezd pro IZS po nezpevněné cestě.

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a viz další bod c;

c/ nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení, které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: „Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšuji obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla.

Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodrženi koeficientu zastavěni). U sídel tohoto typu tvoři přirozený přechod sídla do krajiny. “

Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst.(e) zákona č.183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit „vnitřní i vnější obraz“ města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit „obytnost veřejných prostor a rozšířit možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla“. Netvoří, vzhledem ke své poloze, ani „přirozený přechod sídla do krajiny“. Vymezení ploch soukromé zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

d/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů." Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou Infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

e/ nedostatečné splnění požadavku zadání (viz str. 100 svazku Odůvodnění nového územního plánu), které ukládalo: Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména v SV kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruce a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojeni ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruče přes stávající zahrádky a možnost využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů. Vyhodnocení splnění zadání je formulováno: „byla prověřena urbanistická koncepce města jak v SV časti, tak v JV časti, ve vztahu k dosud platnému ÚP Valtice je tato koncepce změněna“. Požadavek zadání týkající se možnosti využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů nebyl správně zohledněn. S ohledem na v předchozích bodech uvedené důvody umožnění výstavby v ploše stávajících zahrad na dotčených pozemcích nijak neomezuje veřejné zájmy, je koncepčně správné, technicky reálné, hospodárné ve vztahu k životnímu prostředí i veřejným investičním prostředkům a není tudíž důvod dotčené pozemky vymezovat jako nezastavitelné soukromé zahrady.

Příloha č. 2 – jedná se o Vyrozumění o provedení vkladu do katastru nemovitosti z roku 2016, který je založen ve spisu.

Příloha č. 3 – jedná se o grafické vyobrazení, které je založeno ve spisu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

V návrhu územního plánu je část pozemku p.č. 1747 veden v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením části pozemku p.č. 1747 do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby,

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na celém pozemku p.č. 1747 by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: *„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“*

A také ustanovení § 20 odst.4): „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5): „*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Z výše uvedených důvodů nemůže být pozemek p.č. 1747 chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Stabilizovaná plocha BR pro bydlení byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena platným ÚPNSÚ Valtice, který byl schválen dne 26.11.1997 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak dvacet pět let na realizaci jejich záměrů, jak tvrdí, že by je realizovali. To se však nestalo, nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí, protože nejsou splněny ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemek p.č. 1747 sice nachází v ploše Br (dle platného územního plánu), ale nemůže na něm být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních

hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.19 M[redacted] T[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137309/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 912

Obsah námitky:

Plocha nad vinným sklepem o velikosti 50m2 byla přidána v novém návrhu do ploch OM, plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení.

Příloha č.1 Výpis z katastru nemovitostí

Odůvodnění námitky:

S tímto návrhem nesouhlasím, jelikož se jedná o omezení mých vlastnických práv a je znemožněn pozdější úmysl postavení malé bytové jednotky nad sklepem.

V tomto případě pozemek nebudeme moct využít k účelům, ke kterým ho vlastníme.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

V ploše OM – malá komerční zařízení je navrženo přípustné využití: malá a střední komerční zařízení (např. obchodní prodej, **ubytování**, stravování a zařízení nevýrobních služeb) a podmíněně přípustné je: doplňkové bydlení (**byt správce**, majitele, ostrahy apod.), pokud bude navazujícím řízení prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

Z výše uvedeného vyplývá, že podmínky využité funkční plochy nebrání v realizace popisovaného záměru.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.20 [redacted]. L[redacted] V[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137173/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 892, 893

Obsah námitky:

Viz. Samostatná příloha

Odůvodnění námitky:

Viz. Samostatná příloha

Příloha č. 1 – Námitky k návrhu nového územního plánu Valtice

Upravený návrh územního plánu je v rozporu se Stavebním zákonem č.183/2006 Sb, resp. jeho prováděcí vyhláškou č.268/2009 Sb., je v rozporu se Správním řádem č.500/2004 Sb., §2, neoprávněně omezuje vlastnická práva majitelů nemovitostí, poškozuje všechny občany města Valtic, neoprávněně blokuje rozvoj města, zcela konzervuje stávající stav a vytváří z města rezervaci a především vytváří prokorupční prostředí.

Konkrétní námitky a odůvodnění:

Součástí dokumentace není zadání územního plánu – Výpis z usnesení č.11 (o pořízení ÚP) a č.25 z řádného zasedání Zastupitelstva města Valtice ze dne 5.8.2013- zadání ÚP, a tyto dokumenty nejsou dostupné ani na úřední desce.

Dále není dostupné pověření osoby pověřeným zastupitelem ve věci projednání územního plánu. Na veřejném projednání bylo pořizovatelem sděleno, že došlo k aktualizaci zadání územního plánu – není zmíněno v odůvodnění, že by zastupitelstvo schválilo změnu zadání a není zřejmé, zda pověřený zastupitel měl dostatečné kompetence odsouhlasit tuto změnu. Tímto do objasnění zpochybňuji vyhodnocení souladu nového územního plánu se zadáním územního plánu. Žádám doložit výše uvedené dokumenty.

1. Textová část, kap. I.6.1.2 – do návrhu byly doplněny definice

Uvedené definice jsou v rozporu se závaznou normou ČSN 734301, která patří do seznamu norem doplňujících prováděcí vyhlášku č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby. Územní plán zavádí svoje definice, čímž může nastat situace, že projekt zpracovaný dle závazné normy výše uvedené bude mít jiný počet podlaží než dle územního plánu, přičemž počet podlaží je zásadní parametr omezující výstavbu. Vzniká tak prostor pro volné rozhodování, ke které variantě definice se přihlédne a tím územní plán vytváří prostor pro korupci.

Chybí definice „ výšková hladina okolní zástavby“

Tento pojem se hojně vyskytuje zejména v kap. I.6.2, jako regulační prvek povolené výšky staveb, ovšem tento pojem není nikde definován a není definován ani v žádném právním předpise a pro spravedlivé a správné rozhodování podle Správního řádu je tedy nepoužitelný. Opět vytváří volný prostor pro rozhodování, která zástavba se vezme v potaz a která ne a tím opět vzniká korupční prostor. Není možné, aby správní orgán mohl zakázat např. stavbu podkroví někomu jen proto, že soused podkroví nemá, což se v praxi běžně děje. Je nutno definovat, že se jedná o plošnou veličinu, doplnit konkrétní rozlohu (poloměr) a sledovaný parametr.

Definice „vinné sklepy“

Vyloučení využití pro bydlení a rodinnou rekreaci není podloženo žádným právním předpisem a jedná se tedy o neoprávněný požadavek omezující vlastnická práva majitelů nemovitostí nad míru nezbytně nutnou, čili v rozporu se Správním řádem.

2. Chybí seznam konkrétních dominant

Pro správné rozhodování podle Správní řádu je nutno doplnit konkrétní objekty, které jsou dominantami. Tento pojem opět bývá v praxi často zneužíván a za dominanty bývají označovány libovolné objekty, dle momentálního úsudku správního orgánu.

3. Kap. I.6.2.1 – bylo doplněno jako nepřípustné využití ubytovací zařízení

Tento požadavek je v rozporu s §2 Správního řádu a to jak v bodě 3, tak 4, čili porušuje princip legality a předvídatelnosti.

V plochách pro bydlení zakazuje provozovat ubytovací zařízení. Jednak toto omezení není podloženo žádným právním předpisem a je nezákonné. A dále potom, napříč celým městem jsou v bytové zástavbě rozptýleny rodinné penziony a drobné provozovny. Nově by tento způsob využití nemovitostí již nebyl možný, podle územního plánu. Ovšem podle Správního řádu, dle §2 odst.4 a principu předvídatelnosti by to možné bylo. A opět vzniká volný korupční prostor pro úředníka, kdy se může rozhodnout, zda vyjde vstříc a bude postupovat podle Správního řádu nebo činnost zakáže na základě územního plánu.

4. Kap. I.6.2.1 - Byl doplněn bod:

- ve stabilizovaných plochách BH v MPZ Valtice je výše uvedeným podmínkám nadřazena podmínka vyplývající z Rozhodnutí o vyhlášení MPZ (čl. 4), že jakékoli stavební zásahy mohou být realizovány pouze v historicky doložitelných polohách a objemech.

Z rozhodnutí o vyhlášení MPZ jednoznačně nevyplývá výše uvedená podmínka, dle Správního řádu se tedy jedná o neoprávněný požadavek omezující vlastnická práva majitelů nemovitostí nad míru nezbytně nutnou, čili v rozporu se Správním řádem.

5. Kap. I.6.4.1 – doplněn bod:

- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství,

Kromě toho, že podmínka není podložena žádným právním předpisem a dle Správního řádu se tedy jedná o neoprávněný požadavek omezující vlastnická práva majitelů nemovitostí nad míru nezbytně nutnou, jedná se o nemorální a účelově doplněnou podmínku. Do ÚP plánu byla vložena proto, aby znemožnila výstavbu na vytipovaných pozemcích ve městě, a uměle vytváří odůvodnění pro přesunutí těchto pozemků do soukromé zeleně, aby jiné pozemky mohly být vyjmuty z půdního fondu a byly uvolněny pro výstavbu. Domnívám se, že jde o zorganizovaný podvod a žádám pořizovatele, aby okolnosti prověřil.

6. Kap. I.6.4.1 – doplněn bod:

• vyloučit umisťování FVE, umístění obnovitelných zdrojů energie je přípustné jen na těch částech střech, které nejsou viditelné z veřejného (uličního) prostoru a které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant a z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla. Dále je přípustné umístění takovýchto zařízení pouze na odvrácených fasádách budov, vizuálně nepropojených s veřejným prostorem (dvorní, vnitroblokové), které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant, z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla.

Tyto zásahy do práv nejsou nezbytné, nejsou podloženy ani žádným právním předpisem a ve smyslu Správního řádu jsou tedy nezákonné.

Kromě nezákonnosti je přístup dotčeného orgánu zcela v rozporu se současnými trendy v energetice české i evropské. Všeobecná snaha směřuje právě k maximálnímu využívání obnovitelných zdrojů a k podpoře domácností a podnikatelů k investicím do fotovoltaických zařízení. Toto podporu formou dotací mohou čerpat investoři po celé ČR a výsledkem jsou značné finanční úspory a nezávislost na zdroji energie. Není přeci možné, abychom byli z tohoto procesu vyloučeni jen na základě toho, že se úředníkovi fotovoltaitické panely nelíbí. Úřednice se zřejmě nechaly trochu unést představou o malebné vesničce, ale zapomněly, že my zde skutečně žijeme a platíme účty za energie a že za výhledy nám nikdo na energie přispívat nebude.

Za adekvátní považuji přibližně následující podmínky:

„Záměr umístění fotovoltaických panelů / elektrárny může být zamítnut:

-Pouze v nezbytném a odůvodněném případě

- Jedná-li se o nemovitost, která je kulturní památkou

- Jedná-li se o plochu, která je viditelná z veřejného prostranství památkové zóny

A důležitý bod, který bývá nejčastěji zneužíván:

- Dálkové pohledy nebudou posuzovány.

7. Soukromá zeleň na soukromých pozemcích

Převedení zastavitelných soukromých pozemků do nezastavitelné zeleně bez souhlasu vlastníků a bez vyznačení změnové plochy do výkresové části jeví známky trestného činu ve fázi přípravy a je třeba zvážit další postup v této věci – viz bod 6.

Závěr:

Při komplexního pohledu na tento územní plán a při zohlednění výše uvedených podmínek je zřejmé, že dochází ke konzervaci stávajícího stavu, k vytvoření rezervace a nové pozemky určené pro výstavbu jsou vykoupeny paralýzou výstavby ve městě. Běžný občan města Valtic na základě tohoto plánu nemůže stavět ani novostavbu na poli, ani např. u rodičů na zahradě (bod 5), ani si nemůže provést nástavbu nebo přístavbu (bod 4) a ani si nemůže upravit pro bydlení vinný sklep (bod 1).

Na základě těchto hrubých nedostatků vyslovuji zásadní pochybnost o kvalitě zpracování a o legalitě územního plánu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

K rozporování správnosti a legálnosti návrhu územního plánu uvádíme:

Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová– autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

V námitce není uvedeno konkrétně, v čem by měl být návrh územního plánu v rozporu s prováděcími předpisy. Územní plán navrhuje vlastní regulace, a to na základě posouzení konkrétní oblasti a funkční plochy.

K plochám soukromé zeleně uvádíme:

Zařazením části pozemků do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby.

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na celých pozemcích i v částech, které nemají přístup na veřejné prostranství by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: *„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“* A také ustanovení § 20 odst.4): *„Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5):*„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby* ***byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci****“.*

Pozemky byly znovu prověřeny tak, aby v případě, že mají zajištěn přístupy z veřejného prostranství, byly opět zařazeny do plochy pro bydlení. To se však bude týkat pouze jednotek případů.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemky se sice nachází v ploše Br (dle platného územního plánu), ale nemůže na nich být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu.

K problematice vinných sklepů uvádíme následující:

Návrh územního plánu byl tvořen s ohledem na zachování krajinných a urbanistických hodnot. Z tohoto důvodu byly lokality, ve kterých převládá tradiční zástavba sklepů bez nástaveb, tímto způsobem vymezeny, aby došlo k zachování jejich jedinečného charakteru. V důsledku realizace nástaveb nad sklepy navíc dochází k nadměrnému zatížení území dopravou a hlukem spojeným s jejich provozem. Město Valtice je součástí Lednicko valtického areálu a památkovou hodnotu v území krajinné památkové zóny zde představuje volná krajina, prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině, celek ve světovém měřítku jen obtížně srovnatelný. Novodobé stavby netradičního typu nemají v území světové památky své opodstatnění. Do budoucna je třeba vycházet z tradiční zástavby a na tu navázat tak, aby i nadále zůstal zachován genius loci řešeného území. Na nutnost zachovat tradiční zástavbu sklepů poukazovalo Ministerstvo kultury ve svém stanovisku ke společnému jednání č. j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017. Úkolem územního plánování je dle §19 odst. 1 písm. a) stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Urbanistickou hodnotou byla v tomto smyslu shledána tradiční zástavba sklepů bez novodobých cizorodých prvků, kterými jsou nástavby určené převážně pro ubytování, případně bydlení, nebo kanceláře, a to bez ohledu na typ vstupního portálu.

K problematice obnovitelných zdrojů uvádíme:

Problematiku solárních panelů na území KPZ LVA řeší nález ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020 sp. zn. III. ÚS 709/19 (Obec Lednice), ve kterém se mimo jiné uvádí, že: „ *Plošný zákaz umísťování solárních panelů, a to i těch umístěných* ***na vnitřních (tj. z vnějšku nikoli pohledových) stranách střech pod takovým úhlem, že s výjimkou leteckého pohledu nejsou běžně vidět, je velmi silným zásahem do práva na rozvoj obce a následně i do práv vlastníků nemovitostí*** *umístěných na tomto území. Nelze proto akceptovat ani závěr, že toto omezení je i přiměřené, opírá-li se tento závěr toliko o paušální zdůvodnění.*“

Na základě tohoto rozsudku jsou tedy stanoveny regulace pro obce a města v Lednicko-Valtickém areálu tak, aby v přiměřené míře nedošlo k poškození zájmů ochrany památkové péče, ale bylo v přiměřeném rozsahu vlastníkům nemovitostí umožněno využívat obnovitelné zdroje energie.

Dominanty a pohledové osy Lednicko-Valtického areálu jsou zaznamenány například Urbanistické studii Lednicko – valtického areálu z roku 2005 pro rozhodování v území, která byla schválena Krajským úřadem Jihomoravského kraje. V evidenci územně plánovací činnosti byla aktuálnost studie ověřena dne 9. 2. 2018 (dále jen US LVA)

Pojem výšková hladina okolní zástavby bude do návrhu pro veřejné projednání na základě tohoto vyhodnocení doplněn.

Na závěr uvádíme, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází

v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

Vymezení funkčních ploch v územním plánu nelze považovat za trestný čin. Toto konstatování zjevně souvisí s neznalostí problematiky procesu pořízení územně plánovacích dokumentací.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

Vyhodnocení zpracovatele:

Na základě tohoto vyhodnocení byl do návrhu pro veřejné projednání do kap. I.6.1.2 doplněn pojem *Výšková hladina zástavby*.

II.12.1.21 ZFP Hotely, s.r.o., 17.listopadu 3112/12, 690 02 Břeclav, č.j. MUBR 137178/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3035/9

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazová příloha není převzata, ale je součástí spisu.*

Obsah námitky:

V rámci zpracování výše uvedeného územního plánu jako vlastník předmětných a níže uvedených pozemků:

- Zásadně nesouhlasíme s tím, aby funkční využití ploch (v rozsahu dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice označených jako 3.03 a 4.01 a vymezených v níže uvedeném seznamu dotčených parcel), bylo dle výše uvedeného nového územního plánu Města Valtice navrženo jako plochy NZ.0 - plochy zemědělské - orná půda - viz obr. č. 1,

- Požadujeme, aby funkční využití ploch (v rozsahu dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice označených jako 3.03 a 4.01 a vymezených v níže uvedeném seznamu dotčených parcel) bylo v tomto novém výše uvedeném územním plánu Města Valtice navrženo jako plochy Bl-plochy bydlení individuálního - to znamená navrhnout stejné funkční využití, jako je navrženo v současně platném a vydaném územním plánu Města Valtice - viz obr. č. 2,

- Požadujeme, aby bylo v tomto uzemním plánu rovněž řešeno dopravní napojení lokality Zadní Hyndrtál pro výstavbu na parcele č. 3035/9 - jednou z možností jsou technické úpravy stávajících komunikací navazující na tuto lokalitu

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník a spoluvlastník předmětných níže uvedených pozemků uvádíme:

Ad1

Dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice jsou uvedené předmětné pozemky určeny k zastavění funkcí Bv - smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné). V souladu s tímto funkčním určením byla na naše pozemky vypracována zastavovací studie, která je z hlediska funkčních, technických a prostorových regulativů plně v souladu s podmínkami tohoto platného vydaného územního plánu, což je doloženo souhlasnou územně plánovací informací odboru stavebního a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování (viz příloha).

Současně je plánovaná zástavba dle vymezeného území a dotčených parcel projednána a odsouhlasena i z hlediska památkové péče, což je pro Město Valtice jeden z nosných prvků zástavby (viz příloha).

Z vydaného a platného územního plánu Města Valtice nevyplývá podmiňující podmínka zabezpečení nového příjezdu do lokality Zadní Hyndrtál, a už vůbec ne, aby toto řešení zabezpečovali či investovali vlastníci předmětných pozemků v této lokalitě. Vlastníci těchto pozemků vyvolali a předložili několik možných variant tohoto druhého samostatného příjezdu do této lokality, ale žádná nebyla Městem Valtice akceptována, dokonce ze strany města nebyla projevena žádná vstřícnost pro řešeni tohoto problému. Z tohoto důvodu v novém územním plánu požadujeme řešit napojení lokality dle možností a kapacit stávajících komunikací.

Do současné doby bylo již provedeno mnoho úkonů a aktivit spojených v rámci přípravy zástavby lokality Zadní Hyndrtál s nemalými finančními náklady, takže vyjmutí našich předmětných pozemků v lokalitě zadní Hyndrtál ze zastavitelných ploch v novém územním plánu města by přineslo našim společnostem velké ztráty a problémy, jejichž náhrady a kompenzaci bychom museli příslušnými

způsoby řešit. Požadujeme, aby se Město Valtice jako správný hospodář a garant územního rozvoje města chovalo jako odpovědný a racionální správce svého území. Pokud byly plochy a dotčené parcely lokality Zadní Hyndrtál v platném a vydaném územním plánu města určeny po všech minulých projednáních k zastavění (a to bez jednoznačných podmiňujících vyvolaných investic), není žádný důvod je v novém územním plánu vyjmout ze zastavitelných ploch.

Naši námitku podporuje i skutečnost, že v lokalitě Zadní Hyndrtál, bude vybudován nový vodovodní řad, při jehož projektové přípravě bylo zakomponováno napojení nové výstavby v Zadním Hyndrtál a pro tuto lokalitu je tím zajištěna dostatečná kapacita vodovodního řadu. Pokud by se město Valtice chovalo jako správný hospodář, nemohlo by mít zájem na přesunutí kapacit pro zástavbu ze zadního Hyndrtálu, kde nově vzniklou infrastrukturu hradí převážně investor (vlastník pozemku) a po dokončení ji předá městu Valtice, do lokality Za Tesámou, kde je nutné vybudovat celou infrastrukturu z finančních prostředků města Valtice. Zde hovoříme o desítkách miliónů korun, o které by město Valtice přišlo.

Ad2

Vlastnictví k našemu pozemku jsme nabyli se záměrem výstavby RD. Dle platného územního plánu byla lokalita určená k zástavbě a ani při jednáních s Městem Valtice nebyl tento záměr nikdy zpochybněn. Naše společnost vynaložila na nákup pozemku a přípravnou inženýrskou činnost značné finanční prostředky a proto nás velmi překvapilo několik nestandardních rozhodnutí vedení Města Valtice, které konstatovalo, že v dané lokalitě (upozorňuji, že bez vyjádření vlastníků pozemků) nemá záměr investovat, a činili právní kroky související s pozemky v této lokalitě tak, že znemožnili dopravní napojení této lokality dle platného územního plánu.

Další krok, je snaha vedení města, zrušit možnost výstavby v Zadním Hyndrtálu a přesunutí kapacity výstavby (dle připravovaného nového územního plánu) do jiné lokality. Vzhledem k těmto skutečnostem požadujeme, aby lokalita Zadní Hyndrtál byla v plné míře zachována dle stávajícího územního plánu k zástavbě.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p. č. 3035/9 se nachází v k. ú. obce Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.o plochy zemědělské – orná půda* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek o celkové výměře 28098 m2 je v katastru nemovitostí evidován z velké části v II. třídě ochrany BPEJ 00110 (15374 m2) a 00810 (4982 m2). Zbylá výměra připadá na půdy s III. třídou ochrany.

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Namítající ve svém zdůvodnění implicitně naznačil na jiný veřejný zájem v podobě urbanisticky kvalitního rozvoje obce, když poukazuje na existenci vodovodního řadu a rodinné bydlení v dané lokalitě. To sice ustanovení § 4 odst. 1 a 2 ZOZPF umožňuje, ale jen za splnění podmínky vyčerpání použitelné půdy. Tato podmínka však není splněna, protože nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších zastavitelných ploch. Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního

zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“* a dále také: *„posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“.* Tento požadavek vyšel z dokumentu *Doplňující průzkumy a rozbory*, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: *„Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám. Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“*

Dle ustanovení § 44 stavebního zákona rozhoduje o pořízení územního plánu zastupitelstvo obce, které na základě ustanovení § 5 odst. 1, § 35 odst. 1 a § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) spravuje záležitosti obce v samostatné působnosti a jako taková si může se svým majetkem v mezích zákona nakládat dle svého uvážení. Jedná se o ústavní právo obcí (potažmo jejich občanů) na samosprávu, které je obsaženo v čl. 8 a v hlavě sedmé Ústav, jak vyplývá i z nálezu Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22. Proto také nelze požadovat rozšíření či úpravu pozemních komunikací, jestliže se nebude jednat o vůli zastupitelstva obce, která je vlastníkem zmíněné pozemní komunikace dle katastru nemovitostí (p. č. 3035/12 v k. ú. Valtice).

Rekonstrukce a rozšíření počtu vodovodních řad vychází z bodu II.6.4.2 textové části ÚP Valtic, kde je zdůvodněno, že z důvodu platných a účinných požárních norem, stáří stávajících vodovodních řadů, je potřeba provést tento záměr, vč. realizace nového vodojemu. Tento záměr obce nikterak nezakládá vlastníkům pozemků v dotčených lokalitách právo budovat novou zástavbu.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.22[redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137897/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3006/7, 3006/35, 3006/8 a 3006/1

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Nesouhlasím s navrženým využitím pozemku parc.č. 3006/7, 3006/35, 3006/8 a 3006/1 v k.ú. Valtice - NZ.v - plochy zemědělské - vinice.

Části pozemků dle přílohy požaduji převést do ploch BI.

Odůvodnění námitky:

Rozvojové pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v nově pořizovaném územním plánu, vzhledem k době trvání jeho pořizováni, ve velké části již téměř zastavěny. Pozemky, na nichž požaduji změnu na BI, přímo navazují na již stávající nebo povolenou zástavbu.

Vzhledem k tomu, že spodní části vinice jsou novým ÚP zabrány na záchytné poldry (W N198) bude zbývající část pozemku vinice hůře udržovatelná.

Z výše uvedených důvodů žádám o zařazení vyznačených částí pozemků do BI.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pozemky p. č. 3006/7, 3006/35, 3006/8 a 3006/1 v k. ú. Valtice jsou v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazeny do ploch NZ.v plochy zemědělské – vinice a jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF). Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve

znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) stanovuje v ustanovení § 4 podmínky, za kterých lze vyjmout půdu ze ZPF pro účely nezemědělského využití.

Výše zmíněné pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány v I. a II. třídě ochrany. Při zpracování návrhu územního plánu je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.). Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. **Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. V platném ÚPN SÚ Valtice výše uvedené pozemky nejsou v zastavitelné ploše.** Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit veřejný zájem na záboru zemědělské půdy pro vymezení plochy VL, který by převažoval nad veřejným u pozemků p.č. 3006/7, 3006/35, 3006/8, 3006/1 v k.ú.Valtice. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších nových zastavitelných ploch.

V rámci ochrany životního prostředí, kam spadá i člověk, jsou v místech potřeby aplikována protipovodňová opatřením. Jedním z těchto opatření je i výstavba záchytných poldrů, což jsou v podstatě retenční nádrže, jejichž účelem je zadržení vody z přívalových srážek či povodní. Je zřejmé, že poldry jsou stavěny nejen na základě veřejného zájmu, ale i v rámci kolektivního zájmu, tzn. pozitivní přínos i pro soukromé zájmy občanů. Dle § 18 odst. 3 stavebního zákona je obec dokonce povinna navrhovat, hájit a realizovat záměry, kterými by docílila ochrany veřejných zájmů.

Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal a priori zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází

v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.23 [redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137895/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3053/1

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Nesouhlasím s navrženým využitím pozemku parc.č. 3053/1 v k.ú. Valtice - NZ.v - plochy zemědělské – vinice.

Odůvodnění námitky:

Pozemek není vinicí a nikdy nebyl. Pozemek je součástí stávajícího oploceného areálu Obelisk a tvoří s ním jednotný celek, vzhledem k tomu požaduji začlenění i tohoto pozemku do ploch celého areálu VX.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pozemek p. č. 3053/1 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.v plochy zemědělské – vinice* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF). Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) stanovuje v ustanovení § 4 podmínky, za kterých lze vyjmout půdu ze ZPF pro účely nezemědělského využití.

Obr. Výpis z KN s vyznačením BPEJ, ze dne 21. 12. 2023. Od doby podání námitky proběhla na dotčeném pozemku rebonitace půdy a nyní se nachází na půdě s třetí třídou ochrany BPEJ 0051.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. . Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

Namítající sice argumentuje, že pozemek neplní svou funkci vinice, nicméně neuvedl důvody, ze kterých by bylo možné dovodit převažující jiný veřejný zájem na změně využití. Jediný, kdo by měl z této změny prospěch, by byl sám vlastník pozemku, případně klienti areálu Obelisk.

Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013 judikoval, že *„veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého."* Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005 kde judikuje *„Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný."* Ve vztahu k rekreačním a jiným účelům, je z katastru nemovitostí zjevné, že pozemek p. č. 3052/1, který je součástí areálu a tvoří cca 62 % plochy VX vymezené pro účely vinařství, je nezastavěn a není součástí ZPF Pokud namítající potřeboval a potřebuje rozšířit plochy pro vinařskou výrobu a skladování, měl by předně využít pozemek p. č. 3052/1.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.24 [redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137898/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3211/3, 3211/4

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Zásadně nesouhlasím s navrženým využitím pozemku parc.č. 3211/3 a 3211/4 v k.ú. Valtice - OS – plochy občanského využiti - tělovýchova a sport.

Oba tyto pozemky požaduji převést do ploch SM, popř. OM.

Odůvodnění námitky:

Pozemky dříve sloužily jako školní hřiště SViŠ Valtice, která je pro tyto účely již neužívala, a proto se je Jihomoravský kraj rozhodl prodat. Pozemky jsem zakoupil se záměrem zvelebení ploch a chátrajících objektů a jejich zapojení ke stávající zástavbě. Pozemky již dále nebudou sloužit pro sport a tělovýchovu, protože zde po těchto činnostech není poptávka, obě školy ve Valticích (ZŠ Valtice i SViŠ Valtice) mají vybudována svá hřiště a tělocvičny a město Valtice dále disponuje fotbalovým hřištěm se zázemím v lokalitě u hřbitova. Zároveň by hřiště v tomto místě bylo rušivým prvkem v obytné zástavbě.

Vzhledem k vedlejší navazující ploše SM požaduji své pozemky začlenit rovněž do ploch SM.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitka byla žadatelem vzata zpět.

Z výše uvedeného důvodu se pořizovatel nebude námitkou zabývat a nebude tedy v návrhu ÚP Valtice zohledněna. Zpětvzetí je založeno ve spise.

II.12.1.25 [redacted]. R[redacted] P[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137891/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3211/1, 2643/4

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Zásadně nesouhlasím s navrženým využitím pozemku parc.č. 3211/1 v k.ú. Valtice - OS – plochy občanského využití - tělovýchova a sport a rovněž nesouhlasím s navrženým využitím pozemku parc.č. 2643/4 v k.ú. Valtice - ZS - plochy zeleně soukromé.

Oba tyto pozemky požaduji převést do ploch SM, popř. OM.

Odůvodnění námitky:

Pozemky dříve sloužily jako školní hřiště SViŠ Valtice, která je pro tyto účely již neužívala, a proto se je Jihomoravský kraj rozhodl prodat. Pozemky jsem zakoupila se záměrem zvelebení ploch a chátrajících objektů a jejich zapojení ke stávající zástavbě. Pozemky již dále nebudou sloužit pro sport a tělovýchovu, protože zde po těchto činnostech není poptávka, obě školy ve Valticích (ZŠ Valtice i

SViŠ Valtice) mají vybudována svá hřiště a tělocvičny a město Valtice dále disponuje fotbalovým hřištěm se zázemím v lokalitě u hřbitova.

Zároveň by hřiště v tomto místě bylo rušivým prvkem v obytné zástavbě.

Vzhledem k vedlejší navazující ploše SM požaduji své pozemky začlenit rovněž do ploch SM

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitka byla žadatelem vzata zpět.

Z výše uvedeného důvodu se pořizovatel nebude námitkou zabývat a nebude tedy v návrhu ÚP Valtice zohledněna. Zpětvzetí je založeno ve spise.

II.12.1.26 B[redacted] V[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137865/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 112 a 132

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků 112 a 132 v k.ú. Valtice do ploch zeleně soukromé a požaduji ponechání v plochách BI v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné proluky;

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a viz další bod c;

c/ nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení, které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: „Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšuji obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla. Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodrženi koeficientu zastavěni). U sídel tohoto typu tvoři přirozený přechod sídla do krajiny. “ Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst.(e) zákona č.183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit „vnitřní i vnější obraz" města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit „obytnost veřejných prostor a rozšířit možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla". Netvoří, vzhledem ke své poloze, ani „přirozený přechod sídla do krajiny". Vymezení ploch soukromé zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

d/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů. “ Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

e/ nedostatečné splnění požadavku zadání (viz str. 100 svazku Odůvodnění nového územního plánu), které ukládalo: Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména v SV

kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruče a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojeni ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruče přes stávající zahrádky a možnost využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů. Vyhodnocení splnění zadání je formulováno: „byla prověřena urbanistická koncepce města jak v SV časti, tak v JV časti, ve vztahu k dosud platnému ÚP Valtice je tato koncepce změněna". Požadavek zadání týkající se možnosti využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů nebyl správně zohledněn. S ohledem na v předchozích bodech uvedené důvody umožnění výstavby v ploše stávajících zahrad na dotčených pozemcích nijak neomezuje veřejné zájmy, je koncepčně správné, technicky reálné, hospodárné ve vztahu k životnímu prostředí i veřejným investičním prostředkům není tudíž důvod dotčené pozemky vymezovat jako nezastavitelné soukromé zahrady.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje částečně.

**Pozemek p.č. 132 v k.ú. Valtice, který je dotčený námitkou, je v současné době zapsán v katastru nemovitostí jako p.č. 132/3:*

Odůvodnění námitky:

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. V tomto konkrétním případě je umožněn přístup z veřejného prostranství na p.č. 947/1 a 947/2 v k.ú. Valtice, které jsou ve vlastnictví Města Valtice. Pozemek (vše v k.ú. Valtice) p.č. 132/3 bude zařazen do plochy BI, a to včetně vedlejších pozemků p.č. 114/2 a 114/3, na kterých byla povolena stavba RD, která je již zapsaná v katastru nemovitostí a projektantka rovněž prověří zařazení pozemku p.č. 131 který by zůstal jako zbytkový nevhodně zařazen v ploše zeleně soukromé.

V této části námitky týkající se pozemku 132/3 se vyhovuje.

Pozemek p.č. 112 v k.ú. Valtice nemá zajištěn přístup z veřejného prostranství a slouží jako zahrada – viz obr. nahlížení do KN

V návrhu územního plánu je pozemek p.č. 112 k.ú. Valtice veden v ploše zeleně soukromé ZS a odpovídá využití dle katastru nemovitostí (zahrada – viz obr. výše). Zařazením pozemku p.č. 112 do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby.

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na pozemku p.č. 112 by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména:

„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“

A také ustanovení § 20 odst.4): „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5):„*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Z výše uvedených důvodů nemůže být pozemek p.č. 112 chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Bv, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Stabilizovaná plocha Bv pro bydlení byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena platným ÚPNSÚ Valtice, který byl schválen dne 26.11.1997 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak dvacet pět let na realizaci jejich záměrů, jak tvrdí, že by je realizovali. To se však nestalo, nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí, protože nejsou splněny ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemek p.č. 112 sice nachází v ploše Bv (dle platného územního plánu), ale nemůže na něm být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu a také v souladu dle katastru nemovitostí.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

V této části námitky týkající se pozemku p.č. 112 se nevyhovuje.

Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje částečně.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 26 bude pozemek (vše v k.ú. Valtice) p.č. 132/3 zařazen do plochy BI, a to včetně vedlejších pozemků p.č. 114/2 a 114/3, na kterých byla povolena stavba RD, která je již zapsaná v katastru nemovitostí a projektantka rovněž prověří zařazení poz. p.č. 131 který by zůstal jako zbytkový nevhodně zařazen v ploše zeleně soukromé.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, stavba je na uvedeném pozemku realizována a proto byly výše uvedené pozemky zařazeny do stabilizované plochy bydlení (kromě pozemku p. č. 112, který zůstává v ploše zeleně soukromé – ZS).

II.12.1.27 [redacted]. A[redacted] Š[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137864/2022

IDENTIFIKACE DOTČENÝCH NEMOVITOSTÍ:

Návrhem územního plánu Valtice bude dotčený mimo jiné pozemek p. č. 3035/93 v k. ú. Valtice, kultura orná půda, výměra 12313 m2 (dále jen „Dotčený pozemek").

VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO NÁMITKOU:

Námitkou je dotčeno území tvořené:

- dotčeným pozemkem,

- všemi pozemky zařazenými dle aktuálně platného územního plánu do zastavitelné plochy 4.01,

- všemi pozemky zařazenými dle návrhu územního plánu Valtice do zastavitelných ploch Z11, Z12, Z14, Z 17, Z18, Z40 a do ploch rezerv R11

NÁMITKY:

Jako zplnomocněný zástupce vlastníka pozemku (plná moc v příloze) a současně jako oprávněný investor na základě budoucí kupní smlouvy uzavřené mezi vlastníkem pozemku a mou osobou si Vám tímto dovoluji předložit námitky k návrhu Nového územního plánu Valtice:

1. zásadně nesouhlasím s tím, aby byl dotčený pozemek zařazen do ploch zemědělských - orná půda s funkčním využitím NZ.o,

2. žádám, aby byl dotčený pozemek zahrnut do zastavitelné plochy pro bydlení individuální BI, která bude mít shodný či obdobný rozsah jako plocha 4.01 dle aktuálně platného územního plánu Valtice a která bude dopravně napojena na stávající síť pozemních komunikací a toto napojení bude vymezeno jako veřejně prospěšná stavba,

3. nesouhlasím, aby byly v novém územním plánu Valtice vymezeny zastavitelné plochy Z11, Z12 a plocha rezerv R11 a žádám jejich vypuštění bez náhrady.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK:

Odůvodnění námitek shrnu do několika částí, které na sebe navazují.

- účel pozemku

- historie stavu - Hyndrtál

- absence stavebních pozemků

- porušení principu kontinuity

- diskriminační přístup

- náhrada škody

- závěr

Účel pozemku

Na základě osobní potřeby bydlení, byla již v roce 2018 uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí mezi Ing. Antonínem Švrčkem a Mgr. Miroslavou a Radkem Přikrylovými o prodeji pozemku parc.č.3035/93 v kat. území Valtice. S úmyslem budoucího napojení tohoto výše zmíněného území na inženýrské sítě vč. komunikace, jež bude na vlastní náklady zbudována na sousedním obecním pozemku. Tento obecní pozemek je dle územního plánu určen k vedení inženýrských sítí a komunikací. Nutno podotknou, že výše zmíněný pozemek byl a stále je řádně veden dle platného územního plánu v lokalitě 4.01 jak stavební pro bytovou výstavbu.

Vzhledem k rozsáhlosti předmětného pozemku bylo odborně a s citlivým rozmyslem navrženo následné dělení na stavební parcely optimálních rozměrů vzhledem k dané lokalitě a umístění

předmětného pozemku. Na základě tohoto specialisté pro územní plánování vytvořili studii zastavitelnosti pozemku viz. Zastavovací studie (leden 2018).

Historie stavu - Hyndrtál

Tato studie byla předložena a konzultována osobně se starostou Města Valtice Ing. Pavlem Trojanem, dále na územním plánování Břeclav s Ing. Blankou Darmovzalovou a na dalších dotčených orgánech jako je VaK Břeclav, památkáři apod. S ohledem na to, že vdané lokalitě chtěli na svých pozemcích stavět či budovat další jejich vlastníci, bylo v létě 2018 svoláno společné jednání Města Valtice, VaKu, Územního plánování Břeclav a zástupců investorů, které proběhlo ve Valticích na Městském úřadě. Jednání vyústilo v závěr ze strany Města Valtice, že musíme vytvořit společnou skupinu vlastníků (dále jen investorů), která je nutnou podmínkou toho, aby s námi Město Valtice cokoliv dále řešilo. Město Valtice a územní plánování Břeclav dále požadovalo po investorech vytvoření „výkresu č.I". Takto jsme označili výkres, který bude společnou koordinační situací námi navrženého budoucího stavu, vč. zakreslení budoucích inženýrských sítí apod. Tento výkres byl řádně předložen Městu Valtice ke konzultaci. Po předložení tohoto výkresu investoři začali zajišťovat vyjádření dotčených orgánů.

Následně proběhlo množství jednání a událostí, z nichž ty hlavní jsou zde zmíněny:

- Výkres č.I byl a je v plném souladu splatným územním plánem. Územní plán zmiňuje, že lokalita by měla být napojena na nově vzniklou komunikaci mezi ulicemi 21.dubna a Lipová. Dle platné legislativy, pokud nebyla do určitého období vypracovaná studie zastavitelnosti ze strany Města Valtice, tak od jednotlivých požadavků se dle zákona upouští.

- VaK investory upozornil, že zde v současné době není dostatečná kapacita vodovodního řádu. VaK u Aquaprocon zadal studii pro vybudování vodovodního přivaděče do této lokality. Došlo k dohodě, kdy investoři jsou ochotni participovat v řádě milionů Kč na vybudování tohoto vodovodního přivaděče.

- Za manžele Přikrylovi jsme obdrželi všechna kladná stanoviska dotčených orgánů pro územní řízení. Pouze Město Valtice jako účastník řízení nám žádným způsobem nevycházelo vstříc.

- Po volbách bylo poradě se zastupiteli starostou ing. Pavlem Trojanem navrženo „větší" rozvolnění plánované zástavby. Např. jeden stavební pozemek cca 3.000-6000m2. Pozn. Při stávajících tržních cenách stavebních pozemků, by se cena takto vzniklých parcel pohybovala cca 18.000.000-36.000.000,- Kč za jeden pozemek.

- Dalším následným stanoviskem Města Valtice dále nebyla ochota poskytnout souhlas s využitím pozemku 3035/12,3036/1 a 2553/6 města pro vybudování sítí a komunikací.

- Dále pak Územní plánování Břeclav nebylo ochotno vydat kladné závazné stanovisko s výstavbou.

- Požadavek výkresu č.I dle stavebního zákona byl neoprávněný. Ale byla to vstřícná dobrovolná snaha investorů jej poskytnout.

- Nebyla ani potřeba žádné přípojné komunikace, která by odlehčila ostatním ulicím ve Valticích po vybudování nové zástavby v lokalitě. Přesto byli investoři ochotni jednat o tom, že i tuto přípojnou komunikaci vybudují na vlastní náklady. Dle platného územního plánu, kde měla vést zmíněná přípojná komunikace mezi ulicemi 21.dubna a Lipová, se Město Valtice vzdalo možnosti získat zdarma od Státního pozemkového úřadu pozemek, kde trasa komunikace dle platného územního plánu měla být vedena.

Město Valtice se vyjádřilo pro Státní pozemkový úřad ve znění „Město Valtice nemá v této lokalitě žádné budoucí zájmy", což je v samém podstatě v rozporu s platným územním plánem.

- Investoři hledali jiné řešení. 5.4.2019 se investoři za účasti zástupců města Valtice setkali na Státním pozemkovém úřadě, kde prodiskutovali možnost nového napojení této lokality. Jednalo se o pozemek 3006/7, který vlastnil stát a Město Valtice by jej mohlo zdarma získat. Pozemek se nacházel 200 m od původně plánovaného napojení dle územního plánu. Ale pozemek byl předmětem žádosti jiné osoby. Tuto osobu bylo možné obejít jen tehdy, kdyby si o pozemek zažádalo Město Valtice. O to, jsme město Valtice požádali. Starosta města toto nechtěl rozhodnout sám, a tak přenechal rozhodnutí na zastupitelstvo.

Zastupitelstvo 29.4.2019 zamítlo žádost o společný postup a odkázalo investory, ať se drží územního plánu (viz příloha). Na to se 24.5.2019 investoři a zástupce Města Valtice setkali s vlastníkem pozemku, jež nabyl od státu a kde měla vést původní navržená komunikace, zda je ochoten na svém pozemku nechat investory vybudovat nápojnou komunikaci. Při jednání investoři nabyli dojmu, že

souhlasí, ale k samotné realizaci již pak z důvodu absence další komunikace ze strany vlastníka pozemku nedošlo.

- V dubnu 2020 investoři předložili Městu Valtice dalších 5 variant napojení lokality na ulici Lipová. Tyto studie vypracovala renomovaná společnost Viadesigne s.r.o., která vytváří projekty a realizace i pro obce a města. Ale opět bez pozitivní odezvy.

- Následně si Město Valtice vynutilo po investorech, aby zplnomocnili jednoho svého zástupce, se kterým bude Město Valtice koordinovaně jednat o společné investiční smlouvě, která měla investorům za předpokladů, že ji schválí zastupitelstvo, získat souhlas města Valtice s výstavbou. Tento návrh Města Valtice byl pro investory jednoznačně nevýhodný, diskreditační a omezující (viz. příloha). Investoři předložili protinávrh (viz. příloha), který zároveň nabízel, že investoři přispějí do pokladny města částkou 200.000,- Kč za každé vydané stavební povolení. Při předpokladu 100 RD se jedná o částku 20.000.000,- Kč, což představuje cca 25% rozpočtu města. Na tuto nabídku a návrh smlouvy doposud investoři neobdrželi od Města vyjádření. Pouze se samostatně starosta Města Valtice vyjádřil v jiné písemnosti, že naopak Město Valtice stále čeká na vyjádření investorů k navržené smlouvě.

- Posledním krokem investorů je předložení samostatných žádostí o vydání územních rozhodnutí na jednotlivé domy na jejich pozemcích. V tuto chvíli stále investoři nemají územní rozhodnutí, neboť si stavební úřad Valtice opakovaně vyžaduje podklady, na které nemá nárok, či řízení různě přerušuje apod.

- V současné době manželé Přikrylovi získali kladné závazné stanovisko od Územního plánování Břeclav.

- Stále chybí pouze souhlas Města Valtice s využitím jejich pozemku na vybudování inženýrských sítí a komunikací.

- Zvýše uvedeného jednoznačně vyplývá, že Město Valtice není v součinnosti s investory, žádným způsobem jim nevychází vstříc, ale naopak cíleně klade překážky, aby vlastníci či oprávnění investoři získali územní rozhodnutí, a mohli tak nejen realizovat své plány, ale také zhodnotit svůj majetek.

Absence stavebních pozemků

Již v roce 2018 investoři v dobrém úmyslu publikovali, že nabízejí pozemky v předmětné lokalitě k prodeji. V prvním kole se ozvalo celkem 387 zájemců, z čehož více jak 60 % bylo místních obyvatel, kteří projevili za tehdejších tržních podmínek zájem o stavební pozemek. Vypuštěním těchto pozemků z nového územního plánu, avšak ani jejich případná a v současném stavu pouze hypotetická náhrada lokalitou Za Tesárnou, či jinde, v žádném případě není schopna kapacitně nahradit deklarovný zájem místních občanů i jiných zájemců o možnost stavět ve Valticích. Je zřejmé, že také z ekonomického hlediska by byli případní nově příchozí obyvatelé významným přínosem pro zvýšení rozpočtu Města Valtice (v řešení palčivých problémů např. budování cest, chodníků, parkovišť...). Zvýše uvedeného je patrno, že Město Valtice potřebuje udržet lokalitu Hyndrtál tak, aby byla nadále v plném měřítku vedena jako plocha k zastavění. V novém územním plánu je lokalita 4.01 Hyndrtál významně zmenšena. Změny naopak doznává lokalita Za Tesárnou nově označena R10 a ZII a Z12 a nově vzniklá lokalita RII.

Nově zamýšlený územní plán obce Valtice počítá s pozemky označení lokality RII, které jsou umístěny v blízkosti plánovaného obchvatu Města Valtice. Při bližším pohledu na nově plánovanou lokalitu RII je patrné, že kvalita bydlení v plánované lokalitě je naprosto nesrovnatelná s lokalitou, kterou nabízí lokalita Hyndrtál. Hlukové znečištění ve venkovním prostředí, zejména hluk ze silniční dopravy v kombinaci se stávající železniční tratí, které bude v této nově zamýšlené lokalitě zřejmé, má prokazatelný negativní dopad na lidské zdraví a jeví se v dnešní době závažným problémem. V tomto případě se konkrétně jedná o dlouhodobou a permanentní expozici nadměrného hluku.

Není možno také opomíjet vliv výfukových plynů motorových vozidel. Za předpokladu osídlení zamýšlené lokality RII zejména mladými rodinami s malými dětmi, jsou tyto skupiny populace ke výše zmíněným škodlivým vlivům zvláště citlivé. Přitom kvalita živ. prostředí je jeden z nejvýznamnějších faktorů ovlivňujících volbu místa za účelem výstavby rodinných domů. Již z tohoto úhlu pohledu nabízí lokalita Hyndrtál velmi přívětivé podmínky pro zástavbu.

Tento obecný a nezávislý pohled na oba zmíněné UP by měl převládat nad zaujatým stanoviskem několika jedinců, kteří při jednáních stávajícího zastupitelstva uplatňují své osobní zájmy, a tím investorům cíleně znemožňují získat podklady nezbytné k započetí výstavby.

Porušení principu kontinuity

Jak vyplývá z bohaté judikatury nejvyššího správního soudu, jedním z hlavních principů, kterým se má řídit územní plánování, je princip kontinuity regulace daného území. Ten se vztahuje nejen na pořizování a vydávání změn územního plánu, ale rovněž na přípravu zcela nového územního plánu. Byť spadá vydávání územního plánu do samostatné působnosti obce, obec nemá úplnou volnost v tom, jak bude své území regulovat. Musí respektovat práva a zájmy dalších osob a subjektů, kterých se územní plánování dotýká. K těm patří zejména vlastníci dotčených pozemků. Jestliže samospráva v územním plánu zařadila v minulosti pozemky do zastavitelných ploch a pokud vlastníci prokazatelně usilují o využití pozemků pro stavební činnost, není možné tyto pozemky ze zastavitelných ploch vyřadit jen na základě politické vůle, resp. jiné představy politické reprezentace o vhodném uspořádání území. Pro narušení principu kontinuity musí existovat silný racionální důvod vyplývající z právních předpisů, který bude v územním plánu jednoznačně deklarován a podkladech pro něj prokázán. Nic takového se nestalo. V této souvislosti poukazuji také na to, že dopravní obslužnost zastavitelné plochy 4.01 je ve stávajícím územním plánu zajištěna mimo jiné vymezením veřejně prospěšných staveb TI a T2.1 z toho je patrné, že město považovalo stavební využití tohoto území za mimořádně důležité. Je proto překvapivé, že nyní stávající koncepci zcela mění.

Za podstatné považuji také to, že nové zastavitelné plochy je možné územním plánem vymezit pouze za podmínky, že plochy vymezené dříve není možné k zástavbě využít. Nic takového prokázáno nebylo. Je tomu právě naopak. Stávající zastavitelné plochy k zástavbě vhodné jsou, přesto však mají být nahrazeny plochami méně vhodnými.

Dodržení předchozí koncepce členění území a jeho stavebního využití nejsou na překážku ani předpisy na ochranu zemědělského půdního fondu. To je jasně patrné z toho, že jako zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezovány např. plochy Z9, Z10, Z14, Z40 a plocha rezervy R11.

Diskriminační přístup

Navíc je nutno podotknout to, že pokud nový územní plán ruší jednu lokalitu určenou k zástavbě (plocha 4.01) a vytvoří současně druhou lokalitu určenou k zástavbě (zastavitelné plochy Z11 a Z12, plocha rezervy R11), je to jasný ukazatel nerovného zacházení. Dochází ke zvýhodnění jiného vlastníka, kterým je v případě nově vymezovaných ploch Z11 a Z12 samotné Město Valtice. Toto nerovné zacházení a zvýhodňování vlastníků je nepřípustné. Nerovné zacházení nemůže být odůvodněno tím, že vlastníkem nově vymezovaných ploch je město samotné. Vlastnictví všech vlastníků má dle Listiny základních práv a svobod stejný zákonný rozsah a ochranu.

To, že přístup města je diskriminační, vyplývá dále z toho že když vlastníci pozemků určených současně platným územním plánem o jejich zástavbu, město Valtice blokovalo možnost výstavby neoprávněnými požadavky a znemožněním vybudování přístupové komunikace a inženýrských sítí.

Poukázat je také možné na to, že nově vymezované zastavitelné plochy Z11 a Z12 jsou problematické z důvodu zajištění ochrany budoucích obyvatel obytných budov před hlukem. To bylo také důvodem toho, že využití těchto zastavitelných ploch je podmíněno prokázáním dodržení limitů hluku. Problémy s hlukem přitom plocha 4.01 dle stávajícího územního plánu nevykazuje a je proto překvapivé, že město usiluje o nahrazení bezproblémové plochy 4.01 plochami, kde jsou již dopředu známy závažné problémy týkající se dodržení limitů hluku. I to nasvědčuje neoprávněnému zvýhodňování jednoho vlastníka před druhým.

Nerovný přístup je dále možné dokladovat tím, že jako zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezovány např. plochy Z9, Z10, Z14, Z40 a plocha rezervy R11, které se nacházejí v I. a II. třídě ochrany ZPF. Za další případ nerovného zacházení by se dala považovat také součinnost Města Valtice při akci Modřínová, kdy manželé Henke žádali o obdobné součinnosti jako je souhlas města s využitím pozemků města, viz. zasedání zastupitelstva z 11.10.2021 bod 11., tak jim bylo vyhověno, avšak „investorům" v lokalitě Hyndrtál vyhověno nebylo.

Náhrada škody

V případě, že by došlo v novém územním plánu Valtice k vypuštění celé lokality Hyndrtál, a tedy i Dotčeného pozemku ze zastavitelných ploch, došlo by k znehodnocení našich dosavadních investic vložených do přípravy na budoucí výstavbu, ale také by se změnila hodnota majetku v těchto pozemcích.

Poté bychom stejně jako ostatní investoři podle § 102 stavebního zákona byli nuceni žádat o náhradu škody. Investoři splňují všechny atributy pro splnění tohoto nároku, který by případně byli nuceni vymáhat soudně.

Současně poukazuji na to, že pro přípravu Dotčeného pozemku k zástavbě již bylo vynaloženo více než 400 tis. Kč. V případě, že bude Dotčený pozemek vyřazen ze zastavitelných ploch, budou tyto investice znehodnoceny.

Dále upozorňuji na to, že příprava výstavby na Dotčeném pozemku již pokročila do té míry, že lze v případě znemožnění výstavby novým územním plánem žádat v rámci náhrady škody také ušlý zisk.

Vyřazení Dotčeného pozemku ze zastavitelných ploch je bezesporu nuceným omezením vlastnického práva, když se vlastníkovi odnímá právo pozemek zastavět. Jde o omezení vlastnického práva, které je možné pouze za náhradu.

Závěr

Město Valtice a její občané potřebuji stavební pozemky. Jsou zde investoři, kteří jsou ochotni a schopni investovat vlastní prostředky do budování infrastruktury, která nakonec bude předána do majetku Města Valtice. V mezičase také VaK Břeclav získalo územní rozhodnutí na vybudování vodovodního přivaděče pro lokalitu Hyndrtál, která nejen vytvoří zásobování vodou pro tuto lokalitu, ale také znatelně posílí celou infrastrukturu ve velké části Valtic, kdy odpadne množství výpadků s dodáním vody pro místní občany.

Věříme, že nové zastupitelstvo bude jednat v duchu klasifikace správného hospodáře a podpoří tento logický a tolik potřebný růst Valtic. Dále pak, že Město Valtice upustí od neoprávněného podmiňování společného koordinovaného postupu investorů (i když tento postup ze strany investorů byl doposud koordinovaný a společný), neboť na to nemá z právního hlediska nárok. V konečném důsledku by Město Valtice mělo být tím, kdo investuje své prostředky do budování nové infrastruktury a dalšího rozvoje. Zde tuto úlohu přebírají investoři. Ti však potřebuji pozitivní součinnost města.

Přílohy: plná moc založená ve spise (Přikryl Radek)

Tato námitka byla dne 6.3.2023 pod č. j. 33747/2023 doplněna o pedologický průzkum a upozornění na změnu bonity:

Dovoluji si Vám doložit posudek - Pedologický průzkum pozemků v lokalitě Zadní Hyndrtál ve Valticích. Tímto bych rád doplnil své námitky podané k pozemku 3035/93, jelikož dle posudku se změnila bonifikace tohoto pozemku a tento fakt by měl být zohledněn při rozhodování, jak bude naloženo s tímto územím. Bonifikace potvrzuje, že pozemek má horší kvalitu půdy, než se předpokládalo a není třeba ji tak chránit, jak zmiňuje komentář návrhu nového územního plánu.

Posudek bude dále procesován v řízení, které vyžaduje, aby tato změna byla zapsaná v registru katastrálního úřadu.

Celý pedologický posudek je vložen do spisu a změna bonity bude promítnuta do odůvodnění ÚP Valtice.

Závěr tohoto posudku je následující:

„Závěrem

Na předmětných pozemcích p. č. 3035/72, p. č. 3035/13, p. č. 3035/5, p. č. 3035/93, p. č. 3035/14 a p. č. 3035/9 v k.ú. Valtice byly potvrzeny mapované BPEJ - 0.01.10, 0.08.10, 0.08.50. Hranice jejich okrsků byly při půdním průzkumu zpřesněny a promítnuty do návrhu BPEJ – viz Obrázek 12.

Zohledněny byly svahy se sklonitostí 7 – 12 ° a zařazeny v souladu s „Metodikou BPEJ“ do BPEJ 0.08.50. Na malé části pozemku p. č. 3035/9 a pozemku p. č. 3035/14 navrhujeme v místě akumulace erozních sedimentů mapovat BPEJ 0.05.01.“

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p. č. 3035/93 se nachází v k. ú. obce Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.o plochy zemědělské – orná půda* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek o celkové výměře 12313 m2 je v katastru nemovitostí evidován z velké části v II. třídě ochrany BPEJ 00110 (4943 m2) a 00810 (6045 m2). Zbylá výměra připadá na půdy s III. třídou ochrany BPEJ 00850 (1325 m2), (k rebonitaci došlo po podání námitky).

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších zastavitelných ploch.

Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“ a dále také: „posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“. Tento požadavek vyšel z dokumentu Doplňující průzkumy a rozbory, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: „Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám. Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“*

Dle ustanovení § 44 stavebního zákona rozhoduje o pořízení územního plánu zastupitelstvo obce, které na základě ustanovení § 5 odst. 1, § 35 odst. 1 a § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) spravuje záležitosti obce v samostatné působnosti a jako taková si může se svým majetkem v mezích zákona nakládat dle svého uvážení. Jedná se o ústavní právo obcí (potažmo jejich občanů) na samosprávu, které je obsaženo v čl. 8 a v hlavě sedmé Ústavy, jak vyplývá i z nálezu Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22. Proto také nelze požadovat rozšíření či úpravu pozemních komunikací, jestliže se nebude jednat o vůli zastupitelstva obce, která je vlastníkem zmíněné pozemní komunikace dle katastru nemovitostí (p. č. 3035/12 v k. ú. Valtice).

Dále uvádíme, že i navržená komunikace (dílčí změna č. 4.08) ve změně č. 4 ÚPN SÚ Valtice je v platnosti od 15.10.2008, byla navržena pro lepší obsluhu této lokality, doposud nebyla realizována a dopravní dostupnost do této lokality je bez její realizace alarmující.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na

schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Náhrady za změnu v území řeší stavební zákon č. 183/2006 Sb v §102, konkrétně v odstavci 3 je uvedeno: *(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě*

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat. Dle informací od určené zastupitelky již v současné době soudní spor týkající se umožnění přístupu do této lokality probíhá a pořizovateli nepřísluší tuto záležitost dále komentovat, neboť rozhodnutí o přístupu a následně o případných náhradách závisí na nezávislém posouzení soudu.

Dodáváme, že zastavitelná plocha pro bydlení (dílčí změna č. 4.01) byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena Změnou č. 4 ÚPNSÚ Valtice, která nabyla účinnosti dne 15.10.2008 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak patnáct let na realizaci jejich záměrů. Lze tedy konstatovat, že od 15.10.2008 do dnešní doby tj. do roku 2024 uplynula doba delší než 15 let, kdy mohl vlastník předmětného pozemku zahrnutých do zastavitelné plochy bydlení realizovat svůj záměr.

To se však nestalo a nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí. Uvedená lhůta hrubě přesahující 5 let, s odkazem na ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona, tak neopravňuje vlastníka domáhat se náhrady za změnu v území.

Nový návrh ÚP Valtice stanovuje novou koncepci rozvoje města a z podstaty nemusí přesně kopírovat plochy vymezené v předcházející územně plánovací dokumentaci. V dotčené lokalitě dále převyšuje zájem na ochraně životního prostředí nad zájmem soukromým. Dále není vhodné budovat nová sídla v krajině, případně takové lokality dále nerozšiřovat. Pozemek p.č. 3035/93 v k.ú. Valtice je veden dle nahlížení do KN jako orná půda a byl tedy zařazen v návrhu do ploch zemědělských orná půda – viz nahlížení do KN.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.28 S[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137863/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3346/13

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

V minulém územním plánu byla parcela v rezervě. Za změnu jsme v minulosti zaplatili a nebyla realizována.

Odůvodnění námitky:

Aby bylo možné realizovat podnikatelskou činnost, bylo by vhodné přesunout parcelu do „skladování, lehká výroba“.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

U předloženého návrhu ÚP byla u návrhových ploch textovou částí odůvodnění prokázána řádným způsobem potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití.

Návrhové plochy v maximální míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce, rozsahem odpovídají velikosti a skutečným potřebám sídla.

Výše pozemek p.č. 3346/13 je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF) na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) stanovuje v ustanovení § 4 podmínky, za kterých lze vyjmout půdu ze ZPF pro účely nezemědělského využití. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány v I. a II. třídě ochrany.

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Na části pozemku se navíc nachází koridor dopravní infrastruktury DS Z202 pro obchvat města.

Při zpracování návrhu územního plánu je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.). Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. V platném ÚPN SÚ Valtice výše uvedený pozemek není v zastavitelné ploše výroby. Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit veřejný zájem na záboru zemědělské půdy pro vymezení plochy VL, který by převažoval nad veřejným u pozemku p.č. 3346/13 v k.ú.Valtice.

Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu výroby, která bezprostředně navazuje na současně zastavěnou plochu. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších nových zastavitelných ploch.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.29 L[redacted] J[redacted] a M[redacted] J[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138348/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3155/172

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 3155/143 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1189 rodinný dům, a pozemku p.č. 3155/66 a 3155/172, které jsou využity jako zahrada rodinného domu. Všechny výše uvedené pozemky jsou v jednom funkčním celku. Pozemek jsem nabyl v roce 2020 společně s dalšími vlastníky, přičemž jsem před koupí samotnou provedl kontrolu územního plánu a zjistil, že pozemek se nachází dle platného územního plánu v ploše 3.03 – rozvojové ploše bydlení, a je tedy možné pozemek užívat jako zahradu rodinného domu, umisťovat na něj doplňkové stavby k rodinnému domu a hlavně zde stavět další rodinný dům či domy. V roce 2021 proběhlo rozdělení původní parcely na 5 dílů, kdy 4 díly vlastní sousedé a užívají je rovněž jako zahrady. Na pozemku pěstuji zeleninu, vysadil jsem desítky ovocných stromků a vytvořil klidné zákoutí s posezením u grilu. S rozdělením souhlasil MěÚ Valtice odbor stavební, č.j. VAL-1843/2021, stejně tak Oddělení úřadu územního plánování při MěÚ Břeclav.

V návrhu územního plánu je pozemek zaražen v ploše NZ.o, tady ploše zemědělské - orná půda. S výše uvedeným zařazením nesouhlasím, jelikož tato změna způsobu využití pozemku nerespektuje jak současný územní plán a co víc faktický stav pozemku, který je zahradou rodinného domu.

Navrhuji, aby byl celý pozemek p.č. 3155/172 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního, v které jsou pozemky p.č. 3155/143 a 3155/66, tedy ostatních části funkčního celku domu.

Odůvodnění námitky:

Změna účelu využití pozemku p.č. 3155/172 z plochy rozvoje na plochu NZ.o neodpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku, pozemek již není více jak 2 roky zemědělskou půdou, což je i potvrzeno rozhodnutím organu územního plánovaní v Břeclavi, který umožnil před více než rokem rozdělení původního pozemku za účelem jeho skutečného užívání jeho vlastníky jako zahrady rodinných domů.

Další skutečností je, že výše uvedenou změnou dochází k fatálnímu zásahu do mých vlastnických práv, zařazením pozemku do plochy NZ.o dochází k faktické nemožnosti užívat pozemek nadále jako zahradu, umisťovat zde doplňkové stavby či případně na pozemku dále stavět rodinný či vícero rodinných domů, což je dle platného územního plánu za splnění dalších podmínek možné. Tímto nepříznivým zásahem dochází ke snížení hodnoty pozemku z ceny na úrovni cca 2500,- Kč/m2 na cenu cca 30 Kč/m2. Pozemek p.č. 3155/172 má výměru 1102 m2. Pří výše uvedené změně ceny bude zásah do mého majetku ve výši cca 2.700.000,- Kč. Přičemž mým legitimním očekáváním při koupi pozemku p.č. 3155/172 bylo to, že pozemek mohu užívat v souladu s územním plánem tedy jako zahradu či jako budoucí stavební místo.

Samotný pozemek jsem koupil v roce 2020. Neuběhla tedy ani lhůta 5 let. Pokud by došlo v dané věci ke změně územního plánu, budu uplatňovat náhradu škody v plné výši.

Je s podivem, že územní plán nepočítá pro další výstavbu s plochou, která je od 18.10.2006 určena k výstavbě rodinných domů, tato plocha navíc přímo navazuje na plochu dříve rozvojovou plochu 2.10, ve které byly vystavěny rodinné domy, tj. ulice Dlážděná, na které se nachází i náš dům. V rámci platného územního plánu jsou v lokalitě řešena jak doprava, tak napojení na inženýrské sítě, oproti tomu lokality navržené navrhovaným územním plánem nemají komunikace ani napojení na inženýrské sítě připraveny.

V lokalitě je rovněž zpracována zastavovací studie. Návrh územního plánu ve svém odůvodnění neobsahuje ani zmínku o tom, proč je lokalita 3.03, která je 16 let vhodná k zastavění, najednou vhodná není a je upřednostněna jiná lokalita. V tomto spatřuji vadu návrhu územního plánu, kdy není řádně odůvodněno a vysvětleno zařazení plochy 3.03 do plochy NZ.o, tímto dochází zjevně k nerespektování zásady kontinuity územně plánovacího procesu a změně funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz. Např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022 č.j. 5 As 223/2020-63).

Judikatura Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího soudu dovodila, že pokud dojde k zásahu do vlastnického práva a tento přesáhne míru, kterou je vlastník povinen snášet (zejména pokud dojde k dotčení podstaty vlastnického práva), je také nutné vlastníkovi přiznat náhradu způsobené újmy, i pokud zákon přímo náhradu nestanovuje. V daném případě opětovně uvádím, že bych se v případě změny plochy stavební na plochu NZ.o domáhal náhrady soudně, a to v plné výši cca 2.700.000,- Kč.

Celým územním plánem se táhne jako dlouhá červená nit požadavek ochrany ZPF, přičemž, plochy které jsou aktuálně využité k zastavění a fakticky užívány již jako zahrady rodinných domů jsou územním planém nedůvodně přeřazeno do plochy NZ.o, a naopak plochy zemědělské jsou měněny na plochy ke stavbě rodinných domů. Samotný územní plán nerespektuje své zadání a je jen účelově zneužit k tvorbě stavebních míst na ploše města Valtice a několika fyzických osob. S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby byl celý pozemek p.č. 3155/172 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního, v které jsou pozemky p.č. 3155/143, a 3155/66, tedy ostatních části funkčního celku domu.

Pozemek parcela č. 3155/172 je dle zařazen do II. třídy ochrany ZPF s tímto zařazením nesouhlasím a mám za to, že má patřit do IV. třídy ochrany ZPF. Na místě samém neproběhlo žádné šetření k prověření stavu bonity pozemku a jeho zařazení pod příslušný stupeň ochrany, pozemek je desítky let postižen větrnou erozí, vodní erozí a byl dříve nesprávně zemědělsky užíván. Dále je s podivem, že plochy se stejnou bonitou jsou zařazeny v plochách BI, přičemž mají obdobné přístupy a možnosti stavět, jedná se o plochy Z 20, Z 21 a Z 23.

Dále je dle územního plánu možné zastavění ploch Z14 a Z40, které jsou ve vyšší třídě ochrany než pozemek p.č. 3155/172. Je s podivem, že pozemek s vyšší třídou ochrany je upřednostněn k zastavěný před pozemkem nižší ochrany.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 3155/66 v k.ú. Valtice nebyl v katastru nemovitostí dohledán. Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 byl tento pozemek sloučen s p.č. 3155/143 k.ú. Valtice.

Pozemek p. č. 3155/172 se nachází v k. ú. obce Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.o plochy zemědělské – orná půda* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek o celkové výměře 1102 m2 je v katastru nemovitostí evidován v II. třídě ochrany BPEJ 00810.

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších zastavitelných ploch. Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny

na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“* a dále také: *„posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“.* Tento požadavek vyšel z dokumentu *Doplňující průzkumy a rozbory*, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: *„Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám. Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“*

Náhrady za změnu v území řeší stavební zákon č. 183/2006 Sb. v §102, konkrétně v odstavci 3 je uvedeno:

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let ***od nabytí účinnosti územního plánu*** *nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě*

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Zde uvádíme, že se lhůta dle stavebního zákona počítá 5 let od nabytí účinnosti územního plánu (Změna č. 4 ÚPNSÚ Valtice nabyla účinnosti 15.10.2008) a nikoliv od doby, kdy ji současný vlastník nabyl.

Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat.

V námitce je dále uvedeno, že je pozemek užíván jako zahrada k rodinnému domu a poukazuje na kladné stanovisko orgánu územního plánování k dělení pozemku. Zde je nutné uvést, že samotné dělení pozemku nezakládá právo stavět. Po nahlédnutí do katastru nemovitostí (do leteckých snímků) se na pozemku nachází nezapsané stavby a zpevněné plochy, které nejspíš slouží, jako zázemí k rodinnému domu vlastníka.

Pořizovatel dne 7.11.2025 požádal o součinnost SÚ ve Valticích, kdy požádal o poskytnutí informací o vydaných rozhodnutích, případně sdělení, zda na předmětných pozemcích (za rodinnými domy v ul. Dlážděná) bylo zahájeno nějaké řízení dle stavebního zákona. SÚ ve Valticích vydal dne 5.1.2026 sdělení ve kterém konstatuje, že na pozemcích p.č. 3155/169, 3155/170, 3155/171, 3155/172, 3155/9 a 3155/10 v k.ú. Valtice byl vydán souhlas s dělením pozemků, ke kterému vydal MěÚ Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování souhlas fikcí dne 14.4.2021 č.j. MUBR 32072/2021. Informace o dalších řízeních dle stavebního zákona předmětné sdělení neobsahovalo. Vzhledem k tomuto sdlělení a dle informací z KN (na předmětných pozemcích není v KN evidována žádná stavba a pozemky jsou vedeny jako orná půda) máme za to, že je adekvátně prokázána potřeba reflektovat ochranu ZPF a nevymezovat zde plochu bydlení.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.30 Z[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138500/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3035/5, 3035/13, 3035/72

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazová příloha není převzata, ale je součástí spisu.*

Obsah námitky:

V rámci zpracování výše uvedeného územního plánu jako vlastník předmětných a níže uvedených pozemků:

- Zásadně nesouhlasíme s tím, aby funkční využití ploch (v rozsahu dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice označených jako 3.03 a 4.01 a vymezených v níže uvedeném seznamu

dotčených parcel), bylo dle výše uvedeného nového územního plánu Města Valtice navrženo jako plochy NZ.0 - plochy zemědělské - orná půda - viz obr. č. 1,

- Požadujeme, aby funkční využití ploch (v rozsahu dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice označených jako 3.03 a 4.01 a vymezených v níže uvedeném seznamu dotčených parcel) bylo v tomto novém výše uvedeném územním plánu Města Valtice navrženo jako plochy Bl-plochy bydlení individuálního - to znamená navrhnout stejné funkční využití, jako je navrženo v současně platném a vydaném územním plánu Města Valtice - viz obr. č. 2,

- Požadujeme, aby bylo v tomto uzemním plánu rovněž řešeno dopravní napojení lokality Zadní Hyndrtál pro výstavbu na parcele č. 3035/9 - jednou z možností jsou technické úpravy stávajících komunikací navazující na tuto lokalitu

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník a spoluvlastník předmětných níže uvedených pozemků uvádíme:

Ad1

Dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice jsou uvedené předmětné pozemky určeny k zastavění funkcí Bv - smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné). V souladu s tímto funkčním určením byla na naše pozemky vypracována zastavovací studie, která je z hlediska funkčních, technických a prostorových regulativů plně v souladu s podmínkami tohoto platného vydaného územního plánu, což je doloženo souhlasnou územně plánovací informací odboru stavebního a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování (viz příloha).

Současně je plánovaná zástavba dle vymezeného území a dotčených parcel projednána a odsouhlasena i z hlediska památkové péče, což je pro Město Valtice jeden z nosných prvků zástavby (viz příloha). Z vydaného a platného územního plánu Města Valtice nevyplývá podmiňující podmínka zabezpečení nového příjezdu do lokality Zadní Hyndrtál, a už vůbec ne, aby toto řešení zabezpečovali či investovali vlastníci předmětných pozemků v této lokalitě. Vlastníci těchto pozemků vyvolali a předložili několik možných variant tohoto druhého samostatného příjezdu do této lokality, ale žádná nebyla Městem Valtice akceptována, dokonce ze strany města nebyla projevena žádná vstřícnost pro řešeni tohoto problému. Z tohoto důvodu v novém územním plánu požadujeme řešit napojení lokality dle možností a kapacit stávajících komunikací.

Do současné doby bylo již provedeno mnoho úkonů a aktivit spojených v rámci přípravy zástavby lokality Zadní Hyndrtál s nemalými finančními náklady, takže vyjmutí našich předmětných pozemků v lokalitě zadní Hyndrtál ze zastavitelných ploch v novém územním plánu města by přineslo našim společnostem velké ztráty a problémy, jejichž náhrady a kompenzaci bychom museli příslušnými způsoby řešit. Požadujeme, aby se Město Valtice jako správný hospodář a garant územního rozvoje města chovalo jako odpovědný a racionální správce svého území. Pokud byly plochy a dotčené parcely lokality Zadní Hyndrtál v platném a vydaném územním plánu města určeny po všech minulých projednáních k zastavění (a to bez jednoznačných podmiňujících vyvolaných investic), není žádný důvod je v novém územním plánu vyjmout ze zastavitelných ploch.

Ad2

Dle platného územního plánu byla lokalita určená k zástavbě a ani při jednáních s Městem Valtice nebyl tento záměr nikdy zpochybněn. Naše společnost vynaložila na přípravnou inženýrskou činnost značné finanční prostředky, a proto nás velmi překvapilo několik nestandardních rozhodnutí vedení Města Valtice, které konstatovalo, že v dané lokalitě (upozorňuji, že bez vyjádření vlastníků pozemků) nemá záměr investovat, a činili právní kroky související s pozemky v této lokalitě tak, že znemožnili dopravní napojení této lokality dle platného územního plánu.

Další krok, je snaha vedení města, zrušit možnost výstavby v Zadním Hyndrtálu a přesunutí kapacity výstavby (dle připravovaného nového územního plánu) do jiné lokality. Vzhledem k těmto skutečnostem požadujeme, aby lokalita Zadní Hyndrtál byla v plné míře zachována dle stávajícího územního plánu k zástavbě.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemky p. č. 3035/5, 3035/13 a 3035/72, které se nachází v k. ú. Valtice jsou v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazeny do ploch *NZ.o plochy zemědělské – orná půda* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992

Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Pozemek p.č. 3035/5 k.ú. Valtice o celkové výměře 12056 m2 je v katastru nemovitostí evidován z části v II. třídě ochrany BPEJ 00110 (2082 m2) a 00810 (3626 m2). Zbylá výměra (6348 m2) připadá na půdy s III. třídou ochrany.

Pozemek p.č. 3035/13 k.ú. Valtice o celkové výměře 14875 m2 je v katastru nemovitostí evidován z části v II. třídě ochrany BPEJ 00110 (3552 m2) a 00810 (8488 m2). Zbylá výměra (2835 m2) připadá na půdy s III. třídou ochrany.

Pozemek p.č. 3035/72 k.ú. Valtice o celkové výměře 22603 m2 je v katastru nemovitostí evidován z části v II. třídě ochrany BPEJ 00810 (19286 m2). Zbylá výměra (3317 m2) připadá na půdy s III. třídou ochrany.

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších zastavitelných ploch. Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal a priori zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“* a dále také: *„posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“.* Tento požadavek vyšel z dokumentu *Doplňující průzkumy a rozbory*, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: *„Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám. Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“*

Dle ustanovení § 44 stavebního zákona rozhoduje o pořízení územního plánu zastupitelstvo obce, které na základě ustanovení § 5 odst. 1, § 35 odst. 1 a § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) spravuje záležitosti obce v samostatné působnosti a jako taková si může se svým majetkem v mezích zákona nakládat dle svého uvážení. Jedná se o ústavní právo obcí (potažmo jejich občanů) na samosprávu, které je obsaženo v čl. 8 a v hlavě sedmé Ústavy, jak vyplývá i z nálezu Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22. Proto také nelze požadovat rozšíření či úpravu pozemních komunikací, jestliže se nebude jednat o vůli zastupitelstva obce, která je vlastníkem zmíněné pozemní komunikace dle katastru nemovitostí (p. č. 3035/12 v k. ú. Valtice).

Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat. Dle informací od určené zastupitelky již v současné době soudní spor týkající se umožnění přístupu do této lokality probíhá a pořizovateli

nepřísluší tuto záležitost dále komentovat, neboť rozhodnutí o přístupu a následně o případných náhradách závisí na nezávislém posouzení soudu.

Viz. také textová část odůvodnění ÚP, kapitola II. 13.2 .

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.31 [redacted]. M[redacted] Z[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138438/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemek p.č. 162/1 a 162/2.

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Námitka se týká pozemku p.č. 162/1 v k.ú.Úvaly u Valtic, který je z části navržen k využití SV /stavby venkovské /. Žádám o posun hranice zástavby dle přiloženého nákresu.

Odůvodnění námitky:

V minulosti na tomto pozemku stála zemědělská usedlost, která přímo navazovala a byla propojena s vedlejším pozemkem 162/2. Usedlost byla vystavěna s hospodářskými budovami a v podstatě kopírovala hranici vedlejšího pozemku.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Pozemky p.č. 162/1 a 162/2 v k.ú. Úvaly u Valtic jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Změna tudíž nevyvolá další nárok na zábor zemědělského půdního fondu. Funkční plochy by navíc měly být vymezovány přednostně po hranicích parcel. Hranice plochy tedy bude posunuta na úroveň hranice parcely č. 162/2 k.ú. Úvaly u Valtic.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 31 a 49 bude posunuta hranice zastavitelné plochy SV Z41.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, hranice zastavitelné plochy byla posunuta a plocha rozšířena dle pokynu.

II.12.1.32 [redacted]. M[redacted] Z[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138432/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemek p.č. 1038, 1039, 1040

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Námitka se týká pozemků p.č. 1038,1039,1040 v k.ú.Úvaly u Valtic, které jsou z části navrženy k využití RS /rekreace a sklepy se zákazem trvalého bydlení/. Žádám, aby navržené části parcel byly SV /stavba venkovská/ s možností trvalého bydlení.

Odůvodnění námitky:

Na tomto území se dříve nacházela cihelna a budovy. Pozemek je na podloží ze zbytků cihelny. Po odkrytí cca. 20 cm ornice jsou rozbité pálené střešní tašky a cihly. Sklepy na tomto místě nebyly a v tomto podloží je prakticky nemožné je stavět. Přes silnici se nachází obytné domy, ale i v linii tohoto pozemku se nachází obytné domy a celoročně obývané nadstavby nad sklepy. Míchání bydlení a rekreace s vinnými sklepy není vhodné do obytné zástavby.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemky p. č 1038,1039,1040 k.ú. Úvaly u Valtic, druh pozemků – zahrada.

Na pozemku p.č. 1040 k.ú. Úvaly u Valtic se nachází stavba malého rozsahu, nejedná se o rodinný dům, ostatní pozemky jsou zahrady. Pozemky se nachází na půdách s III. třídou ochrany zemědělského půdního fondu.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a jejich rozloha musí reflektovat i vývoj počtu obyvatel, který se v obci Úvaly po druhé světové válce dramaticky snížil. Orgán územního plánování má za to, že návrh umožňuje přiměřený rozvoj sídla, jelikož umožňuje dostavět mnohé proluky a navrhuje i zastavitelné plochy pro bydlení. Územní plánování koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území a je třeba zohlednit všechny okolnosti, např. ochranu zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF). Dotčenému orgánu ZPF musíme prokázat potřebu vymezování dalších zastavitelných ploch pro bydlení. Potřeba navýšit plochy je třeba zdůvodnit fakty např. zvýšením demografické křivky počtu obyvatel a také potřebou vymezit nové plochy viz § 55 odst. 4 stavebního zákona cituji: Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Konec citace. Pouhým nahlížením bylo zjištěno, že v Úvalech je poměrně hodně proluk – viz obrázek níže a ani nedochází k obrovskému nárůstu počtu trvale žijících obyvatel. Ani pořizovatel, tedy MěÚ Břeclav, ani autorizovaný projektant, nezdůvodní, tak rozsáhlý požadavek uplatněný u veřejného projednání městem.

Dále uvádíme, že Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová– autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.33 [redacted]. B[redacted] P[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138371/2022

k k.ú. Valtice, pozemek p.č. 2718/1, 2718/2, 2718/3, 2718/4, 2718/5, 2718/6, 2719/1, 2719/2

Vymezení území dotčeného námitkou:

Ulice Mikulovská 999, 691 42 Valtice

Obsah námitky:

Příloha:

V roce ca 1999 jsem koupil pozemek od města Valtice pro výstavbu výrobní haly, montážní dílny, sociálního zařízení, správní budovy, montážních a skladovacích ploch, a rodinného domu. Výstavba průmyslové části proběhla v roce 2000 a 2001. Zůstala rezerva pro výstavbu další montážní dílny a rodinného domu. Starý, současně platný územní plán mi umožňuje rozšíření dílen a stavbu rodinného domu. Pozemky se nachází ve funkčním využití území – zastavitelné plochy pro bydlení a současně pro výrobní složky a komerční aktivity.

Podle nového připravovaného územního plánu navrhujete na pozemky, které využívám 20 let, omezení - pouze výrobní a skladovací lehký průmysl. Tzn. Bez možnosti výstavby rodinného domu. Odebíráte mi možnost stavby rodinného domu na mém vlastním pozemku, který jsem za tímto účelem koupil. Navíc nový územní plán ponechává na protější straně stejné ulice možnost stavby rodinného domu.

Odůvodnění námitky:

Prosím nezlobte se, ale nemohu s Vaším návrhem souhlasit, neboť v průběhu několika následných let plánuji na těchto pozemcích postavit jeden, nebo dva rodinné domy, neboť mám 4 děti. Nevím jak jinak odůvodnit svoji námitku.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou navrženy i s ohledem na ochranu veřejných zájmů, mezi které lze jistě zařadit ochranu veřejného zdraví a chráněných prostor. Tato oblast je řešena i v SEA stanovisku, ve kterém je uvedeno:

„na plochách, ve kterých je realizována výroba, komerční aktivity a na plochách funkčně obdobných lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být doložen v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů“

Obecně lze konstatovat, že je zcela nevhodné, aby byla zástavba rodinných domů smíšena s výrobními areály, která jsou zdrojem hluku, dopravní zátěže a ostatních emisí. Výjimku tvoří pouze tzv. bydlení pro správce areálů, které i nastavené regulativy pro plochy výroby a skladování – lehký průmysl s označením VL jako podmíněně přípustné uvádí:

*„stavby pro **bydlení s podmínkou, že se jedná o byty správce nebo majitele** účelových staveb, pokud bude v navazujícím řízení prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví“*

Dále uvádíme, že Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová– autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V tomto případě je návrhem respektován stav, kdy je na p.č. 2715/2 v k.ú. Valtice povolen rodinný dům majitele, ale zcela vhodně nepřipouští výstavbu dalších jednotek pro bydlení, neboť takové řešený by bylo v rozporu se základními urbanistickými principy.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.34 M[redacted] D[redacted] a L[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138353/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 2325

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků parcelní číslo 2325, číslo LV 2104 v k.ú. Valtice do ploch vinice a požaduji ponechání v rezervních plochách pro bydlení Br/1s v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly dle platného územního plánu určeny k plánované výstavbě rodinných domů.

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu

c/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě II.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů." Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

d/ plošné omezení pozemku pro účely plánované bytové výstavby.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje částečně.

Část pozemku p. č. 2325 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do zastavitelné plochy Z10 s funkčním využitím BI – plochy bydlení individuálního – v této části námitky se vyhovuje.

Část pozemku p. č. 2325 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do plochy *NZ.v plochy zemědělské – vinice* a je součástí ZPF – viz obr.

Návrh územního plánu tedy umožňuje výstavbu v návaznosti na sousední pozemky tak, jak je požadováno v námitce. Případná výstavba v této lokalitě bude vždy orientována k přilehlé komunikaci v ulici Sadová a vymezování ploch pro bydlení, nebo územních rezerv do celé hloubky parcely nedává urbanistický smysl a navíc by docházelo k dalšímu nežádoucímu záboru zemědělského půdního fondu, jelikož se pozemek nachází na půdě s I. třídou ochrany BPEJ 00100, tzn. že se na něj nevztahuje omezení jen z ustanovení § 4 odst. 1 a 2 ZOZPF, ale také zvýšená míra ochrany z důvodu ustanovení 4 odst. 3 jmenovaného zákona. K vynětí půdy ze ZPF je dle ustanovení § 4 odst. 3 ZOZPF třeba prokázat jiný veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochraně ZPF. Z námitky namítajících lze vyvodit zájem soukromý, a to omezení nakládání se soukromým vlastnickým právem a snížení ekonomické hodnoty pozemku. K veřejnému a soukromému zájmu judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013 že *„veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.“* Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005 kde judikuje *„Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný.“* Je patrné, že z textu námitky nebyly splněny podmínky stanovené ve zmíněné judikatuře, a proto nemohou být naplněny podmínky pro odejmutí půdy ze ZPF.

Vlastnické právo vychází z čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) a je považováno za základní lidskou svobodu, neexistuje však absolutně bez jakýkoli omezení. Čl. 11 odst. 3 LZPS vymezuje důvody, kterými lze na základě zákona omezení provést. Pro účely tohoto řízení je relevantní věta první a druhá zmiňovaného článku *„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“* Pozemek p. č. 2325 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.v plochy zemědělské – vinice* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou *ze zákona* omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je zde nejen pro nás, ale i pro generace budoucí a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Institut územního plánu je nástrojem, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platných a účinných změnách územního plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak sebe sama, tak i občanů. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

V případě stávajícího platného územního plánu se výše uvedený pozemek nachází v územní rezervě. Konkrétně ve vyznačeném území se nachází územní rezerva Br/1, která omezuje využití území. Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejichž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku

plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu.

Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejichž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu. Vymezení územní rezervy v tomto případě nedává smysl, jelikož v části navazující na veřejné prostranství je na pozemku navržena zastavitelná plocha.

V této části námitky se nevyhovuje.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje částečně.

II.12.1.35 R[redacted] T[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138354/2022

k k.ú. Valtice, pozemek p.č. 1495

Vymezení území dotčeného námitkou:

Nadstavba vinného sklepa, Josefská 106

Odůvodnění námitky:

Dle nového návrhu ÚP. Nelze tuto nemovitost využívat pro komerční ani soukromé bydlení. Na ulici Josefská však již stavby tohoto typu existují a považuji toto řešení ÚP za nepřípustný zásah do mých práv. V horizontu 1-2 roky, plánuji objekt k těmto účelům využívat.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Návrh územního plánu byl tvořen s ohledem na zachování krajinných a urbanistických hodnot. Z tohoto důvodu byly lokality, ve kterých převládá tradiční zástavba sklepů bez nástaveb, tímto způsobem vymezeny, aby došlo k zachování jejich jedinečného charakteru. V důsledku realizace nástaveb nad sklepy navíc dochází k nadměrnému zatížení území dopravou a hlukem spojeným s jejich provozem. Město Valtice je součástí Lednicko valtického areálu a památkovou hodnotu v území krajinné památkové zóny zde představuje volná krajina, prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině, celek ve světovém měřítku jen obtížně srovnatelný. Novodobé stavby netradičního typu nemají v území světové památky své opodstatnění. Do budoucna je třeba vycházet z tradiční zástavby a na tu navázat tak, aby i nadále zůstal zachován genius loci řešeného území.

Na nutnost zachovat tradiční zástavbu sklepů poukazovalo Ministerstvo kultury ve svém stanovisku ke společnému jednání č. j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017. Úkolem územního plánování je dle §19 odst. 1 písm. a) stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Urbanistickou hodnotou byla v tomto smyslu shledána tradiční zástavba sklepů bez novodobých cizorodých prvků, kterými jsou nástavby určené převážně pro ubytování, případně bydlení, nebo kanceláře, a to bez ohledu na typ vstupního portálu.

Na závěr uvádíme, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice

některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

II.12.1.36 L[redacted] J[redacted] a M[redacted] J[redacted], [redacted], I[redacted] M[redacted] a L[redacted] M[redacted], [redacted], K[redacted] K[redacted], [redacted], K[redacted] M[redacted], [redacted], Z[redacted] C[redacted] a Š[redacted] C[redacted], [redacted] č.j. MUBR 138369/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3155/10

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Jsme spoluvlastníci pozemku p.č. 3155/10 - orné půdy v k.ú. Valtice. Výše uvedený pozemek jsme zakoupili v červnu letošního roku. Pozemek byl zakoupen za účelem rozšíření zahrad rodinných domů, které jsou umístěny na ulici Dlážděná. Jedná se o č.p. 1189, 1190, 1180, 1187, 1182. Výše uvedený pozemek navazuje na zahrady těchto domů. Aktuálně je zpracováván geometrický plán, kterým bude pozemek rozdělen na 5 parcel, a sloučen s pozemkem zahrady za výše uvedenými domy.

Před koupí samotnou jsme provedli kontrolu územního plánu a zjistili, že pozemek se nachází dle platného územního plánu v ploše 3.03 - rozvojové ploše bydlení, a je tedy možné pozemek užívat jako zahradu rodinného domu. V budoucnu zde výhledově plánujeme stavbu rodinného domu v souladu s územním plánem.

V návrhu územního plánu je pozemek zařazen v ploše NZ.o, tady ploše zemědělské - orná půda. S výše uvedeným zařazením nesouhlasíme, jelikož tato změna způsobu využití pozemku nerespektuje jak současný územní plán, a co víc faktický stav pozemku, který bude zahradou rodinných domů.

Navrhujeme, aby byl celý pozemek p.č. 3155/10 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního, jelikož pozemek po rozdělení se stane součástí funkčních celků výše uvedených rodinných domů. Pokud z objektivních důvodů nebude možné zařazení do plochy BI, žádám zařazení alespoň do plochy ZS.

Odůvodnění námitky:

Změna účelu využití pozemku p.č. 3155/10 z plochy rozvoje na plochu NZ.o neodpovídá skutečnému budoucímu způsobu užívání pozemku, který bude užíván jako zahrada rodinného domu.

Další skutečností je, že výše uvedenou změnou dochází k fatálnímu zásahu do našich vlastnických práv, zařazením pozemku do plochy NZ.o dochází k faktické nemožnosti užívat pozemek nadále jako zahradu, či případně na pozemku dále stavět rodinný či vícero rodinných domů, což je dle platného územní plánu za splnění dalších podmínek možné. Tímto nepříznivým zásahem dochází ke snížení hodnoty pozemku z ceny na úrovni cca 3000,- Kč/m2 na cenu cca 30 Kč/m2. Pozemek p.č. 3155/10 má výměru 1783 m2. Pří výše uvedené změně ceny bude zásah do našeho majetku ve výši cca 5.000.000,- Kč. Přičemž naším legitimním očekáváním při koupi pozemku p.č. 3155/10 bylo to, že pozemek můžeme užívat v souladu s územním plánem, tedy jako zahradu či jako budoucí stavební místo.

Je s podivem, že územní plán nepočítá pro další výstavou s plochou, která je od 18.10.2006 určena k výstavbě rodinných domů, tato plocha navíc přímo navazuje na plochu dříve rozvojovou plochu 2.10, ve které byly vystavěny rodinné domy, tj. ulice Dlážděná, na které se nachází i naše domy. V rámci platného územního plánu jsou v lokalitě řešena jak doprava, tak napojení na inženýrské sítě, oproti tomu lokality navržené navrhovaným územním plánem nemají komunikace ani napojení na inženýrské sítě připraveny. V lokalitě je rovněž zpracována zastavovací studie. Návrh územního plánu ve svém odůvodnění neobsahuje ani zmínku o tom, proč je lokalita 3.03, která je 16 let vhodná k zastavění najednou vhodná není a je upřednostněna jiná lokalita. V tomto spatřujeme vadu návrhu územního plánu, kdy není řádně odůvodněno a vysvětleno zařazení plochy 3.03 do plochy NZ.o, tímto dochází zjevně k nerespektování zásady kontinuity územně plánovacího procesu a změně funkčního využití oproti původního územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz. Např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022 č.j. 5 As 223/2020-63).

Judikatura Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího soudu dovodila, že pokud dojde k zásahu do vlastnického práva a tento přesáhne míru, kterou je vlastník povinen snášet (zejména pokud dojde k dotčení podstaty vlastnického práva), je také nutné vlastníkovi přiznat náhradu způsobené újmy, i

pokud zákon přímo náhradu nestanovuje. V daném případě uvádím, že bychom se v případě změny plochy stavební na plochu NZ.o domáhali náhrady soudně, a to v plné výši cca 5.000.000,-Kč.

Celým územním plánem se táhne jako dlouhá červená nit požadavek ochrany ZPF, přičemž, plochy které jsou aktuálně využité k zastavění a fakticky užívány již jako zahrady rodinných domů jsou územním planém nedůvodně přeřazeno do plochy NZ.o, a naopak plochy zemědělské jsou měněny na plochy ke stavbě rodinných domů. Samotný územní plán nerespektuje své zadání a je jen účelově zneužit k tvorbě stavebních míst na ploše města Valtice a několika fyzických osob.

Pozemek parcela č. 3155/10 je dle zařazen do II. třídy ochrany ZPF s tímto zařazením nesouhlasím a mám za to, že má patřit do IV. třídy ochrany ZPF. Na místě samém neproběhlo žádné šetření k prověření stavu bonity pozemku a jeho zařazení pod příslušný stupeň ochrany, pozemek je desítky let postižen větrnou erozí, vodní erozí a byl dříve nesprávně zemědělsky užíván. Dále je s podivem, že plochy se stejnou bonitou jsou zařazeny v plochách BI, přičemž mají obdobné přístupy a možnosti stavět, jedná se o plochy Z 20, Z 21 a Z 23.

Dále je dle územního plánu možné zastavění ploch Z14 a Z40, které jsou ve vyšší třídě ochrany než pozemek p.č. 3155/10. Je s podivem, že pozemek s vyšší třídou ochrany je upřednostněn k zastavěný před pozemkem nižší ochrany.

S ohledem na výše uvedené navrhujeme, aby byl celý pozemek p.č. 3155/10 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního. Pokud z objektivních důvodů nebude možné zařazení do plochy BI, žádám zařazení alespoň do plochy ZS.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p. č. 3155/10 se nachází v k. ú. obce Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.o plochy zemědělské – orná půda* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek o celkové výměře 1783 m2 je v katastru nemovitostí evidován v II. třídě ochrany BPEJ 00810 a BPEJ 00610.

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších zastavitelných ploch. Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“* a dále také: *„posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“.* Tento požadavek vyšel z dokumentu *Doplňující průzkumy a rozbory*, který zpracoval rovněž

Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: *„Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám. Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“*

Náhrady za změnu v území řeší stavební zákon č. 183/2006 Sb v §102, konkrétně v odstavci 3 je uvedeno:

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let ***od nabytí účinnosti územního plánu*** *nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě*

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Zde uvádíme, že se lhůta dle stavebního zákona počítá 5 let od nabytí účinnosti územního plánu (Změna č. 3 ÚPNSÚ Valtice nabyla účinnosti 15.10.2006 – dílčí změna č. 3.03) a nikoliv od doby, kdy ji současný vlastník nabyl.

Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat.

V námitce je dále uvedeno, že pozemek bude rozdělen, nicméně dle nahlížení do katastru nemovitostí rozdělen doposud (15.1.2024) nebyl a vymezení odpovídá současnému způsobu využití.

Navíc dle nahlížení do KN doplňkové stavby končí před pozemkem p.č. 3155/10.

Dle informací určené zastupitelky a stavebního úřadu MěÚ Valtice doplňkové stavby na pozemku p. č. 3155/171, 31155/172, 31155/9 nejsou stavebně povolené.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.37 K[redacted] M[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138376/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3155/171

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 3155/138 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1187 rodinný dům, dále pozemků p.č. 3155/60 a 3155/171, které jsou využity jako zahrada rodinného domu. Všechny výše uvedené pozemky jsou v jednom funkčním celku. Pozemek jsem nabyl v roce 2020 společně s dalšími vlastníky, přičemž jsem před koupí samotnou provedl kontrolu územního plánu a zjistil, že pozemek se nachází dle platného územního plánu v ploše 3.03 – rozvojové ploše bydlení, a je tedy možné pozemek užívat jako zahradu rodinného domu, umisťovat na něj doplňkové stavby k rodinnému domu a hlavně mít možnost v budoucnu zde stavět další rodinný dům či domy. V roce 2021 proběhlo rozdělení původní parcely na 5 dílů, kdy 4 díly vlastní sousedé a užívají je rovněž jako zahrady. V budoucnu zde plánuji rekreačního objektu či rodinného domu a to v souladu s územním plánem. S rozdělením souhlasil MěÚ Valtice odbor stavební, č.j. VAL-1843/2021, stejně tak Oddělení úřadu územního plánování při MěÚ Břeclav.

V návrhu územního plánu je pozemek zaražen v ploše NZ.o, tady ploše zemědělské - orná půda. S výše uvedeným zařazením nesouhlasím, jelikož tato změna způsobu využití pozemku nerespektuje jak současný územní plán a co víc faktický stav pozemku, který je zahradou rodinného domu. Navrhuji, aby byl celý pozemek p.č. 3155/171 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního, v které jsou pozemky p.č. 3155/138 a 3155/60, tedy ostatních části funkčního celku domu.

Odůvodnění námitky:

Změna účelu využití pozemku p.č. 3155/171 z plochy rozvoje na plochu NZ.o neodpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku, pozemek již není více jak 2 roky zemědělskou půdou, což je i potvrzeno rozhodnutím organu územního plánovaní v Břeclavi, který umožnil před více než rokem rozdělení původního pozemku za účelem jeho skutečného užívání jeho vlastníky jako zahrady rodinných domů.

Další skutečností je, že výše uvedenou změnou dochází k fatálnímu zásahu do mých vlastnických práv, zařazením pozemku do plochy NZ.o dochází k faktické nemožnosti užívat pozemek nadále jako zahradu, umisťovat zde doplňkové stavby či případně na pozemku dále stavět rodinný či vícero rodinných domů, což je dle platného územního plánu za splnění dalších podmínek možné. Tímto nepříznivým zásahem dochází ke snížení hodnoty pozemku z ceny na úrovni cca 3000,- Kč/m2 na cenu cca 30 Kč/m2. Pozemek p.č. 3155/171 má výměru 1443 m2. Pří výše uvedené změně ceny bude zásah do mého majetku ve výši cca 4.000.000,- Kč. Přičemž mým legitimním očekáváním při koupi pozemku p.č. 3155/171 bylo to, že pozemek mohu užívat v souladu s územním plánem tedy jako zahradu či jako budoucí stavební místo.

Samotný pozemek jsem koupil v roce 2020. Neuběhla tedy ani lhůta 5 let. Pokud by došlo v dané věci ke změně územního plánu budu uplatňovat náhradu škody v plné výši.

Je s podivem, že územní plán nepočítá pro další výstavou s plochou, která je od 18.10.2006 určena k výstavbě rodinných domů, tato plocha navíc přímo navazuje na plochu dříve rozvojovou plochu 2.10, ve které byly vystavěny rodinné domy, tj. ulice Dlážděná, na které se nachází i náš dům. V rámci platného územního plánu jsou v lokalitě řešena jak doprava, tak napojení na inženýrské sítě, oproti tomu lokality navržené navrhovaným územním plánem nemají komunikace ani napojení na inženýrské sítě připraveny. V lokalitě je rovněž zpracována zastavovací studie. Návrh územního plánu ve svém odůvodnění neobsahuje ani zmínku o tom, proč je lokalita 3.03, která je 16 let vhodná k zastavění, najednou vhodná není a je upřednostněna jiná lokalita. V tomto spatřuji vadu návrhu územního plánu, kdy není řádně odůvodněno a vysvětleno zařazení plochy 3.03 do plochy NZ.o, tímto dochází zjevně k nerespektování zásady kontinuity územně plánovacího procesu a změně funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz. Např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022 č.j. 5 As 223/2020-63).

Judikatura Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího soudu dovodila, že pokud dojde k zásahu do vlastnického práva a tento přesáhne míru, kterou je vlastník povinen snášet (zejména pokud dojde k dotčení podstaty vlastnického práva), je také nutné vlastníkovi přiznat náhradu způsobené újmy, i pokud zákon přímo náhradu nestanovuje. V daném případě opětovně uvádím, že bych se v případě změny plochy stavební na plochu NZ.o domáhala náhrady soudně, a to v plné výši cca 4.000.000,- Kč.

Celým územním plánem se táhne jako dlouhá červená nit požadavek ochrany ZPF, přičemž, plochy které jsou aktuálně využité k zastavění a fakticky užívány již jako zahrady rodinných domů jsou územním planém nedůvodně přeřazeno do plochy NZ.o, a naopak plochy zemědělské jsou měněny na plochy ke stavbě rodinných domů. Samotný územní plán nerespektuje své zadání a je jen účelově zneužit k tvorbě stavebních míst na ploše města Valtice a to několika fyzických osob. S ohledem na výše uvedené navrhuji, by byl celý pozemek p.č. 3155/171 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního, v které jsou pozemky p.č. 3155/138, a 3155/60, tedy ostatních části funkčního celku domu.

Pozemek parcela č. 3155/171 je dle zařazen do II. třídy ochrany ZPF s tímto zařazením nesouhlasím a mám za to, že má patřit do IV. třídy ochrany ZPF. Na místě samém neproběhlo žádné šetření k prověření stavu bonity pozemku a jeho zařazení pod příslušný stupeň ochrany, pozemek je desítky let postižen větrnou erozí, vodní erozí a byl dříve nesprávně zemědělsky užíván. Dále je s podivem, že plochy se stejnou bonitou jsou zařazeny v plochách BI, přičemž mají obdobné přístupy a možnosti stavět, jedná se o plochy Z 20, Z 21 a Z 23.

Dále je dle územního plánu možné zastavění ploch Z14 a Z40, které jsou ve vyšší třídě ochrany než pozemek p.č. 3155/171. Je s podivem, že pozemek s vyšší třídou ochrany je upřednostněn k zastavěný před pozemkem nižší ochrany.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 3155/60 v k.ú. Valtice, který je v námitce zmíněn, nebyl v katastru nemovitostí dohledán:

Pozemek p. č. 3155/171 se nachází v k. ú. obce Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.o plochy zemědělské – orná půda* a je součástí zemědělského

půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek o celkové výměře 1443 m2 je v katastru nemovitostí evidován v II. třídě ochrany BPEJ 00810.

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších zastavitelných ploch. Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“* a dále také: *„posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“.* Tento požadavek vyšel z dokumentu *Doplňující průzkumy a rozbory*, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: *„Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám. Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“*

Náhrady za změnu v území řeší stavební zákon č. 183/2006 Sb v §102, konkrétně v odstavci 3 je uvedeno:

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let ***od nabytí účinnosti územního plánu*** *nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě*

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Zde uvádíme, že se lhůta dle stavebního zákona počítá 5 let od nabytí účinnosti územního plánu (Změna č. 3 ÚPNSÚ Valtice nabyla účinnosti 15.10.2006 – dílčí změna č. 3.03) a nikoliv od doby, kdy ji současný vlastník nabyl.

Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat.

V námitce je dále uvedeno, že je pozemek užíván jako zahrada k rodinnému domu a poukazuje na kladné stanovisko orgánu územního plánování k dělení pozemku. Zde je nutné uvést, že samotné dělení pozemku nezakládá právo stavět. Po nahlédnutí do katastru nemovitostí se jeví, že na pozemku došlo k terénním úpravám a tvoří celek s rodinným domem na p.č. 3155/138 v k.ú. Valtice:

Dle informací určené zastupitelky a stavebního úřadu MěÚ Valtice doplňkové stavby na pozemku p. č. 3155/171, 31155/172, 31155/9 nejsou stavebně povolené.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.38 K[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138366/2022

k k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3155/9

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 3155/163 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1190 rodinný dům, a pozemku p.č. 3155/164 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž, dále pozemků p.č. 3155/67 a 3155/9, které jsou využity jako zahrada rodinného domu. Všechny výše uvedené pozemky jsou v jednom funkčním celku. Pozemek jsem nabyla v roce 2020 společně s dalšími vlastníky, přičemž jsem před koupí samotnou provedla kontrolu územního plánu a zjistila, že pozemek se nachází dle platného územního plánu v ploše 3.03 - rozvojové ploše bydlení, a je tedy možné pozemek užívat jako zahradu rodinného domu, umisťovat na něj doplňkové stavby k rodinnému domu a hlavně zde stavět další rodinný dům či domy. V roce 2021 proběhlo rozdělení původní parcely na 5 dílů, kdy 4 díly vlastní sousedé a užívají je rovněž jako zahrady. Na pozemku mám umístěna hospodářská zvířata, pěstuji na něm zeleninu, vysadila jsem desítky ovocných stromků. V budoucnu zde plánuji stavbu rodinného domu či rodinných domů v souladu s územním plánem. S rozdělením souhlasil MěÚ Valtice odbor stavební, č.j. VAL 1843/2021, stejně tak Oddělení úřadu územního plánování při MěÚ Břeclav.

V návrhu územního plánu je pozemek zaražen v ploše NZ.o, tady ploše zemědělské - orná půda. S výše uvedeným zařazením nesouhlasím, jelikož tato změna způsobu využití pozemku nerespektuje jak současný územní plán a co víc faktický stav pozemku, který je zahradou rodinného domu.

Navrhuji, aby byl celý pozemek p.č. 3155/9 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního, v které jsou pozemky p.č. 3155/163, 3155/164 a 3155/67, tedy ostatních části funkčního celku domu.

Odůvodnění námitky:

Změna účelu využití pozemku p.č. 3155/9 z plochy rozvoje na plochu NZ.o neodpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku, pozemek již není více jak 2 roky zemědělskou půdou, což je i potvrzeno rozhodnutím organu územního plánovaní v Břeclavi, který umožnil před více než rokem rozdělení původního pozemku za účelem jeho skutečného užívání jeho vlastníky jako zahrady rodinných domů.

Další skutečností je, že výše uvedenou změnou dochází k fatálnímu zásahu do mých vlastnických práv, zařazením pozemku do plochy NZ.o dochází k faktické nemožnosti užívat pozemek nadále jako zahradu, umisťovat zde doplňkové stavby či případně na pozemku dále stavět rodinný či vícero rodinných domů, což je dle platného územního plánu za splnění dalších podmínek možné. Tímto nepříznivým zásahem dochází ke snížení hodnoty pozemku z ceny na úrovni cca 3000,- Kč/m2 na cenu cca 30 Kč/m2. Pozemek p.č. 3155/9 má výměru 3491 m2. Pří výše uvedené změně ceny bude zásah do mého majetku ve výši cca 10.000.000,- Kč. Přičemž mým legitimním očekáváním při koupi pozemku p.č. 3155/9 bylo to, že pozemek mohu užívat v souladu s územním plánem tedy jako zahradu či jako budoucí stavební místo.

Samotný pozemek jsem koupila v roce 2020. Neuběhla tedy ani lhůta 5 let. Pokud by došlo v dané věci ke změně územního plánu budu uplatňovat náhradu škody v plné výši. Je s podivem, že územní plán nepočítá pro další výstavou s plochou, která je od 18.10.2006 určena k výstavbě rodinných domů, tato plocha navíc přímo navazuje na plochu dříve rozvojovou plochu 2.10, ve které byly vystavěny rodinné domy, tj. ulice Dlážděná, na které se nachází i náš dům. V rámci platného územního plánu jsou v lokalitě řešena jak doprava, tak napojení na inženýrské sítě, oproti tomu lokality navržené navrhovaným územním plánem nemají komunikace ani napojení na inženýrské sítě připraveny. V lokalitě je rovněž zpracována zastavovací studie. Návrh územního plánu ve svém odůvodnění neobsahuje ani zmínku o tom, proč je lokalita 3.03, která je 16 let vhodná k zastavění, najednou vhodná není a je upřednostněna jiná lokalita. V tomto spatřuji vadu návrhu územního plánu, kdy není

řádně odůvodněno a vysvětleno zařazení plochy 3.03 do plochy NZ.o, tímto dochází zjevně k nerespektování zásady kontinuity územně plánovacího procesu a změně funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz. Např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022 č.j. 5 As 223/2020-63).

Judikatura Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího soudu dovodila, že pokud dojde k zásahu do vlastnického práva a tento přesáhne míru, kterou je vlastník povinen snášet (zejména pokud dojde k dotčení podstaty vlastnického práva), je také nutné vlastníkovi přiznat náhradu způsobené újmy, i pokud zákon přímo náhradu nestanovuje. V daném případě opětovně uvádím, že bych se v případě změny plochy stavební na plochu NZ.o domáhala náhrady soudně, a to v plné výši cca 10.000.000,- Kč.

Celým územním plánem se táhne jako dlouhá červená nit požadavek ochrany ZPF, přičemž, plochy které jsou aktuálně využité k zastavění a fakticky užívány již jako zahrady rodinných domů jsou územním planém nedůvodně přeřazeno do plochy NZ.o, a naopak plochy zemědělské jsou měněny na plochy ke stavbě rodinných domů. Samotný územní plán nerespektuje své zadání a je jen účelově zneužit k tvorbě stavebních míst na ploše města Valtice a několika fyzických osob. S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby byl celý pozemek p.č. 3155/9 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního, v které jsou pozemky p.č. 3155/163, 3155/164 a 3155/67, tedy ostatních části funkčního celku domu.

Pozemek parcela č. 3155/9 je dle zařazen do II. třídy ochrany ZPF s tímto zařazením nesouhlasím a mám za to, že má patřit do IV. třídy ochrany ZPF. Na místě samém neproběhlo žádné šetření k prověření stavu bonity pozemku a jeho zařazení pod příslušný stupeň ochrany, pozemek je desítky let postižen větrnou erozí, vodní erozí a byl dříve nesprávně zemědělsky užíván. Dále je s podivem, že plochy se stejnou bonitou jsou zařazeny v plochách BI, přičemž mají obdobné přístupy a možnosti stavět, jedná se o plochy Z 20, Z 21 a Z 23.

U plochy Z20 o stejné bonitě jako parcela č. 3155/9, není možný ani řádný přístup na tuto plochu. Vede zde památkově chráněná komunikaci, která nemá potřebnou šířku a je zde zákaz vjezdu vozidel nad 1,5 tuny. Oproti tomu parcela č. 3155/9 je přístupná z ulice přes můj pozemek ve funkčním celku, a dále přes obecní pozemek na východní straně, a rovněž přes pozemek ve vlastnictví třetí osoby, kdy je zastavovací studii plánováno pokračování komunikace.

Dále je dle územního plánu možné zastavění ploch Z14 a Z40, které jsou ve vyšší třídě ochrany než pozemek p.č. 3155/9. Je s podivem, že pozemek s vyšší třídou ochrany je upřednostněn k zastavěný před pozemkem nižší ochrany.

Dále zmiňuji, že již při fázi přípravy územního plánu byla vlastníky pozemku p.č. 3155/9, podána dne 11.3.2021 námitka proti zařazení pozemku p.č. 3155/9-orné půdy do plochy NZ.o. Tato námitka nebyla ve fázi přípravy územního plánu vůbec řešena.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 3155/67 v k.ú. Valtice nebyl v katastru nemovitostí dohledán. Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 byl tento pozemek sloučen s p.č. 3155/163 k.ú. Valtice.

Pozemek p. č. 3155/9 se nachází v k. ú. Valtice a je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.o plochy zemědělské – orná půda* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek o celkové výměře 3491 m2 je v katastru nemovitostí evidován v II. třídě ochrany BPEJ 00810.

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č.

183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších zastavitelných ploch. Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“* a dále také: *„posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“.* Tento požadavek vyšel z dokumentu *Doplňující průzkumy a rozbory*, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: *„Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám. Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“*

Náhrady za změnu v území řeší stavební zákon č. 183/2006 Sb v §102, konkrétně v odstavci 3 je uvedeno:

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let ***od nabytí účinnosti územního plánu*** *nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě*

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Zde uvádíme, že se lhůta dle stavebního zákona počítá 5 let od nabytí účinnosti územního plánu (Změna č. 3 ÚPNSÚ Valtice nabyla účinnosti 15.10.2006 – dílčí změna č. 3.03) a nikoliv od doby, kdy ji současný vlastník nabyl.

Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat.

V námitce je dále uvedeno, že je pozemek užíván jako zahrada k rodinnému domu a poukazuje na kladné stanovisko orgánu územního plánování k dělení pozemku. Zde je nutné uvést, že samotné dělení pozemku nezakládá právo stavět. Po nahlédnutí do katastru nemovitostí se jeví, že na pozemku nejspíše drobná stavba nezapsaná v katastru nemovitostí:

Dle informací určené zastupitelky a stavebního úřadu MěÚ Valtice doplňkové stavby na pozemku p. č. 3155/171, 31155/172, 31155/9 nejsou stavebně povolené.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.39 M[redacted] D[redacted] a L[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138352/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 2317

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků parcelní číslo 2317, číslo LV 2104 v k.ú. Valtice do ploch vinice a požaduji ponechání v rezervních plochách pro bydlení Br/1s v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly dle platného územního plánu určeny k plánované výstavbě rodinných domů.

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu

c/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů." Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

d/ plošné omezení pozemku pro účely plánované bytové výstavby

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 2317 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.v plochy zemědělské – vinice* a je součástí ZPF.

Vlastnické právo vychází z čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) a je považováno za základní lidskou svobodu, neexistuje však absolutně bez jakýkoli omezení. Čl. 11 odst. 3 LZPS vymezuje důvody, kterými lze na základě zákona omezení provést. Pro účely tohoto řízení je relevantní věta první a druhá zmiňovaného článku *„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“* Pozemek p. č. 2317 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.v plochy zemědělské – vinice* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou *ze zákona* omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je zde nejen pro nás, ale i pro generace budoucí a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek je dle katastru nemovitostí evidován ve dvou ochranných třídách. Převážná část ve výměře 2355 m2 spadá pod I. ochrannou třídu BPEJ 00100, tzn. že se na něj nevztahuje omezení jen z ustanovení § 4 odst. 1 a 2 ZOZPF, ale také zvýšená míra ochrany z důvodu ustanovení 4 odst. 3 jmenovaného zákona. Druhá část ve výměře 63 m2 se nachází ve IV. ochranné třídě BPEJ 02110, proto se zde neuplatní ustanovení § 4 odst. 3 jmenovaného zákona. K vynětí půdy ze ZPF je dle ustanovení § 4 odst. 3 ZOZPF třeba prokázat jiný veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochraně ZPF. Z námitky namítajících lze vyvodit zájem soukromý, a to omezení nakládání se soukromým vlastnickým právem a snížení ekonomické hodnoty pozemku. K veřejnému a soukromému zájmu judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013 že *„veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.“* Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005 kde judikuje *„Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný.“* Je patrné, že z textu námitky nebyly splněny podmínky stanovené ve zmíněné judikatuře, a proto nemohou být naplněny podmínky pro odejmutí půdy ze ZPF.

Institut územního plánu je nástrojem, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platných a účinných změnách územního plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout

do územního plánu veškeré budoucí plány jak sebe sama, tak i občanů. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Dle navrhovaného územního plánu by nebylo možné na této parcele stavět rodinné domy, obdobně by to nebylo možné v případě stávajícího platného územního plánu. Ve vyznačeném území se nachází územní rezerva Br/1, která omezuje využití území. Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejíchž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.40 B[redacted] P[redacted] a M[redacted] P[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138358/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 2507

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků parcelní číslo 2507, číslo LV 885 v k.ú. Valtice do ploch vinice a požaduji ponechání v rezervních plochách pro bydlení Br/1s v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly dle platného územního plánu určeny k plánované výstavbě rodinných domů.

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu

c/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů. “

Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

d/ plošné omezení pozemku pro účely plánované bytové výstavby

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemky p. č. 2507 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *ZS plochy zeleně soukromé* a je součástí ZPF.

Vlastnické právo vychází z čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) a je považováno za základní lidskou svobodu, neexistuje však absolutně bez jakýkoli omezení. Čl. 11 odst. 3 LZPS

vymezuje důvody, kterými lze na základě zákona omezení provést. Pro účely tohoto řízení je relevantní věta první a druhá zmiňovaného článku *„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“* Pozemek p. č. 2507v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazeny do ploch *ZS plochy zeleně – soukromé* a jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou *ze zákona* omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je zde nejen pro nás, ale i pro generace budoucí a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek je dle katastru nemovitostí evidován pod I. ochrannou třídu BPEJ 00100, tzn. Že se na něj nevztahuje omezení jen z ustanovení § 4 odst. 1 a 2 ZOZPF, ale také zvýšená míra ochrany z důvodu ustanovení 4 odst. 3 jmenovaného zákona. K vynětí půdy ze ZPF je dle ustanovení § 4 odst. 3 ZOZPF třeba prokázat jiný veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochraně ZPF. Z námitky namítajících lze vyvodit zájem soukromý, a to omezení nakládání se soukromým vlastnickým právem a snížení ekonomické hodnoty pozemku. K veřejnému a soukromému zájmu judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013 že *„veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.“* Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005 kde judikuje *„Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný.“* Je patrné, že z textu námitky nebyly splněny podmínky stanovené ve zmíněné judikatuře, a proto nemohou být naplněny podmínky pro odejmutí půdy ze ZPF.

Institut územního plánu je nástrojem, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platných a účinných změnách územního plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak sebe sama, tak i občanů. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Dle navrhovaného územního plánu by nebylo možné na této parcele stavět rodinné domy, obdobně by to nebylo možné v případě stávajícího platného územního plánu. Ve vyznačeném území se nachází územní rezerva Bv/1s, která omezuje využití území. Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejichž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.41 P[redacted] T[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138356/2022

k k.ú. Valtice, pozemek p.č. 1782

Vymezení území dotčeného námitkou:

Jedná se o zahradu, jejíž část částečně zasahuje do ulice (okraj je souvislý s řadou dalších RD).

Odůvodnění námitky:

Na pozemku je možno v budoucnu postavit RD, ale při tomto návrhu byl značně omezen jeho půdorys. Žádám proto o zvětšení plochy, která bude umožňovat zástavbu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Parcelace za rodinnými domy podél ulice Břeclavská ve všech případech neumožňuje, aby byla hranice mezi funkčními plochami smysluplně vedena po hranicích parcel. V rámci rovného přístup ke všem majitelům přilehlých nemovitostí bude hranice mezi funkční plochou pro bydlení a plochou soukromé zeleně vymezena rovnoběžně s ulicí Břeclavská v takové vzdálenosti, která umožní hospodárné využití těchto pozemků.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 41 bude hranice mezi funkční plochou pro bydlení a plochou soukromé zeleně vymezena rovnoběžně s ulicí Břeclavská v takové vzdálenosti, která umožní hospodárné využití těchto pozemků.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, hranice mezi funkční plochou pro bydlení a plochou soukromé zeleně byla upravena dle pokynu.

II.12.1.42 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 138362/2022

k k.ú. Valtice, pozemek p.č. 1220/15, 1220/16, 1220/17, 1220/18, 1220/31, 1220/41, 1220/42, 1220/43

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Zásadně nesouhlasíme s navrženým využitím výše uvedených pozemků pro funkci SM - plochy smíšené obytné městské (s nutnosti ÚS před výstavbou). Požadujeme všechny tyto pozemky převést na regulativ DS - plochy dopravní infrastruktury (parkoviště).

Odůvodnění námitky:

Pozemky město Valtice zakoupilo právě pro toto specifické využití, tj. vybudováni tolik chybějících parkovacích ploch v centru města. Parkoviště by mělo sloužit především pro kulturní akce na zámku a v okolí a pro návštěvníky města. Na pozemcích se neuvažuje s žádnou jinou výstavbou mimo veřejných WC. Pozn.: neuvažuje se výstavba parkovacího domu, pouze prosté parkování na zpevněných plochách s podílem zeleně.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

V rámci společného jednání uplatnilo Ministerstvo kultury požadavek na zpracování územní studie pro plochu P90. Tento požadavek byl akceptován.

Následně ve svém stanovisku k veřejnému projednání Ministerstvo kultury vyjádřilo nesouhlas s výškovou hladinou, která byla stanovena na 4. NP a požadovalo hranici nastavit na 1.NP.

Po změně v komunálních volbách na podzim v roce 2022 došlo k výměně ve vedení města a v zastupitelstvu města, proto se Město Valtice vyjádřilo k připomínkám a námitkám, které u veřejného projednání uplatnilo předcházející vedení města. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo, že požaduje ponechat pozemky p. č 1220/15, 1220/16, 1220/17, 1220/18, 1220/31, 1220/41, 1220/42, 1220/43 vše v k. ú. Valtice v ploše SM. S určeným zastupitelem bylo dohodnuto, že pro rozvoj města bude ponechaná v návrhu ÚP Valtice plocha SM, s výškovou regulací 1 NP tak, jak bylo ze strany Ministerstva kultury původně požadováno.

II.12.1.43 T[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138351/2022

k k.ú. Valtice, pozemek p.č. 2231 a 2228/2

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků parcelní číslo 2231 a 2228/2, číslo LV 3560 v k.ú. Valtice do ploch vinice a požaduji ponechání v rezervních plochách pro bydlení Br/1s v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly dle platného územního plánu určeny k plánované výstavbě rodinných domů.

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu

c/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů." Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

d/ plošné omezení pozemku pro účely plánované bytové výstavby.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 2228/2 v k.ú. Valtice nebyl v katastru nemovitostí dohledán.

Odůvodnění námitky:

Pozemek p.č. 2231 v k.ú. Valtice byl v návrhu ÚP Valtice pro společné jednání zařazen do zastavitelné plochy pro bydlení Z5, ale po obdržení záporného stanoviska Ministerstva kultury byl z návrhu vyřazen. Zdůvodnění vypuštění zastavitelných ploch Z1 – Z5 je součástí odůvodnění Územního plánu Valtice, které bylo zveřejněno k veřejnému projednání (str. 35). Ministerstvo kultury pro tyto plochy uvedlo:

„V kontextu se žádoucím uchováním "volné" Bezručovy (Valtické) a Modřínové aleje a s ohledem na ochranu stávajících urbanistických a architektonických hodnot KPZ LVA z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče se zastavěním těchto ploch zásadně nesouhlasíme a požadujeme jejich vyjmutí z rozvojových ploch a vymezení jako ploch trvale nezastavitelných.“

V rámci dohody č. j.: MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017 byl tento požadavek akceptován.

Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová– autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

K návrhu na převedení pozemku do plochy rezervní uvádíme, že dle navrhovaného územního plánu by nebylo možné na této parcele stavět rodinné domy, obdobně by to nebylo možné v případě stávajícího platného územního plánu, ve kterém není pozemek zahrnut v plochách rezervních, ale v plochách pro individuální rekreaci s označením Oir:

Obecně však lze konstatovat, že účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejíchž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.44 L[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138350/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 2502 a 2498

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků parcelní číslo 2502 a 2498, číslo LV 1777 v k.ú. Valtice do ploch vinice a požaduji ponechání v rezervních plochách pro bydlení Br/1s v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly dle platného územního plánu určeny k plánované výstavbě rodinných domů.

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu

c/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů." Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

d/ plošné omezení pozemku pro účely plánované bytové výstavby.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemky p. č. 2502 a 2948 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch ZS plochy zeleně soukromé a je součástí ZPF.

Vlastnické právo vychází z čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) a je považováno za základní lidskou svobodu, neexistuje však absolutně bez jakýkoli omezení. Čl. 11 odst. 3 LZPS vymezuje důvody, kterými lze na základě zákona omezení provést. Pro účely tohoto řízení je relevantní věta první a druhá zmiňovaného článku „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ Pozemky p. č. 2502 2948 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazeny do ploch NZ.v plochy zemědělské – vinice a jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je zde nejen pro nás, ale i pro generace budoucí a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněné pozemky jsou dle katastru nemovitostí evidován pod I. ochrannou třídu BPEJ 00100, tzn. že se na ně nevztahuje omezení jen z ustanovení § 4 odst. 1 a 2 ZOZPF, ale také zvýšená míra

ochrany z důvodu ustanovení 4 odst. 3 jmenovaného zákona. K vynětí půdy ze ZPF je dle ustanovení § 4 odst. 3 ZOZPF třeba prokázat jiný veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochraně ZPF. Z námitky namítajících lze vyvodit zájem soukromý, a to omezení nakládání se soukromým vlastnickým právem a snížení ekonomické hodnoty pozemku. K veřejnému a soukromému zájmu judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013 že *„veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.“* Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005 kde judikuje *„Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný.“* Je patrné, že z textu námitky nebyly splněny podmínky stanovené ve zmíněné judikatuře, a proto nemohou být naplněny podmínky pro odejmutí půdy ze ZPF.

Institut územního plánu je nástrojem, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platných a účinných změnách územního plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak sebe sama, tak i občanů. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Dle navrhovaného územního plánu by nebylo možné na této parcele stavět rodinné domy, obdobně by to nebylo možné v případě stávajícího platného územního plánu. Ve vyznačeném území se nachází územní rezerva Bv/1s, která omezuje využití území. Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejíchž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.45 Š[redacted] P[redacted] a [redacted]. S[redacted] P[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138357/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 1228, 1229 a 1223/3

Obsah námitky:

Podáváme námitku ke změně územního plánu města Valtice, týkající se pozemků p.č. 1228,1229, 1223/3 v KÚ Valtice. V současné době jsou zařazeny do lokality BR - bydlení v rodinných domech. V nově navrženém územním plánu je tato oblast navržena jako občanská vybavenost.

Nesouhlasíme s navrženou změnou z důvodu možného budoucího omezení stavebních záměrů s naší nemovitostí, kterou chceme nadále užívat jako objekt k bydlení a při pojednávání by mohla být upřednostňována funkce občanské vybavenosti.

Po špatné zkušenosti se sousední stavbou „penzionu" máme obavy, že v tomto označení není přesně uvedeno, jaké využití objektu zde může být umístěno, je zde pouze uvedena kombinace vzájemně se nerušících funkcí bez specifikace funkce převažující. Jediné, co je konkrétně uvedeno v návrhu, je nepřípustné umisťování zařízení s prodejní plochou větší než 2000 m^2.

Z tohoto důvodu máme obavy, že by v budoucnu a také vhledem k umístění v blízkosti centra města, mohla být silně potlačena stávající funkce bydlení v rodinných domech. Jistě nemá nikdo zájem udělat z části města Valtice „mrtvou zónu" bez trvalých obyvatel.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 1229 v k.ú. Valtice nebyl v katastru nemovitostí dohledán. Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 byl tento pozemek sloučen s p.č. 1228 k.ú. Valtice.

Pozemky p.č. 1228 a 1223/3 v k.ú. Valtice jsou v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazeny v ploše smíšené obytné centrální s označením SC a nikoliv v ploše občanského vybavení, jak je uvedeno v námitce. Pro plochy SC jsou v textové části kap. I.6.2.5.1 stanoveny podmínky využití ploch, kde v hlavním využití je funkce bydlení i občanského vybavení možná.

Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová– autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V tomto případě jsou výše zmíněné pozemky zařazeny v ploše smíšené se širším spektrem využití a toto zařazení se vzhledem k blízkosti centra města jeví jako adekvátní.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.46 M[redacted] Š[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138429/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 1510

Vymezení území dotčeného námitkou:

Ulice Josefská

Obsah námitky:

Nemožnost dle nově pořizovaného územního plánu realizovat bydlení. (plochy rekreace – vinné sklepy)

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Návrh územního plánu byl tvořen s ohledem na zachování krajinných a urbanistických hodnot. Z tohoto důvodu byly lokality, ve kterých převládá tradiční zástavba sklepů bez nástaveb, tímto způsobem vymezeny, aby došlo k zachování jejich jedinečného charakteru. V důsledku realizace nástaveb nad sklepy navíc dochází k nadměrnému zatížení území dopravou a hlukem spojeným s jejich provozem. Město Valtice je součástí Lednicko valtického areálu a památkovou hodnotu v území krajinné památkové zóny zde představuje volná krajina, prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině, celek ve světovém měřítku jen obtížně srovnatelný. Novodobé stavby netradičního typu nemají v území světové památky své opodstatnění. Do budoucna je třeba vycházet z tradiční zástavby a na tu navázat tak, aby i nadále zůstal zachován genius loci řešeného území.

Na nutnost zachovat tradiční zástavbu sklepů poukazovalo Ministerstvo kultury ve svém stanovisku ke společnému jednání č. j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017. Úkolem územního plánování je dle §19 odst. 1 písm. a) stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Urbanistickou hodnotou byla v tomto smyslu shledána tradiční zástavba sklepů bez novodobých cizorodých prvků, kterými jsou nástavby určené převážně pro ubytování, případně bydlení, nebo kanceláře, a to bez ohledu na typ vstupního portálu.

Na závěr uvádíme, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit

nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.47 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 138363/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.:

256/4, 2854/3, 2854/46, 3185/11, 3028, 3060/6, 3360/32, 3364/24, 3360/71, 3436, 3251/1, 3267/4, 3267/2, 3265/1, 3231/3, 3185/11, 3178/12, 3125/16, 3113/1, 3129, 2177/1, 502/1 a případně další dle KN

Obsah námitky:

Zásadně nesouhlasíme s navrženým využitím výše uvedených pozemků pro jinou funkci než VP, resp. požadujeme, aby byly v ÚP zakresleny všechny komunikace na pozemcích města, tak jak jsou evidovány v KN.

Odůvodnění námitky:

Pozemky pro komunikace byly složitě vyčleněny v rámci pozemkových úprav a město Valtice požaduje jejich respektování v územním plánu. Jedná se o plochy veřejně přístupné, třebaže jsou některé dnes bez souhlasu města rozorány.

Požadujeme respektovat stav katastru nemovitostí.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Po komunálních volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány uveřejněného projednání v minulém volebním období.

Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

Město Valtice souhlasí s námitkou, která byla vznesena městem a požaduje zařadit pozemky vzešlé při Komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Valtice, aby byly zakresleny v návrhu ÚP, tak jak jsou navrženy v plánu společných zařízení jako komunikace. V návrhu ÚP tyto komunikace nejsou zakresleny. V textové části návrhu ÚP je zmíněno, že podkladem pro zpracování ÚP byl i plán společných zařízení.

Jedná se o pozemky:

p.č. 2854/3, 2854/46, 3185/11, 3028, 3360/32, 3360/71, 3436, 3251/1, 3267/4, 3267/2, 3265/1, 3185/11, 3178/12, 3125/16, 3113/1, 3129, 2177/1, 502/1 vše k. ú. Valtice.

Pozemky, které byly navrženy v uvedené námitce a dle kontroly v katastru nemovitostí neexistují, nebo jsou vedeny na listu vlastnictví jiného subjektu, jedná se o pozemky:

p.č. 256/4 neexistuje

p.č. 3364/24 neexistuje

p.č. 3060/6 a p.č. 3231/3 Lesy ČR.

Odůvodnění pořizovatele:

Návrh bude upraven dle vyjádření Města Valtice. Pozemkové úpravy tvoří neopomenutelný podklad pro tvorbu územně plánovací dokumentace a jejich zapracování vyplývá ze zákona *o pozemkových úpravách*.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 47 a 52 bude prověřen soulad návrhu územního plánu s plánem společných zařízení pozemkových úprav.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, soulad návrhu územního plánu s plánem společných zařízení pozemkových úprav byl prověřen dle pokynu takto:

Problém byl v nesouladu skutečného stavu území a KOPÚ/KN.

V případě pozemků v K.Ú. VALTICE:

2854/3, 2854/46, 3185/11, 3028, 3360/32, 3360/71 (+ 3362/24), 3265/1, 3178/12, 3113/1 jsou dle KN ostatní plocha/ostatní komunikace, v reálu tam ale není nic, tedy rozhodně tam není cesta, a to ani nezpevněná (zemědělské plochy, případně zeleň). Stejně 3415/68, 3403/4, 3417/6, 3417/15, 3617/7.

Cesty je možné realizovat i v rámci těchto typů ploch, takže ***se rozhodně nejedná o nesoulad návrhu ÚP s PSZ KoPÚ****.*

Vymezení stabilizovaných PV není v souladu se stavem území, je zavádějící z pohledu prostupnosti krajiny – mohlo by to vypadat, že krajina je protkána velmi hustou sítí cest a velké bloky zemědělské půdy jsou jimi děleny, ale ve skutečnosti to není pravda a cesty je zapotřebí realizovat. Byly tedy vymezeny ***návrhové plochy Z207-Z216 PV****.*

U p.č. 3436 tam regulérní cesta je, bylo tedy vymezeno jako stav PV. Posunuta byla plocha N121 ZP pro LBK1. U p.č. 3360/71, 3251/1, 3267/4, 3267/2, 3125/16, 3403/1 jsou jen vyježděné, ale možno považovat za existující cesty – území je prostupné.

U p.č. 3129 je problém, cesta tam není, za to je tam navržen ÚSES, zde je třeba ponechat návrh územního plánu, pokud by se měl pozemek převádět na cestu, bylo by třeba vymezit lokální biokoridor ÚSES podél tohoto pozemku v adekvátní šíři přes stávající vinohrady, což by byl nedůvodný zásah do krajiny i zemědělských pozemků. Cesta, která je vyježděná v okolí tohoto pozemku naplňuje znaky toho, že pouze kříží danou plochu a její vedení tak z pozemku není vyloučeno, zároveň v této lokalitě jsou přítomny jiné pozemky a na nich vymezené ostatní komunikace, prostupnost území je zajištěna. Na základě řešení ÚP by pozemek měl být převeden do plochy ostatní – zeleň, jako tomu je u nedalekého pozemku 3148/9.

U p.č. 2177/1 se jedná o část Modřínové, kde není zpevněná cesta, proto bylo vymezeno jako plocha zeleně veřejné (ZV). Jedná se o plochy veřejných prostranství s převahou zeleně, které jsou vymezeny jako druh ploch veřejných prostranství. Tato úprava proběhla i na základě požadavku NPÚ na ochranu stávajících alejí, jako hlavních kompozičních prvků komponované krajiny LVA. Pozemek p.č. 502/1 už byl zařazen v návrhu ÚP pro společné jednání jako plocha veřejných prostranství (PV) a na základě dohod s NPÚ byl změněn na plochu zeleně veřejné (ZV), která v podmínkách využití území umožňuje i vedení pozemních komunikací.

Poznámka: námitka 47 se týkala K.Ú. Valtice, 52 primárně Úval – v 52 ale bylo několik parcel, které nejsou v k.ú. Úvaly, ale ve Valticích (označil je už pořizovatel), v textu jsou vyznačeny jiným odstínem fialové, aby bylo jasné, v které námitce je případně hledat.

V případě pozemků v K.Ú. ÚVALY U VALTIC:

745, 792, 713, 670, 689, 556/57, 556/40, 556/41, 560/2, 560/6, 560/3, 560/4, 560/7, 560/5, 894, 794 (část jako stav PV už v návrhu ÚP byla – dle skutečného stavu), 1112, 1152, 964, 1126, 1127, 1159, 628/28, 628/35, 628/15, 628/21,1103, 1122,1100 (+ 957 – ta není v námitce, ale je to tentýž případ, tvoří jeden celek), 904, 834, 556/11 jsou dle KN ostatní plocha/ostatní komunikace, v reálu tam ale není nic. V Úvalech je to dokonce uvedeno v KN („Nesoulad skutečného stavu s výsledky pozemkových úprav"). Proto byly pozemky zařazeny do vymezení návrhových ploch veřejných prostranství (PV). Byly tedy vymezeny ***návrhové plochy Z217-Z228 PV****.*

659, 912, 952, 560/1 je aspoň něco (vyjeté nezpevněné cesty), prostupnost území je zajištěna, proto vymezeno jako stabilizované plochy veřejných prostranství (PV).

628/41, 114, 798 už ve stavu PV bylo v návrhu ÚP (je tam cesta, částečně zpevněná). V této fázi bez úprav.

*1146 dle KN ostatní plocha – zeleň. Proto vymezeno jako návrh **N229 ZP**.*

II.12.1.48 L[redacted] D[redacted] a L[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138349/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 2323

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků parcelní číslo 2323, číslo LV 525 v k.ú. Valtice do ploch vinice a požaduji ponechání v rezervních plochách pro bydlení Br/1s v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly dle platného územního plánu určeny k plánované výstavbě rodinných domů.

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu

c/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů." Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

e/ plánovaná návaznost další výstavby (zvětšení zázemí bydlení), jedná se o sousední pozemek dcery parcelní číslo 2318/1 ,2318/2, 2319/1.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje částečně.

Po komunálních volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány uveřejněného projednání v minulém volebním období

Část pozemku p. č. 2323 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do zastavitelné plochy Z10 s funkčním využitím BI – plochy bydlení individuálního – v této části námitky se vyhovuje.

Část pozemku p. č. 2323 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do plochy *NZ.v plochy zemědělské – vinice* a je součástí ZPF – viz obr. *(pozn.: obrazová příloha je ve spise).*

Návrh územního plánu tedy umožňuje výstavbu v návaznosti na sousední pozemky tak, jak je požadováno v námitce. Případná výstavba v této lokalitě bude vždy orientována k přilehlé komunikaci v ulici Sadová a vymezování ploch pro bydlení, nebo územních rezerv do celé hloubky parcely nedává urbanistický smysl a navíc by docházelo k dalšímu nežádoucímu záboru zemědělského půdního fondu, jelikož se pozemek nachází na půdě s I. třídou ochrany BPEJ 00100, tzn. že se na něj nevztahuje omezení jen z ustanovení § 4 odst. 1 a 2 ZOZPF, ale také zvýšená míra ochrany z důvodu ustanovení 4 odst. 3 jmenovaného zákona.

K vynětí půdy ze ZPF je dle ustanovení § 4 odst. 3 ZOZPF třeba prokázat jiný veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochraně ZPF. Z námitky namítajících lze vyvodit zájem soukromý, a to omezení nakládání se soukromým vlastnickým právem a snížení ekonomické hodnoty pozemku. K veřejnému

a soukromému zájmu judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013 že „veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.“ Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005 kde judikuje „Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný.“ Je patrné, že z textu námitky nebyly splněny podmínky stanovené ve zmíněné judikatuře, a proto nemohou být naplněny podmínky pro odejmutí půdy ze ZPF.

Návrh územního plánu tedy umožňuje výstavbu v návaznosti na sousední pozemky tak, jak je požadováno v námitce. Případná výstavba v této lokalitě bude vždy orientována k přilehlé komunikaci v ulici Sadová a vymezování ploch pro bydlení, nebo územních rezerv do celé hloubky parcely nedává urbanistický smysl a navíc by docházelo k dalšímu nežádoucímu záboru zemědělského půdního fondu, jelikož se pozemek nachází na půdě s I. třídou ochrany BPEJ 00100, tzn. že se na něj nevztahuje omezení jen z ustanovení § 4 odst. 1 a 2 ZOZPF, ale také zvýšená míra ochrany z důvodu ustanovení 4 odst. 3 jmenovaného zákona. K vynětí půdy ze ZPF je dle ustanovení § 4 odst. 3 ZOZPF třeba prokázat jiný veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochraně ZPF. Z námitky namítajících lze vyvodit zájem soukromý, a to omezení nakládání se soukromým vlastnickým právem a snížení ekonomické hodnoty pozemku. K veřejnému a soukromému zájmu judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012–161 ze dne 10. 5. 2013 že „veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.“ Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005 kde judikuje „Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný.“ Je patrné, že z textu námitky nebyly splněny podmínky stanovené ve zmíněné judikatuře, a proto nemohou být naplněny podmínky pro odejmutí půdy ze ZPF.

Vlastnické právo vychází z čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) a je považováno za základní lidskou svobodu, neexistuje však absolutně bez jakýkoli omezení. Čl. 11 odst. 3 LZPS vymezuje důvody, kterými lze na základě zákona omezení provést. Pro účely tohoto řízení je relevantní věta první a druhá zmiňovaného článku „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ Pozemek p. č. 2325 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch NZ.v plochy zemědělské – vinice a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je zde nejen pro nás, ale i pro generace budoucí a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Institut územního plánu je nástrojem, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platných a účinných změnách územního plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal a priori zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak sebe sama, tak i občanů. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

V případě stávajícího platného územního plánu se výše uvedený pozemek nachází v územní rezervě.

Konkrétně ve vyznačeném území se nachází územní rezerva Br/1, která omezuje využití území. Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejichž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku

plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu.

Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejichž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu. Vymezení územní rezervy v tomto případě nedává smysl, jelikož v části navazující na veřejné prostranství je na pozemku navržena zastavitelná plocha.

V této části námitky se nevyhovuje.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje částečně.

II.12.1.49 [redacted]. J[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138431/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemek p.č. 162/2

Obsah námitky:

Námitka se týká pozemku p.č. 162/2 v k.ú. Úvaly u Valtic, který je jen z části navržen jako SV / venkovská zástavba. Žádám, aby byla posunuta hranice zástavby SV na celou parcelu č. 162/2.

Odůvodnění námitky:

Parcela byla v minulosti zastavěna zemědělskou usedlostí a stodolou, která byla i na nevyznačené části pozemku p.č. 162/2 a myslím si, že není důvod celou parcelu nenavrhnout jako SV. Přikládám situační mapu se zakreslením moji námitky.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Pozemky p.č. 162/1 a 162/2 v k.ú. Úvaly u Valtic jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Změna tudíž nevyvolá další nárok na zábor zemědělského půdního fondu. Funkční plochy by navíc měly být vymezovány přednostně po hranicích parcel. Hranice plochy tedy bude posunuta na úroveň hranice parcely č. 162/2 k.ú. Úvaly u Valtic.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 31 a 49 bude posunuta hranice zastavitelné plochy SV Z41.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, hranice zastavitelné plochy byla posunuta a plocha rozšířena dle pokynu.

II.12.1.50 L[redacted] a V[redacted] Š[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138427/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemek p.č. 156

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku č. 156 v k.ú. Úvaly do ploch zeleně přírodního charakteru a požaduji ponechání beze změn v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné proluky;

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63).

c) ostatní pozemky dotčené touto změnou mají pouze vyjmutou část, u našeho pozemku se změna týká celé plochy.

d) současně pozemek, který je z druhé strany odvodňovací strouhy (která je celý rok suchá) toho se změna nedotkla vůbec a stále zůstává pozemkem, na kterém je možné stavět. Proč?

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje částečně.

Návrhová plocha přírodní zeleně, která je součástí návrhu ÚSES bude upravena tak, aby byla vymezena z obou stran strouhy stejně jako je to u pozemků, které leží přes komunikaci. Na zbylé části pozemku p.č. 156 v k.ú. Úvaly u Valtic bude vymezena návrhová plocha SV – smíšená obytná venkovská. Plocha přírodní zeleně tedy bude rozdělena mezi vlastníky pozemků přiléhající ke strouze. Plochy budou vymezeny v přibližně stejném rozsahu tak, aby nedocházelo k dalšímu záboru zemědělského půdního fondu. Plocha zeleně slouží také pro ochranu vodního toku, která vyplývá z vodního zákona, tím dochází ke koordinaci veřejných a soukromých zájmů.

Institut územního plánování ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal a priori zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje pouze částečně.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 50 bude návrhová plocha přírodní zeleně ZP N124, která je součástí návrhu ÚSES bude upravena tak, aby byla vymezena z obou stran strouhy stejně jako je to u pozemků, které leží přes komunikaci. Na zbylé části pozemku p.č. 156 v k.ú. Úvaly u Valtic bude vymezena návrhová plocha SV – smíšená obytná venkovská. Plocha přírodní zeleně tedy bude rozdělena mezi vlastníky pozemků přiléhající ke strouze. Plochy budou vymezeny v přibližně stejném rozsahu tak, aby nedocházelo k dalšímu záboru zemědělského půdního fondu. Plocha zeleně slouží také pro ochranu vodního toku, která vyplývá z vodního zákona.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, hranice zastavitelné plochy byla posunuta a plocha rozšířena dle pokynu. *Prvek ÚSES byl upraven, N124 posunuta (LBK na osu toku), rozdělena na N124-1 a N124-2. Vymezovat zbytek parcely 156 jako návrh SV nedává smysl, zbývající část pozemku má v nejširší části 11 m, umísťovat stavby pro bydlení zde není možné. Proto bylo zařazeno do stavu ploch zeleně soukromé (ZS) (dle KN je to zahrada, stavba tam není), výběh pro koně lze budovat i v rámci ploch ZS, odpovídá to chovatelské činnosti, která je v dané ploše přípustným využitím, lze umísťovat i další drobné stavby nepobytového charakteru.*

II.12.1.51 [redacted]. J[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138430/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemek p.č. 1043

Vymezení území dotčeného námitkou:

Obsah námitky: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Námitka se týká pozemku p.č. 1043 v k.ú. Úvaly u Valtic, který je z části navržen k využití RS /rekreace a sklepy se zákazem trvalého bydlení/. Žádám, aby navržená část parcely byla navržena jako SV /stavba venkovská/ s možností trvalého bydlení.

Odůvodnění námitky:

Na tomto území se dříve nacházela cihelna a budovy. Pozemek je na podloží ze zbytků cihelny. Po odkrytí cca. 20 cm ornice jsou rozbité pálené střešní tašky a cihly. Sklepy na tomto místě nebyly a v tomto podloží je prakticky nemožné je stavět. Přes silnici se nachází obytné domy, ale i v linii tohoto pozemku se nachází obytné domy a celoročně obývané nadstavby nad sklepy. Míchání bydlení a rekreace s vinnými sklepy není vhodné do obytné zástavby.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p. č 1043 k.ú. Úvaly u Valtic, druh pozemků – zahrada.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a jejich rozloha musí reflektovat i vývoj počtu obyvatel, který se v obci Úvaly po druhé světové válce dramaticky snížil. Orgán územního plánování má za to, že návrh umožňuje přiměřený rozvoj sídla, jelikož umožňuje dostavět mnohé proluky a navrhuje i zastavitelné plochy pro bydlení. Územní plánování koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území a je třeba zohlednit všechny okolnosti, např. ochranu zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF).

Dotčenému orgánu ZPF musíme prokázat potřebu vymezování dalších zastavitelných ploch pro bydlení. Potřeba navýšit plochy je třeba zdůvodnit fakty např. zvýšením demografické křivky počtu obyvatel a také potřebou vymezit nové plochy viz § 55 odst. 4 stavebního zákona cituji: Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Konec citace. Pouhým nahlížením bylo zjištěno, že v Úvalech je poměrně hodně proluk – viz obrázek níže a ani nedochází k obrovskému nárůstu počtu trvale žijících obyvatel. Ani pořizovatel, tedy MěÚ Břeclav, ani autorizovaný projektant, nezdůvodní, tak rozsáhlý požadavek uplatněný u veřejného projednání městem.

Dále uvádíme, že Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě.

Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová – autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.52 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 138364/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemek p.č.:

745, 792, 713, 670, 689, 556/57, 556/40, 556/41, 659, 560/2, 560/6, 560/3, 560/4, 560/7, 560/5, 3415/68, 894, 794,1112, 1152, 964,1126,1127,1159, 628/28, 628/35, 628/15, 628/21, 628/41, 1103, 1146, 1122, 1141, 1100, 904, 834, 912, 798, 952, 554/7, 556/11, 556/40, 556/57, 5656/41, 3403/1, 3403/4, 3417/6, 3417/15, 3617/7,3626/9, 560/1 a případně další dle KN

Obsah námitky:

Zásadně nesouhlasíme s navrženým využitím výše uvedených pozemků pro jinou funkci než VP, resp. požadujeme, aby byly v ÚP zakresleny všechny komunikace na pozemcích města tak, jak jsou evidovány v KN.

Odůvodnění námitky:

Pozemky pro komunikace byly složitě vyčleněny v rámci pozemkových úprav a město Valtice požaduje jejich respektování v územním plánu. Jedná se o plochy veřejně přístupné, třebaže jsou některé dnes bez souhlasu města rozorány. Požadujeme respektovat stav katastru nemovitostí.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Po komunálních volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány uveřejněného projednání v minulém volebním období. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

Město Valtice souhlasí s námitkou, která byla vznesena městem a požaduje zařadit pozemky vzešlé při Komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Úvaly u Valtic, aby byly zakresleny v návrhu ÚP, tak jak jsou navrženy v plánu společných zařízení jako komunikace. V návrhu ÚP tyto komunikace nejsou zakresleny. V textové části návrhu územního plánu je zmíněno, že podkladem pro zpracování ÚP byl i plán společných zařízení.

Jedná se v námitce o pozemky:

p.č. 745, 792, 713, 670, 689, 556/57, 556/40, 556/41, 659, 560/2, 560/6, 560/3, 560/4,5 60/7, 560/5, 894, 794, 1112, 1152, 964, 1126, 1127, 1159, 628/28, 628/35, 628/15, 628/21, 628/41, 1103, 1146(zeleň), 1221, 141, 1100, 904, 834, 912, 798, 952, 556/11, 556/40, 556/57, 560/1 vše v k. ú. Úvaly u Valtic.

Pozemky, které byly navrženy v uvedené námitce a dle kontroly v katastru nemovitostí neexistují, nebo jsou vedeny v jiném katastru nemovitostí a to:

par.č. 3415/68 k.ú. Valtice

par. č. 554/7 neexistuje

par.č. 5656/41 neexistuje

par.č. 3403/1 k.ú. Valtice

par. č. 3403/4 k.ú. Valtice

par.č. 3417/6 k.ú. Valtice

par.č. 3417/15 k.ú. Valtice

par.č. 3417/7 k.ú. Valtice

par.č. 3626/9 neexistuje

Odůvodnění pořizovatele:

Návrh bude upraven dle vyjádření Města Valtice. Pozemkové úpravy tvoří neopomenutelný podklad pro tvorbu územně plánovací dokumentace. Je povinností ze zákona zapracovat do územního plánu schválená společná opatření v rámci pozemkových úprav.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 47 a 52 bude prověřen soulad návrhu územního plánu s plánem společných zařízení pozemkových úprav.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, soulad návrhu územního plánu s plánem společných zařízení pozemkových úprav byl prověřen dle pokynu takto:

Problém byl v nesouladu skutečného stavu území a KOPÚ/KN.

V případě pozemků v K.Ú. VALTICE:

2854/3, 2854/46, 3185/11, 3028, 3360/32, 3360/71 (+ 3362/24), 3265/1, 3178/12, 3113/1 jsou dle KN ostatní plocha/ostatní komunikace, v reálu tam ale není nic, tedy rozhodně tam není cesta, a to ani nezpevněná (zemědělské plochy, případně zeleň). Stejně 3415/68, 3403/4, 3417/6, 3417/15, 3617/7.

Cesty je možné realizovat i v rámci těchto typů ploch, takže ***se rozhodně nejedná o nesoulad návrhu ÚP s PSZ KoPÚ****.*

Vymezení stabilizovaných PV není v souladu se stavem území, je zavádějící z pohledu prostupnosti krajiny – mohlo by to vypadat, že krajina je protkána velmi hustou sítí cest a velké bloky zemědělské půdy jsou jimi děleny, ale ve skutečnosti to není pravda a cesty je zapotřebí realizovat. Byly tedy vymezeny ***návrhové plochy Z207-Z216 PV****.*

U p.č. 3436 tam regulérní cesta je, bylo tedy vymezeno jako stav PV. Posunuta byla plocha N121 ZP pro LBK1. U p.č. 3360/71, 3251/1, 3267/4, 3267/2, 3125/16, 3403/1 jsou jen vyježděné, ale možno považovat za existující cesty – území je prostupné.

U p.č. 3129 je problém, cesta tam není, za to je tam navržen ÚSES, zde je třeba ponechat návrh územního plánu, pokud by se měl pozemek převádět na cestu, bylo by třeba vymezit lokální biokoridor ÚSES podél tohoto pozemku v adekvátní šíři přes stávající vinohrady, což by byl nedůvodný zásah do krajiny i zemědělských pozemků. Cesta, která je vyježděná v okolí tohoto pozemku naplňuje znaky toho, že pouze kříží danou plochu a její vedení tak z pozemku není vyloučeno, zároveň v této lokalitě jsou přítomny jiné pozemky a na nich vymezené ostatní komunikace, prostupnost území je zajištěna. Na základě řešení ÚP by pozemek měl být převeden do plochy ostatní – zeleň, jako tomu je u nedalekého pozemku 3148/9.

U p.č. 2177/1 se jedná o část Modřínové, kde není zpevněná cesta, proto bylo vymezeno jako plocha zeleně veřejné (ZV). Jedná se o plochy veřejných prostranství s převahou zeleně, které jsou vymezeny jako druh ploch veřejných prostranství. Tato úprava proběhla i na základě požadavku NPÚ na ochranu stávajících alejí, jako hlavních kompozičních prvků komponované krajiny LVA. Pozemek p.č. 502/1 už byl zařazen v návrhu ÚP pro společné jednání jako plocha veřejných prostranství (PV) a na základě dohod s NPÚ byl změněn na plochu zeleně veřejné (ZV), která v podmínkách využití území umožňuje i vedení pozemních komunikací.

Poznámka: námitka 47 se týkala K.Ú. Valtice, 52 primárně Úval – v 52 ale bylo několik parcel, které nejsou v k.ú. Úvaly, ale ve Valticích (označil je už pořizovatel), v textu jsou vyznačeny jiným odstínem fialové, aby bylo jasné, v které námitce je případně hledat.

V případě pozemků v K.Ú. ÚVALY U VALTIC:

745, 792, 713, 670, 689, 556/57, 556/40, 556/41, 560/2, 560/6, 560/3, 560/4, 560/7, 560/5, 894, 794 (část jako stav PV už v návrhu ÚP byla – dle skutečného stavu), 1112, 1152, 964, 1126, 1127, 1159, 628/28, 628/35, 628/15, 628/21,1103, 1122,1100 (+ 957 – ta není v námitce, ale je to tentýž případ, tvoří jeden celek), 904, 834, 556/11 jsou dle KN ostatní plocha/ostatní komunikace, v reálu tam ale není nic. V Úvalech je to dokonce uvedeno v KN („Nesoulad skutečného stavu s výsledky pozemkových úprav“). Proto byly pozemky zařazeny do vymezení návrhových ploch veřejných prostranství (PV). Byly tedy vymezeny ***návrhové plochy Z217-Z228 PV****.*

659, 912, 952, 560/1 je aspoň něco (vyjeté nezpevněné cesty), prostupnost území je zajištěna, proto vymezeno jako stabilizované plochy veřejných prostranství (PV).

628/41, 114, 798 už ve stavu PV bylo v návrhu ÚP (je tam cesta, částečně zpevněná). V této fázi bez úprav.

1146 dle KN ostatní plocha – zeleň. Proto vymezeno jako návrh ***N229 ZP****.*

II.12.1.53 [redacted]. M[redacted] K[redacted] a [redacted]. M[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138346/2022

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 1842, 1843

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Nesouhlas se změnou zařazení pozemků č. 1842,1843 v k.ú. Valtice do ploch soukromé zeleně a požaduji ponechání v plochách BI v souladu s koncepci dosavadního územního plánu.

Odůvodnění námitky:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné proluky;

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a viz další bod c;

c/ nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení, které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: „Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšují obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla. Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodrženi koeficientu zastavěni). U sídel tohoto typu tvoři přirozený přechod sídla do krajiny."

Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst. (e) zákona č.183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit „vnitřní i vnější obraz" města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit „obytnost veřejných prostor a rozšířit možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla". Netvoří, vzhledem ke své poloze, ani „přirozený přechod sídla do krajiny".

Vymezení ploch soukromé zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

d/ nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů."

Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

e/ nedostatečné splnění požadavku zadání (viz str. 100 svazku Odůvodnění nového územního plánu), které ukládalo: Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména i/S\/ kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruče a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojeni ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruče přes stávající zahrádky a možnost využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů. Vyhodnocení splnění zadání je formulováno: „byla prověřena urbanistická koncepce města jak v SV časti, tak v JV časti, ve vztahu k dosud platnému ÚP Valtice je tato koncepce změněna". Požadavek zadání týkající se možnosti využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů nebyl správně zohledněn. S ohledem na v předchozích bodech uvedené důvody umožnění výstavby v ploše stávajících zahrad na dotčených pozemcích nijak neomezuje veřejné zájmy, je koncepčně správné, technicky reálné, hospodárné ve vztahu k životnímu prostředí i veřejným investičním prostředkům a není tudíž důvod dotčené pozemky vymezovat jako nezastavitelné soukromé zahrady.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění námitky:

V návrhu územního plánu je pozemek p. č. 1842 a část pozemku p.č. 1843 k.ú. Valtice veden v ploše BI, tak, jak podatel námitky požaduje. V této části námitky je vyhověno.

V návrhu územního plánu je část pozemku p.č. 1843 k.ú. Valtice veden v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením části pozemku p.č. 1843 do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby.

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na celém pozemku p.č. 1843 by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: *„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“*

A také ustanovení § 20 odst.4): „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5):„*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Z výše uvedených důvodů nemůže být pozemek p.č. 1843 chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemek p.č. 1843 sice nachází v ploše Br (dle platného územního plánu), ale nemůže na něm být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu. Dodáváme také, že nahlížením do KN je pozemek p. č. 1843 veden jako zahrada – viz obr. (*pozn.: obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu).*

V ploše zeleně soukromé – ZS – lze uskutečňovat pěstitelské a chovatelské činnosti, což není v rozporu s druhem pozemků – zahrady.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi

soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá částečně.

II.12.1.54 Lanea, s.r.o., 17. listopadu 48/28, 690 02 Břeclav, č.j. MUBR 138591/2022

K.ú. Valtice, pozemek p.č.: 633/1 a 633/2

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Nesouhlas s požadavkem odstavce I.15 na „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných Staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“ pro „Památkově chráněné stavby.“

Odůvodnění námitky:

Takové paušální omezení je v rozporu s právními předpisy a významně nás jako vlastníka památkově chráněných staveb omezuje. Dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 3649/2017 nelze takovou podmínku stanovovat plošně. Je třeba konkrétně odůvodnit u jednotlivých staveb, u nichž se podmínka vypracování projektové dokumentace autorizovaným architektem stanoví, jejich architektonický a urbanistický význam, který vyžaduje takovouto zvláštní ochranu.

V památkově chráněných budovách provozujeme nemocnici – léčebnu dlouhodobě nemocných. Pro návrh stavebních úprav a oprav potřebujeme u zpracovatele například znalost problematiky zdravotnických staveb nebo sanace historických konstrukcí. Tyto znalosti nejsou závislé na druhu autorizace. Požadavkem na vypracování dokumentace autorizovaným architektem jsme významně omezeni v možnosti výběru vhodného zpracovatele.

Naopak, pro návrhy staveb – i těch bez památkové ochrany, tam kde to shledáváme účelné, oslovujeme architekty i bez toho, aby to bylo kýmkoliv přikazováno.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Výčet architektonicky, nebo urbanisticky významných staveb bude v návrhu ponechán, nicméně bude upraven do souladu s platnými právními předpisy, a to dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj s názvem "Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k vymezování architektonicky nebo urbanisticky významných staveb v územním plánu " v aktuálním znění, ve které je mimo jiné uvedeno: " Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nelze aplikovat plošně bez uvedení, kterých staveb se týká. Pokud by tomu tak bylo, vymezení by se vztahovalo i např. na stavby pozemních komunikací, elektrického vedení, kůlen apod., které v naprosté většině případů nemají zásadní vliv na zachování hodnot území. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb musí být jednoznačné a musí být dáno konečným výčtem těchto staveb a jejich přesným označením. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb je třeba využívat v územních plánech v přiměřeném rozsahu, který však nelze paušálně stanovit. Obecně lze konstatovat, že toto ustanovení by nemělo být při tvorbě územních plánů nadužíváno, a že je nutno velmi pečlivě vymezit okruh podmínkou dotčených staveb."

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje částečně.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 54 bude výčet architektonicky, nebo urbanisticky významných staveb upraven do souladu s platnou legislativou.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, výčet architektonicky nebo urbanisticky významných staveb byl upraven prověřen dle pokynu takto: V kapitole I.15 byl doplněn výčet památkově chráněných staveb, na které se požadavek na vypracování architektonické části projektové dokumentace pouze autorizovaným architektem vztahuje.

II.12.1.55 [redacted]. Š[redacted] M[redacted], [redacted] Resort Letohrádek Kolonáda s.r.o., Mikulovská 511, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 138585/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 3237/1, 3237/2, 3237/3, 3237/6, 3237/22

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Přeřazení dotčených pozemků z navrhovaného zařazení Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) do Plochy občanského vybavení – malá komerční zařízení (OM)

Hlavní využití

Malá a střední komerční zařízení (např. obchodní prodej, ubytování, stravování a zařízení nevýrobních služeb)

Přípustné využití pro dotčené pozemky

Smíšené funkce bydlení, občanského vybavení a služeb

Podmínky prostorového uspořádání pro dotčené pozemky

-max. výšková hladina 4 nadzemní podlaží

-střecha plochá – stávající stav

Odůvodnění námitky:

Záměrem vlastníků pozemků a budov na výše uvedených parcelách jsou stavební úpravy, přístavba a nádstavba objektů. Jedná se o přestavbu na HOTEL NA REISNĚ tak jak je navrženo v přiložené studii.

Předmětné pozemky se nacházejí mimo území MPZ.

1 když jsou předmětné pozemky mimo území MPZ, rozhodli se vlastníci z důvodu objektivity připravit předmětný projekt ve spolupráci s Národním památkovým ústavem.

Navrhovaná studie (v příloze) byla konzultována a vypracována ve spolupráci s Národním památkovým ústavem a v souladu s jeho stanoviskem. Tvar střechy, celková výška 13,5 metrů a prostorové uspořádání bylo konzultováno a vypracováno v souladu se stanoviskem Národního památkového ústavu.

Na základě výše uvedeného byl Národním památkovým ústavem vypracován posudek včetně analýzy viditelnost (v příloze).

Ze stanoviska Národního památkového ústavu s přihlédnutím ke zpracované analýze nemá navrhovaná výška negativní vliv na dochované kulturně- historické hodnoty krajinné památkové zóny. Z pohledu výškového uspořádání nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotnosti celé stavby nebo částmi stavby. Předložená studie dle vyjádření Národního památkového ústavu je v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot.

Citujeme z přiloženého posudku:

„Ze zpracované analýzy plyne, že cílový stav objektů, při dodržení maximální výšky 13,5 m nad stávajícím terénem, nebude z referenčních míst patrný nebo bude patrný ve velmi omezené míře, která nemůže mít negativní vliv na dochované kulturně-historické hodnoty krajinné památkové zóny, statku světového dědictví UNESCO".

„Ze zpracované analýzy plyne, že cílový stav objektů, při dodržení maximální výšky 13,5 m nad stávajícím terénem, nebude z referenčních míst patrný nebo bude patrný ve velmi omezené míře, která nemůže mít negativní vliv na dochované kulturně-historické hodnoty krajinné památkové zóny, statku světového dědictví UNESCO".

„Hotel je plánován k výstavbě za vnější hranicí památkové zóny, která je totožná s hranicí statku světového dědictví UNESCO, a to za pohledovým horizontem ve směru z památkové zóny. Lze proto předpokládat, že stávající objekty po jejich cílové přestavbě a dostavbě nebudou v krajině památkové zóny negativně vizuálně uplatňovat."

„Národní památkový ústav, na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že zamýšlené práce jsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot" Na základě výše uvedeného žádáme:

Přeřazení dotčených pozemků z navrhovaného zařazení Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (OV) do

Plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení (OM)

Hlavní využití:

Malá a střední komerční zařízení (např. obchodní prodej, ubytování, stravování a zařízení nevýrobních služeb)

Přípustné využití pro dotčené pozemky

Smíšené funkce bydlení, občanského vybavení a služeb

Podmínky prostorového uspořádání pro dotčené pozemky

- Max. výšková hladina 4 nadzemní podlaží

- Povolená plochá střecha

Dotčené pozemky se nenachází v území MPZ a na základě právní analýzy, se domníváme, že návrh nového územního plánu nad zákonnou mez zasahuje do našeho vlastnického práva tím, že klade podmínky k realizaci našeho záměru, které v daném území mimo MPZ nemají žádný právní základ.

Přílohy:

1. Grafická příloha Vymezení území dotčeného námitkou

2. Studie HOTEL NA REISNĚ VALTICE

3. Posudek Národního památkového ústavu

4. Analýza viditelnosti Ing. Jozef Sedláček Ph.D.

Přílohy č. 2-4 jsou založeny ve spise.

Dne 26.9.2022 bylo pod č.j. 153906/2022 doplněno vyjádření Národního památkového ústavu, ve kterém bylo uvedeno, že se výše zmíněné pozemky nenachází v žádném památkově chráněném území (památkové zóně nebo rezervaci) či ochranném pásmu:

Doplňujeme tímto naši námitku o stanovisko NÁRODNÍHO PAMÁTKOVÉHO ÚSTAVU, které potvrzuje, že dotčené pozemky a budovy nebyly prohlášeny kulturní památkou Ministerstvem kultury ani dříve zapsány do státního seznamu nemovitých kulturních památek. Ve smyslu zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, tedy nejde o kulturní památku.

Nenachází se ani v žádném památkově chráněném území (památkové zóně nebo rezervaci) či ochranném pásmu.

Žádáme Vás, aby stanovisko NÁRODNÍHO PAMÁTKOVÉHO ÚSTAVU bylo zohledněno při projednávání naší námitky.

Stanovisko NPÚ je vloženo ve spisu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění námitky:

Funkční využití plochy bude změněno na Plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení (OM) formou přestavbové plochy, avšak za nastavení limitů výškové hladiny tak, aby nebyl stávající objekt, který tvoří již nyní dominantu v krajině, dále navyšován, a to z následujících důvodů:

Původní areál bývalé Celnice leží v těsném sousedství hranice Lednicko valtického areálu (doloženo s ve vyjádření NPÚ) a státní hranice s Rakouskem mezi dvěma komunikacemi (po silnici č. III/41413 směrem na Schrattenberg a silnicí č. III/41412 směrem na Úvaly). Při příjezdu od obou obcí už nyní je dominantou stávajícího návrší. Z prostoru pozemků je vidět velká část Lednicko valtického areálu a také rybník Nesyt pod obcí Sedlec a Mikulovský zámek s okolím. V sousedství se nachází salet Kolonáda Reistna.

Umisťování jakéhokoliv záměru tak, aby nevytvářel z dálkových pohledů nežádoucí dominantu konkurující saletu Kolonáda Reistna je problematické. Majitel se v projektové dokumentaci doložené u námitky snažil vyvrátit, že by byl navrhovaný objekt viditelný z dálkových pohledů a tvořil nežádoucí dominantu. Z těchto důvodů přiložil do dokladové části studii viditelnosti, která sice vyvrací, že by byl objekt viditelný (ve studii červeně) ze samotných Valtic a kolonády Reistna, nicméně jasně prokázal, že bude viditelný ze širokého okolí od obce Úvaly, směru od Rakouska, Mikulova a obce Hlohovec (na obrázku červeně).

Záměr je umisťován v těsném sousedství komponované krajiny Lednicko valtického areálu, který je unikátní tím, že zde byly po staletí formovány architektonické a krajinné složky. V celé krajině se prolínají barokní a romantické prvky, které jí dodávají zcela specifický charakter - architektura a krajina jsou navzájem úzce propojené. Všechny stavby jsou promyšleně umístěny na pohledově dominantních místech, jako je tomu v případě Kolonády Reistna stojící v sousedství. Jedná se o území s historickou osobitostí místa s historickými vazbami sídel a jednotlivých objektů v krajině.

V poslední době jsou stále častěji orgánu územního plánování předkládány komerční záměry umisťované v blízkosti významných krajinných dominant LVA. Tyto dominanty jsou významným turistickým cílem a snahou územního plánování je jejich zachování, bez rušivých vlivů novodobé komerční zástavby.

Navrhovaný stavební záměr klade vysoké nároky na budování technické infrastruktury s ním spojené (vedení inženýrských sítí, odpadové hospodářství, zásobování, množství ubytovaných a s tím související nárůst dopravy aj.), což je opět vnímáno jako nežádoucí.

Na základě požadavku občana a jeho budoucího záměru, a po posouzení námitky s §18 a 19 stavebního zákona, zejména § 18 odst.2, 3 (zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů) a § 19 stavebního zákona, zejména odst 1 písm.c) - (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).

Pozemky, kterých se námitka týká, nemají ani příznivé podmínky pro napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury.

Orgán územního pánování je toho názoru, že v případě realizace tohoto záměru by byl soukromý zájem investora na maximální využití jeho pozemků neúměrně nadřazen nad zájem veřejný, který orgán územního plánování spatřuje v ochraně a rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

K vyjádření Národního památkového ústavu uvádíme, že tato skutečnost je zřejmá i z aktuálních územně analytických podkladů ORP Břeclav a bude promítnuta do koordinačního výkresu ÚP Valtice, ve kterém je zaznačena nesprávně.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 55 a 76 bude u plochy dotčené námitkou (bývalý hraniční přechod a zázemí pohraniční stráže u Reistny) změněno na plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení (OM) formou přestavbové plochy, avšak za nastavení limitů výškové hladiny tak, aby nebyl stávající objekt, který tvoří již nyní dominantu v krajině, dále navyšován.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno dle pokynu takto:

Byla vymezena přestavbová plocha **P206** plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení (OM) pro opětovné využití (přestavbu) plochy sloužící v minulosti armádě na ubytovací zařízení. Vzhledem k výškové hladině, kterou ÚP stanovuje pro toto využití (výšková hladina bude navazovat na okolní zástavbu, max. výšková hladina nepřekročí 3 NP nebo 2 NP+ podkroví/PU) a doplnění definice pojmu „Výšková hladina zástavby“ v kap. I.6.1.2 umožní plocha přestavbu stávajícího objektu, aniž by byl dále významně navyšován.

II.12.1.56 [redacted]. I[redacted] D[redacted] a [redacted]. M[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138721/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemky p.č.: 3035/45, 3035/56, 3035/92

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Převod dotčených pozemků a jejich částí z plochy BI do SZ (zeleň soukromá) – NESOUHLAS !

I.6.2.7.

Odůvodnění námitky:

- Pozemky odkoupeny od města Valtice jako parcela BI

- P.č. 3035/56 je ostatní plocha (komunikace)

- Na ploše provedeny terenní úpravy – modelace terénu: zemní valy, kamenné terasy, vysazena zeleň, vlivy přívalových vod tudíž nejsou možné (viz. Foto)

- Přístup na pozemek z veřejné komunikace + sítě – 10 m

- Případná výstavba neporušuje záměry výstavby dle nového ÚP, končí se stávající výstavbou !

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

V návrhu územního plánu jsou části pozemků p.č. 3035/45, 3035/56 a celý pozemek p.č. 3035/92 vše v k.ú. Valtice vedeny v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením části těchto pozemků do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technický

možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby,

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení přes celé pozemky p.č. 3035/45, 3035/56 a 3035/92 vše v k.ú. Valtice by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: *„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“*

A také ustanovení § 20 odst.4): „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5):„*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“,* a to i přes to, že je v námitce uvedeno, že mají dotčené pozemky přístup na veřejné prostranství. Přístup na veřejné prostranství, které se nachází na p.č. 3155/7 vk.ú. Valtice by musel být veden přes pozemky jiných vlastníků (p.č. 3036/7, 3035/9, 3036/9, 3155/135 v k.ú. Valtice):

Z výše uvedených důvodů nemůže být soubor pozemků uvedených v námitce chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v návrhové ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Tato plocha BR pro bydlení byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena změnou č. 1 ÚPNSÚ Valtice pod označením 1.02a a nutno poznamenat, že zástavba je orientována k ulici Okružní a nikoliv k ulici Polní, ke které vede přístup přes plochy zeleně a plochy vodohospodářské. Navržená funkce tedy zcela odpovídá současnému stavu užívání, jako zahrada k rodinnému domu.

Dále uvádíme, že dle výpisu z KN je pozemek p.č. 3035/56 v k.ú. Valtice veden jako zahrada a nikoliv jako ostatní plocha/komunikace a je součástí zemědělského půdního fondu:

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého

území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Dále uvádíme, že pozemky dotčené námitkou bezprostředně sousedí s navrhovaným protipovodňovým opatřením plochy VV N190 a zástavba RD by byla nevhodná z důvodu zajištění ochrany obyvatelstva a nemovitostí.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.57 [redacted]. P[redacted] J[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138719/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemky p.č.: 57/8 a 395

Obsah námitky:

Parcela č. 57/8 není v návrhu nového ÚP oproti předešlým verzím vedena jako „SV" (smíšená výstavba), ač se jedná o parcelu, která přímo navazuje na ostatní území takto vedené. Součástí parcely je vstup do historického kvelbeného sklepa a jeho další části. Dále je zde jediný možný přístup z mého pozemku p. č. 395 na přilehlou komunikaci.

Odůvodnění námitky:

Vyjmutím parcely tak bude znemožněna jakákoliv výstavba, rekonstrukce či sanace svahu, případně sklepa. Dále bude znemožněn přímý přístup na pozemek p. č. 395, který vlastním.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Pozemek p.č. 57/8 v k.ú. Úvaly u Valtic bude zařazen do funkční plochy smíšené obytné venkovské SV.

Pozemek p.č. 57/8 v k.ú. Úvaly u Valtic je v KN veden jako ostatní plocha a tvoří jeden celek s pozemkem s pozemkem p.č. 395, a to jak funkčně, tak vlastnicky.

Tím bude zajištěno vytvoření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek.

Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje.).

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 57 bude pozemek p.č. 57/8 v k.ú. Úvaly u Valtic bude zařazen do funkční plochy smíšené obytné venkovské SV.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, jednalo se o drobnou úpravu stabilizovaných ploch – pozemek p.č. 57/8 v k.ú. Úvaly u Valtic byl zařazen do funkční plochy smíšené obytné venkovské SV.

II.12.1.58 [redacted]. I[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138715/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 2309

Obsah námitky:

Já, Ivana Koňaříková, narozená 1.04.1976, bytem Střelecká 149, 691 42 Valtice, podávám tímto v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu města Valtice:

Požaduji změnu části pozemku, plocha zemědělská - vinice, parcela číslo 2309, na plochu bydlení individuální. Jedná se o změnu plochy potřebné pro výstavbu rodinného domu max. do 1 000 m2.

Odůvodnění námitky:

Záměr výstavby rodinného domu.

Přílohy: Výpis z KN je založen ve spisu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 2309 v k.ú. Valtice je v návrhu územního plánu zařazen ve funkční ploše zemědělské – vinice s označením NZ.v. Rovněž v současně platném ÚPNSÚ Valtice je pozemek zařazen v ploše Pv- vinice intenzivní. Výše uvedený pozemek o výměře 2905 m2 je v katastru nemovitostí evidován z větší části v I. třídě ochrany ZPF (2157 m2 BPEJ 00100). Zbylá část pozemku se nachází na půdě se IV. třídou ochrany ZPF. Při zpracování návrhu územního plánu je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.). Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. V platném ÚPN SÚ Valtice výše uvedený pozemek není v zastavitelné ploše, ani v územní rezervě. Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit veřejný zájem potřeby rozšíření ploch pro bydlení na pozemku p.č. 2309 v k.ú. Valtice nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zpracované v kapitole II.7 návrhu územního plánu.

U předložených návrhových ploch byla textovou částí odůvodnění prokázána řádným způsobem potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití.

Návrhové plochy v maximální míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce, rozsahem odpovídají velikosti a skutečným potřebám sídla. Další návrhové plochy nejsou potřeba.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

II.12.1.59 [redacted]. Z[redacted] A[redacted], [redacted]. a [redacted]. L[redacted] M[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138717/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemky p.č.: 974

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku s parcelním číslem 974 v k.ú. Úvaly u Valtic do ploch zeleně soukromé a požaduji ponechání v plochách BI v souladu s koncepcí dosavadního územního plánu.

Odůvodnění námitky:

a/ omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako

zastavitelné proluky;

b/ nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a viz další bod c;

c/ nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení, které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: „Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšují obytnost veřejných prostora rozšiřují možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla.

Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodržení koeficientu zastavění). U sídel tohoto typu tvoří přirozený přechod sídla do krajiny. “

Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst.(e) zákona č.183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit „vnitřní i vnější obraz" města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit „obytnost veřejných prostor a rozšířit možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla". Netvoří, vzhledem ke své poloze, ani „přirozený přechod sídla do krajiny". Vymezení ploch soukromé zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

d/ nesoulad omezení zastavitelností s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu, která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že „nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánování nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřování další infrastruktury (nové komunikace, veřejné osvětlení, čistírny atd.) a služby, které musejí být hrazeny především z veřejných zdrojů."

Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V návrhu územního plánu je pozemek p.č. 974 v k.ú. Úvaly u Valtic veden v ploše zeleně soukromé ZS. V katastru nemovitostí je tento pozemek veden jako zahrada a leží na půdě s II. třídou ochrany ZPF – BPEJ 00110:

Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. **Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. V platném ÚPN SÚ Valtice výše uvedený pozemek není v zastavitelné ploše.** Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit veřejný zájem potřeby rozšíření ploch pro bydlení na pozemku p.č. 974 v k.ú. Úvaly u Valtic nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

V současně platném ÚPNSÚ Úvaly u Valtic je pozemek veden v ploše vinných sklepů. K námitce změny plochy vinných sklepů na plochy zahrad je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě a nový územní plán tvoří novou koncepci, která nemusí nutně navazovat na koncepci původní. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Dále uvádíme, že pro dopravní obslužnost i této lokality slouží komunikace, jejíž stav je patrný z obrázku níže a nelze jej považovat za přístup k pozemku, který by splňoval platné právní předpisy pro adekvátní napojení staveb na dopravní infrastrukturu.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.60 J[redacted] H[redacted] a B[redacted] H[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138714/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 448 a 449

Vymezení území dotčeného námitkou:

Část výše uvedených pozemků – od komunikace ul. Tří Bratří dle přílohy č.1

Obsah námitky:

Již při koupi pozemků byl předpoklad do budoucna s možností přístavby k parcele 447/2 – RD, přístavba jako výminek nebo dvougaráž. Dosud slouží parcely jako okrasná a užitková zahrada.

Odůvodnění námitky:

Nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně…..

Viz. Str.64 – v odůvodnění nového ÚP

Příloha je založena ve spisu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozn.: Od doby podání námitky došlo, dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024, ke sloučení p.č. 449 s pozemkem p.č. 448 vše v k.ú. Valtice.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V návrhu územního plánu je část pozemku p.č. 448 k.ú. Valtice veden v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením části pozemku p.č. 448 do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby.

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na celém pozemku p.č. 448 by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: *„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“*

A také ustanovení § 20 odst.4): „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5):„*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Z výše uvedených důvodů nemůže být pozemek p.č. 448 chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemek p.č. 448 sice nachází v ploše Br (dle platného územního plánu), ale nemůže na něm být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu. Jelikož je přední část pozemku vedena stále v ploše bydlení, nebrání návrh územního plánu v přístavbě garáže nebo výminku ke stávajícímu rodinnému domu tak, jak je uvedeno v námitce.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.61 R[redacted] Č[redacted] a O[redacted] Č[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138713/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 377

Obsah námitky:

Nesouhlas s návrhem nového územního plánu Valtice.

Odůvodnění námitky:

Dle nového územního plánu dojde ke znehodnocení výše uvedeného pozemku a k omezení dispozičních práv.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V návrhu územního plánu je část pozemku p.č. 377 k.ú. Valtice vedena v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením části pozemku p.č. 377 do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby.

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo

uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na celém pozemku p.č. 377 by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: *„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“*

A také ustanovení § 20 odst.4): „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5):„*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Z výše uvedených důvodů nemůže být celý pozemek p.č. 377 chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemek p.č. 448 sice nachází v ploše Br (dle platného územního plánu), ale případná výstavba musí být orientována u veřejného prostranství (ulice Tří Bratrů) a tuto možnost ponechává i návrh nového územního plánu. Zahrady za domy byly zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu a tento návrh odpovídá skutečnému využití tohoto pozemku:

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.62[redacted]. M[redacted] Č[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138583/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 2618/1 a 2618/2

Obsah námitky:

Žádám o zařazení do kategorie RS plochy rekreace-vinné sklepy.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V návrhu územního plánu jsou pozemky p.č. 2618/1 a 2618/2 v k.ú. Valtice vedeny v ploše zeleně soukromé ZS. V katastru nemovitostí je tento pozemek veden jako zahrada a leží ná půdě s II. třídou ochrany ZPF – BPEJ 00810:

Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. **Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. V platném ÚPN SÚ Valtice výše uvedený pozemek není v zastavitelné ploše.** Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit veřejný zájem potřeby rozšíření ploch pro rekreaci a vinné sklepy na pozemcích uvedené výše v námitce nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V novém územním plánu byly výše uvedené pozemky navrženy do ploch ZS, které odpovídají nahlížení do KN.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.63 Konvent Hospitálského řádu sv. Jana z Boha – Milosrdných bratří ve Valticích, P.Bezruče 1227, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139211/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 2546, 2548, 2547, 2545, 2544, 2543, 2542

Vymezení území dotčeného námitkou:

území parcel výše uvedených dosud evidovaných jako zastavitelné území Os/1s

trváme na změně návrhu ze soukromé zeleně ZS na BI - bydlení individuální - plocha je v souvislé zástavbě centra obce

Odůvodnění námitky:

Území shora uvedené je také dle návrhu nového územního plánu evidováno v dosud platné dokumentaci jako území určené k zastavění (rodinnými domy, sportoviště, apod..), což je logické, jelikož se nachází v uzavřené, ucelené zástavbě rodinného a městského bydlení a je pochopitelné, že v budoucnu by mělo dojít ke stavebnímu doplnění této lokality. Návrh územního plánu Valtice svévolně a bez skutečné potřeby či smyslu, mění tyto parcely na soukromou zeleň, což není jednak žádoucí pro obec (vlastník v lokalitě nevlastní žádnou stavbu a myšlenka, že by vznikla v centru města oplocená travnatá lokalita je absurdní), a naprosto tento krok znehodnotí parcely vlastníka, jež jsou v centru obytné zóny. Jedná se o svévolné řešení pořizovatele a zhotovitele vedené pouze snahou

"dopočítat" se adekvátního objemu zeleně tak, aby město Valtice obhájilo své stavební parcely na kraji města Za Tesárnou. Tento postup je zneužitím veřejné moci a nemá při pořizování UP místo.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Na pozemku p.č. 2545 v k.ú. Valtice byl v návrhu pro společné jednání zařazen do návrhové plochy pro Bydlení BI – Z16 a částečně do návrhové plochy pro veřejné prostranství, pozemek p.č. 2547 v k.ú. Valtice byl zařazen částečně do plochy zeleně a částečně do plochy veřejného prostranství. Na pozemcích p.č. 2546 a 2548 v k.ú. Valtice byla z větší části navržena plocha pro dopravní infrastrukturu (parkoviště) s označením DS – Z67 a z menší části návrhová plocha zeleně ZV - N100. Pozemky p.č.: 2544, , 2542 v k.ú. Valtice byly od doby veřejného projednání, *dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 ,* sloučeny s p.č. 2545 k.ú. Valtice.

U společného jednání uplatnilo Ministerstvo Kultury požadavek na významnou redukci plochy DS Z67 a tato plocha byla předmětem dohody č. j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10.2.2017, na základě které byla z dalšího projednání vypuštěna. Plocha Z 16 BI byla rovněž vypuštěna. V odůvodnění ÚP Valtice je na straně 31 uvedeno:

„Současně bude na žádost vlastníka zpět do ZPF vrácena lokalita Z16 (plocha bydlení BI) o rozloze 0,69 ha a lokalita Z67 (plocha dopravy DS) o rozloze 0,60 ha.“

Dodáváme, že od platnosti změny č. 1 ÚPN SÚ Valtice tj. od 15.11. 2000 nebyly pozemky pro žádný záměr využity.

K námitce změny ploch ZS na zastavitelnou plochu bydlení je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

Dále uvádíme, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

Doplnění pro kontext:

Vyjádření projektantky ÚP:

Bylo nám prostřednictvím tehdejšího pořizovatele (nebo urč. zastupitele) řečeno, že namitatel nebude souhlasit s jakýmkoliv záměrem (zastavitelnou plochou). Tudíž nemá cenu tam něco navrhovat - je možné, že to bylo předmětem nějakého vyjednávání města s řádem, do toho však projektant neviděl.

Ing. arch. Benešová to vnímala jako zásadní negativní zásah do navrženého řešení, tak to tímto způsobem odůvodnila.

Pro ponechání plochy v návrhu občanského vybavení - sport nebyly shledány důvody - město zde nechtělo realizovat odpovídající záměr. Jestliže jsme měli informaci, že vlastník s pozemky nehodlá nic dělat, vyhodnotili jsme plochu, jako soukromou zeleň, která může být ponechána v ZPF. Jelikož však je to orná půda, kterou nelze nechat uprostřed zastavěného území obce, byla zvolena návrhová ZS.

Projektantovi bylo stanovisko řádu pouze naznačeno (nemohl tušit, že nesouhlas ve spisu není veden jako námitka) a také pracoval s nesouhlasem NPÚ k parkovišti. Jestliže tolik vadila plocha pro parkoviště, která je zde ve velmi dobré poloze vůči zámku, řeší nedostatek parkovacích míst v sezónním vytížení centra města, a nejedná se o plochu pro zástavbu, kde by vadila jakákoliv podlažnost, těžko lze predikovat, že plocha, která umísťuje jakoukoliv zástavbu, kde bude povolena min, podlažnost 1NP nebude NPÚ vadit.

Vyjádření nové určené zastupitelky p. Štěpánkové:

Město Valtice zastoupené mnou a Ing. Bohumilem Pražákem mělo na jaře roku 2023 se zástupcem Konventu Hospitálského řádu sv. Jana z Boha – Milosrdných bratří ve Valticích Bc. Martinem Richardem Mackem setkání přímo na místě na pozemcích p.č. 2546,p.č.2545,p.č. 2547, p.č 2548 v k .ú. Valtice ve věci případného záměru města v návaznosti na nový návrh územního plánu Valtice.

Zástupce Konventu nám sdělil, že přímý záměr, ani žádnou projektovou dokumentaci pro případnou realizaci na daných pozemcích nemají.

Město Valtice již s dotčenými zástupci Konventu žádná jiná jednání nečinilo.

II.12.1.64 Střední vinařská škola Valtice, p.o., Sobotní 116, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139208/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 2678/1, 2678/3, 2678/2

Vymezení území dotčeného námitkou:

Shora uvedené pozemky jsou ve stávajícím UP určeny k výrobě a jsou měněny na zeleň přírodního charakteru – s tímto nesouhlasíme a trváme na původním určení

Odůvodnění námitky:

Stávající parcely užívá Střední vinařská škola a jsou určeny k potřebám žáků studující zemědělské obory – k tomuto účelu potřebujeme mít možnost výstavby hal pro zemědělskou techniku, popř. podobných objektů a k tomu jsou tyto pozemky v areálu vlastníka dlouhodobě určeny. Změna není koncepční, předmětné pozemky jsou ze všech stran sevřeny výrobními pozemky a železniční tratí, není možné se k nim dostat jinak než přes výrobní areál, není tedy ani myslitelná např. změna vlastníka samotného pozemku. Žádáme o ponechání lehké výroby a skladovacích hal.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

U předloženého návrhu ÚP byla u návrhových ploch textovou částí odůvodnění prokázána řádným způsobem potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití.

Návrhové plochy v maximální míře navazují bezprostředně na zastavěné území obce, rozsahem odpovídají velikosti a skutečným potřebám sídla.

Výše zmíněné pozemky p.č.: 2678/1, 2678/3, 2678/2v k.ú. Valtice, jsou v katastru nemovitostí evidován v I. a II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Při zpracování návrhu územního plánu je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.). Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou

obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. V platném ÚPN SÚ Valtice výše uvedené pozemky nejsou v zastavitelné ploše, jak je v námitce uvedeno, ale jsou součástí územní rezervy pro občanské vybavení:

Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejichž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu.

Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit veřejný zájem potřeby rozšíření ploch pro výrobu na pozemcích uvedené výše v námitce nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Dodáváme, že nahlížením do KN se výše uvedené pozemky p.č. 2678/1, 2678/3 v k.ú. Valtice nacházejí v ovocném sadu, což odpovídá navržené ploše NZ.o. na pozemku 2678/2 v k.ú. Valtice je uveden nesoulad skutečného stavu s výsledky pozemkových úprav.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.65[redacted]. L[redacted] P[redacted], [redacted], č.j. MUBR 139353/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 1598/1, 1598/2, 1597

Obsah námitky:

V rámci zpracováni výše uvedeného územního plánu jako vlastníci předmětných a níže uvedených pozemků:

a) Zásadně nesouhlasím s tím, aby funkční využití ploch (v rozsahu dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice označených jako 4.02 a 4.03) bylo změněno ze současné rezervy pro možný rozvoj a zastavitelnost území viz. obrázek č. 1 na nově funkční využití plochy pro bydlení individuální viz. obrázek č. 2. V původním územním plánu byly plochy označeny 4.02 a 4.03 a nyní nově dle návrhu nového územního plánu Města Valtice rozděleny a označeny jako BI Z11, BI Z12, (BI) R 10 (viz.obrázek č. 2). U těchto dotčených ploch dochází k této změně z rezervy pro možný rozvoj na plochy k bydlení a já jako občan města Valtice a současně spolumajitelka níže uvedených dotčených pozemků v bodě 3. této námitky s touto změnou zásadně nesouhlasím.

b) Současně jako občan města Valtice nesouhlasím se zahrnutím plochy s označením dle nového územního plánu Města Valtice BI R 11 (viz. obrázek č. 2) jako plochy bydlení individuálního. V

současném platném územním plánu Města Valtice je tato plocha vedena jako plocha produkční jako Ps a tu požadujeme ponechat.

Obrázek č. 1 - Současný platný územní plán Města Valtice plochy 4.02, 4.03.

Pozn.: obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.

Odůvodnění námitky:

Ad a)

Dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice jsou uvedené předmětné plochy 4.02 a 4.03 funkcí určeny pro možný rozvoj a zastavitelnost území až po vyčerpání dříve naplánovaných území např. 4.01, 3.03 nebo plochy u občanů na ulici Břeclavská, které jsou nyní vedeny jako zastavitelné území. Jako občan Města Valtice vím, že tato plánovaná území zahrnuta k zastavení nebyla doposud vyčerpána a návrhem nového územního plánu jsou původně navrhované plochy dokonce vyjímány ze zastavitelnosti na úkor zahrnutí ploch k zastavitelnosti označených v novém územním plánu jako BI Z11, BI Z12, (BI) R 10. Jako občan nesouhlasím s tímto jednáním, kdy se na úkor zájmů jiných osob a občanů města Valtice vyjímají plochy dříve odsouhlasené a naplánované a zahrnovaly, upřednostňovaly se plochy rezervované či případně zcela dříve určené jen jako produkční.

Současně jako spolumajitelka níže uvedených dotčených pozemků si dovoluji se změnou v plochách dle nového územního plánu BI Z11, BI Z12, (BI) R 10 nesouhlasit, jelikož nová výstavba změní zcela ráz výhledu na přírodu a komfort (hluk, prach) života v nemovitosti na parcele č. 1598/2. Toto lokalitu k bydlení jsme si jako rodilí občané vybrali právě z důvodu klidu mimo centrum města a novým návrhem územního plánu se z této lokality stane velmi rušné místo. Současně si dovoluji upozornit, že nyní je zde také zcela nedostačující síť rozvodu vody a kanalizací, která navrhovanou zástavbu nemůže zvládnout.

Ad b)

Jako občan zcela nechápu, jak můžou vznikat zcela nové plochy (nebyly plánovány ani v původním územním plánu Města Valtice) určené k zastavitelnosti pro účel bydlení, viz. území dle nového územního plánu označené jako (BI) R 11 a to na úkor odebrání funkcí zastavitelnosti na původně plánovaných plochách viz. plochy dle platného územního plánu Města Valtice 4.01, 3.03, a také ploch u občanů na ulici Břeclavská a okolí, kdy v novém územním plánu Města Valtice z těchto ploch vznikají plochy ZS (plochy zeleně soukromé). Tyto kroky vidím jako nestandardní, zcela nemorální, způsobující finanční újmu současným držitelům pozemků a současně jako podezřelou pro upřednostňování zájmů jiných stran.

Zástavba v této lokalitě, opět ovlivní bydlení v nemovitosti na parcele č. 1598/2 viz. bod a) a proto s ní také nesouhlasím.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 1598/1 v k.ú. Valtice nebyl v katastru nemovitostí dohledán. Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 byl tento pozemek sloučen s p.č. 1598/2 k.ú. Valtice.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské a změny územní rezervy na plochu zastavitelnou je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“* a dále také: *„posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“.* Tento požadavek vyšel z dokumentu *Doplňující průzkumy a rozbory*, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6

uvedeno: *„Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami.*

Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám. Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“ Tento požadavek tedy vyplynul ze zadání ÚP Valtice.

Z námitky vyplývá, že vlastnice pozemků sousedící s nově navrženými zastavitelnými plochami pro bydlení Z11 a Z12, a to zejména z důvodu obav ze sníženého komfortu bydlení a změny krajinného rázu resp. Výhledu ze stávajícího objektu do krajiny. Samotná výstavba v lokalitě sebou samozřejmě dočasně přináší zvýšenou prašnost a hlučnost, nicméně pořizovatel je toho názoru, že nelze nárokovat právo na výhled a blokovat tak rozvoj dalším majitelům přilehlých pozemků. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Dodáváme, že zastavitelná plocha pro bydlení (dílčí změna č. 4.01) byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena Změnou č. 4 ÚPNSÚ Valtice, která nabyla účinnosti dne 15.10.2008 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak patnáct let na realizaci jejich záměrů. Lze tedy konstatovat, že od 15.10.2008 do dnešní doby tj. do roku 2024 uplynula doba delší než 15 let, kdy mohl vlastník předmětného pozemku zahrnutých do zastavitelné plochy bydlení realizovat svůj záměr.

To se však nestalo a nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí. Uvedená lhůta hrubě přesahující 5 let, s odkazem na ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona, tak neopravňuje vlastníka domáhat se náhrady za změnu v území. Nový návrh ÚP Valtice stanovuje **novou koncepci rozvoje města a z podstaty nemusí přesně kopírovat plochy vymezené v předcházející územně plánovací dokumentaci**.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

II.12.1.66 [redacted] P[redacted], [redacted], č.j. MUBR 139356/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 217

Vymezení území dotčeného námitkou:

V současné době BV – bydlení – návrh na ZS zeleň soukromá – nesouhlasíme se změnou na ZS

Odůvodnění námitky:

Na dané parcele stojí v současné době již stavby k rodinnému bydlení, zpevněné plochy a změna je tedy neúčelná, jde proti faktickému stavu a pouze bezdůvodně poškozuje zájmy vlastníka – požadujeme zachovat BI – individuální bydlení.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

V návrhu územního plánu je část pozemku p.č. 217 k.ú. Valtice veden v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením části pozemku p.č. 217 do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby,

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst. 2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20, zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na celém pozemku p.č. 217 by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: *„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“*

A také ustanovení § 20 odst.4): „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5):„*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Z výše uvedených důvodů nemůže být pozemek p.č. 217 chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je někdy mylně dle platného územního plánu chápán.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemek p.č. 217 sice nachází v ploše Bv (dle platného územního plánu), ale nemůže na něm být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu. Tato plocha navíc umožňuje umístění doplňkových staveb ke stavbě hlavní, takže respektuje současný stav i budoucí rozvoj u stávajícího RD a návrh plochy do ZS plně odpovídá i stavu podle nahlížení do KN.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.67 Litera Beta s.r.o., Na Popelce 215/12, 150 00 Praha, č.j. MUBR 139357/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 231/1, 225/3

Vymezení území dotčeného námitkou:

p.č.231/1, 225/3 zast. plocha a nádvoří

Odůvodnění námitky:

Na parcelách se nachází hotel s parkovišti, tedy ubytovací kapacita se stravováním komerčního typu s wellness – požadujeme úpravy ÚP dle faktického stavu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Výše zmíněné pozemky jsou v návrhu ÚP Valtice zařazeny do funkční plochy smíšené obytné s označením SM, jejímž hlavním využitím je **smíšená funkce bydlení, občanského vybavení a služeb. Hotel s parkovištěm, stravování s wellness je občanským vybavením. Jedná se o poskytování služeb. Není tedy potřeba měnit funkční plochu.**

Plochy SM navazují na centrum města, vytvářejí městské prostředí, jsou pro tento účel navrženy podle stavebního zákona a vyhlášky č. 501/2006 Sb, konkrétně § 8.

Z výše uvedeného vyplývá, že funkční plocha není navržena v rozporu se stávajícím využitím a námitka je bezpředmětná, zamítá se.

II.12.1.68 Daniela Valentová spol. s.r.o, Na Popelce 215/12, 150 00 Praha, č.j. MUBR 139391/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemky p.č.: 37/1, 36/3, 36/4, 36/2, 38, 39/1, 39/2, 37/2

Odůvodnění námitky:

Na shora uvedených pozemcích se nachází penzion, komerční stravování, vinný sklep – žádáme zanést do návrhu UP skutečný stav.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Od doby konání proběhla v k.ú. Úvaly u Valtic revize katastru nemovitostí, v rámci které byly pozemky dotčené námitkou, dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024, sloučeny do pozemku p.č. 37/1 v k.ú. Úvaly u Valtic:

Výše zmíněný pozemek je v návrhu ÚP Valtice zařazen do funkční plochy smíšené obytné venkovské s označením SV, jejímž hlavním využitím je **smíšená funkce bydlení individuálního venkovského charakteru, občanského vybavení a služeb, drobné řemeslné výroby a nekapacitní zemědělské výroby, především spojené s agroturistikou. Penzion, stravování, vinný sklep je občanským vybavení. Jedná se o poskytování služeb. Není tedy potřeba měnit funkční plochu.**

Plochy SV jsou navrženy pro zástavbu v Úvalech. V rámci ploch smíšených obytných venkovských jsou situovány zemědělské usedlosti, vinné sklepy a rodinné domy, včetně základní občanské vybavenosti. Jelikož je zástavba promísená, je její vymezení na jednotlivé funkce nepřiměřené stavu, i z hlediska pružnosti územně plánovací dokumentace je nežádoucí. Dále dodáváme, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace a takto navržené plochy SV jsou zcela v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Z výše uvedeného vyplývá, že funkční plocha není navržena v rozporu se stávajícím využitím a námitka je bezpředmětná, zamítá se.

II.12.1.69 Mikulovské terasy s.r.o., U Rotundy 1000, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139392/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.:3035/14

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

ZÁKONNÉ UPOZORNĚNÍ: POŘIZOVATEL SE VE SPOJENÍ SE ZHOTOVITELEM DOPOUŠTÍ VĚDOMÉHO ZNEUŽITÍ VEŘEJNÉ MOCI DLE § 329 odst. 1 písm. a) ír. zákoníku A NÁSL., TÍM, ŽE SE POKOUŠI ZNEHODNOTIT PARCELY NÍŽE UVEDENÉ A ZMĚNIT JEJICH URČENÍ Z LOKALITY URČENÉ K ZASTAVĚNÍ RODINNÝMI DOMY NA ORNOU PŮDU BEZ ZÁKONNÉHO DŮVODU.

Z mnohokrát opakovaných judikatorních závěrů Nejvyššího správního soudu vyplývá, že ke každému zásahu do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měly existovat ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a měl by být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu; viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42.

TÍMTO KROKEM JISTĚ NENÍ, DLE ZÁSAD SUBSIDIARITY A ZÁKAZU LIBOVŮLE, V LOKALITĚ, KDE JE VÝSTAVBA BEZ PROBLÉMU MOŽNÁ, ŽÁDOUCÍ, NAVAZUJÍCÍ NA STÁVAJÍCÍ A NADTO O VYDÁNÍ BYŤ JEDINÉHO ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ NA 1 RD! (sic) SE HNED NĚKOLIK INVESTORŮ POKOUŠÍ NEÚSPĚŠNĚ NĚKOLIK LET PŘI STAVEBNÍM ÚŘADU V GESCI POŘíZOVATELE!, ODNĚTÍ STÁVAJÍCÍHO URČENÍ A ZMĚNY VE PROSPĚCH MĚSTA VALTICE. UPOZORŇUJEME, ŽE TITO ŽADATELÉ DISPONUJÍ VŠEMI POTŘEBNÝMI ZÁVAZNÝM» STANOVISKY A POUZE STAVEBNÍ ÚŘAD PROTI NIM OBSTRUUJE Z ČASOVÝCH DŮVODŮ POŘÍZENÍ NOVÉHO UP.

ARGUMENTY, ŽE VÝSTAVBA V LOKALITĚ NENÍ MOŽNÁ TEDY NA ZÁKLADĚ SHORA UVEDENÉHO PŘI SOUDNÍM PŘEZKUMU NEOBSTOJÍ!

ROZHODNUTÍ TAKTO POŠKODIT STÁVAJÍCÍ VLASTNÍKY V CELÉ OBCI JE NEZÁKONNÉ A POŘIZOVATEL I ZHOTOVITEL JSOU SI TOHO NEJPOZDĚJI TÍMTO OKAMŽIKEM VĚDOMÍ A SE SVÝM JEDNÁNÍM SROZUMĚNI.

OBEC SPOLEČNĚ S POŘIZOVATELEM ZA TÍMTO ÚČELEM TAKÉ PROSADILI ZMĚNU BONITY PŮDY V LOKALITĚ ZA TESÁRNOU Z HODNOTY 1,2 NA 4!!! - VZHLEDEM K TOMU, ŽE SE JEDNÁ O POZORUHODNOU ANOMÁLII VE VALTICÍCH, SHODOU OKOLNOSTÍ OHRANIČENOU HRANICEMI POZEMKU MĚSTA VALTICE!!, BUDE S TÍM SPOJENÝ ZNALECKÝ POSUDEK PŘEZKOUMÁN ZDA SE NEJEDNÁ O § 346 Tr.z. Křivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek - ZDE UŽ BY SE ZŘEJMĚ JEDNALO O ČINNOST V ORGANIZOVANÉ SKUPINĚ...

V rámci zpracování výše uvedeného územního plánu jako vlastník předmětných a níže uvedených pozemků:

- Zásadně nesouhlasíme s tím, aby funkční využití ploch (v rozsahu dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice označených jako 3.03 a 4.01 a vymezených v níže uvedeném seznamu dotčených parcel), bylo dle výše uvedeného nového územního plánu Města Valtice navrženo jako plochy NZ.O – plochy zemědělské – orná půda – viz. obr.1,

- Požadujeme, aby funkční využití ploch (v rozsahu dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice označených jako 3.03 a 4.01 a vymezených v níže uvedeném seznamu dotčených parcel) bylo v tomto novém výše uvedeném územním plánu Města Valtice navržen jako plochy BI – plochy bydlení individuálního – to znamená navrhnout stejná funkční využití, jako je navrženo v současně platném a vydaném územním plánu Města Valtice – viz. obr. 2,

- Požadujeme, aby bylo v tomto územním plánu rovněž řešeno dopravní napojení lokality Zadní Hyndrtál pro výstavbu na parcele č. 3035/14 formou příjezdu po stávající zpevněné účelové komunikaci.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník a spoluvlastník předmětných níže uvedených pozemků uvádíme:

Ad1

Dle platného a vydaného územního plánu Města Valtice jsou uvedené předmětné pozemky určeny k

zastavění funkci Bv - smíšené území bydlení + vybavení (nezávadně). V souladu s tímto funkčním určením byla na naše pozemky vypracována zastavovací studie, která je z hlediska funkčních, technických a prostorových regulativů plně v souladu s podmínkami tohoto platného vydaného územního plánu, což je doloženo souhlasnou územně plánovací informací odboru stavebního a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování (víz příloha).

Současně je plánovaná zástavba dle vymezeného území a dotčených parcel projednána a odsouhlasena i z hlediska památkové péče, což je pro Město Valtice jeden z nosných prvků zástavby (viz příloha).

K předmětnému pozemku, jsou vydána všechna potřebná závazná stanoviska, souhlasná prohlášení všech dotčených orgánů včetně města Valtice!! pro výstavbu rodinných domů, je tedy bezpředmětné a účelové tvrzení, že lokalita je pro m/stavbu nevhodná. Stejně tak je v lokalitě dostačující účelová zpevněná komunikace určená k obsluze této parcely.

Ad2

Vlastnictví k našemu pozemku jsme nabyli se záměrem výstavby RD. Dle platného územního plánu byla lokalita určená k zástavbě a ani při jednáních s Městem Valtice nebyl tento záměr nikdy zpochybněn. Naše společnost vynaložila na nákup pozemku a přípravnou inženýrskou činnost značné finanční prostředky a proto nás velmi překvapilo několik nestandardních rozhodnutí vedení Města Valtice, které konstatovalo, že v dané lokalitě (upozorňuji, že bez vyjádření vlastníků pozemků)nemá záměr investovat.

Tato námitka byla dne 29.3.2023 pod č. j. 46199/2023 doplněna o pedologický průzkum a upozornění na změnu bonity:

Tímto si Vás dovoluji informovat, že dnešního dne byla podána žádost na SPÚ Břeclav o změnu bonity půdy v k.ú. Valtice dle přiloženého pedologického průzkumu VUMOP vzhledem ke skutečnému stavu, kdy (např. a nikoliv jediný) pozemek p.č. 3035/14 se nachází v podstatě z 95% bonitě III. Na toto výslovně upozorňuji.

Máme za to, že by nově pořizovaný ÚP Valtice v současné době mohl pracovat s fakty, jež se neopírají o skutečný stav, popř. jsou mylné a zastaralé.

Veškeré přílohy přikládám. V případě potřeby mne neváhejte kontaktovat.

Celý pedologický posudek je vložen do spisu a změna bonity bude promítnuta do odůvodnění ÚP Valtice.

Závěr tohoto posudku je následující:

„Závěrem

Na předmětných pozemcích p. č. 3035/72, p. č. 3035/13, p. č. 3035/5, p. č. 3035/93, p. č. 3035/14 a p. č. 3035/9 v k.ú. Valtice byly potvrzeny mapované BPEJ - 0.01.10, 0.08.10, 0.08.50. Hranice jejich okrsků byly při půdním průzkumu zpřesněny a promítnuty do návrhu BPEJ – viz Obrázek 12.

Zohledněny byly svahy se sklonitostí 7 – 12 ° a zařazeny v souladu s „Metodikou BPEJ“ do BPEJ 0.08.50. Na malé části pozemku p. č. 3035/9 a pozemku p. č. 3035/14 navrhujeme v místě akumulace erozních sedimentů mapovat BPEJ 0.05.01.“

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p. č. 3035/14 se nachází v k. ú. obce Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.o plochy zemědělské – orná půda* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF"). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF") veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek o celkové výměře 9850 m2 je v katastru nemovitostí evidován z malé části v II. třídě ochrany 00810 (248 m2). Zbylá výměra připadá na půdy s III. třídou ochrany BPEJ 00850 (8361 m2) a BPEJ 00511(8361 m2), (k rebonitaci došlo po podání námitky).

Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF., nicméně nutno konstatovat, že po provedené rebonitaci tvoří tyto půdy pouze zlomek výměry výše zmíněného pozemku. Podle nahlížení do KN je pozemek evidován jako zemědělská půda (orná půda) a přestože se jedná o zemědělskou půdu III. třídy ochrany, je potřeba v souladu s § 4 a násl. zákona o ochraně ZPF jakékoliv využití zemědělské půdy pro nezemědělské účely odpovídajícím způsobem zdůvodnit. Z § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF pak plyne zákonný požadavek při každém návrhu územně plánovací dokumentace prokázat nezbytnost záborů ZPF.

Dále uvádíme, že tento pozemek je v platném ÚPNSÚ Valtice součástí zastavitelné plochy 4.01, která i po rebonitaci leží z velké části na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF a kterou je tak nutné posuzovat primárně jako celek. Vyčlenění samotného pozemku z této lokality 4.01 se vzhledem k poloze předmětného pozemku, která nenavazuje na současně zastavěné území, nejeví jako urbanisticky vhodné a naopak by vedlo k roztříštěné a ojedinělé zástavbě v území a tedy zcela v rozporu s charakterem současné zástavby. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), dle kterého je třeba vyhodnotit účelné využití zastavěného území a potřebu vymezení zastavitelných ploch.

Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit v minulosti stanovený a předpokládaný rozvoj území v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejích občanů a tyto beze změny trvale umožňovat, přestože došlo k vývoji odůvodňující potřebu změny.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám."* a dále také: *„posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch".* Tento požadavek vyšel z dokumentu *Doplňující průzkumy a rozbory*, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: *„Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám.*

Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“

S ohledem na výše uvedené je nepochybné, že lokalita 4.01, zahrnující i předmětný pozemek, ve své původní rozloze není dostatečně dopravně dostupná, historicky nebyla zastavěna, aktuálně je představována hospodářsky využívanou půdou a volnou krajinou navazující na zástavbu města, je ohrožena extravilánovými vodami a nepředstavuje tak vhodné území pro rozsáhlou zástavbu, která je v této lokalitě současně platným územním plánem umožněna.

V této souvislosti je pak nutné také uvést, že u struktury osídlení, jak vyplývá ze strany 5. a následující Vyhodnocení udržitelného rozvoje území z dubna 2022, dochází z pohledu sociodemografických podmínek k stagnaci vývoje počtu obyvatelstva, navyšování indexu stáří a snižování či stagnaci počtu trvale obydlených bytů, a to přes poměrně vysokou míru bytové výstavby. Z těchto údajů pak vyplývá, že město přichází o trvalé obyvatele a narůstá naopak počet bydlení určeného k rekreaci. Vyhodnocení udržitelného rozvoje území k novému územnímu plánu, který zastavění lokality 4.01 nepředpokládá, konkrétně ze strany 18. a následující pak uvádí: *„Podmínky pro výstavbu jsou navrženy tak, aby byly plochy zastavovány postupně, směrem od kompaktní zástavby k okrajovým částem města a nedocházelo k povolování ojedinělých objektů v nezastavěném území, dále nedocházelo ke zhoršení podmínek bydlení ve vztahu k nadměrnému zatíženému území rekreací.“*

Jak vyplývá z předloženého závazného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, či závazného stanoviska Ministerstva kultury, k novému územnímu plánu, je důvodná potřeba zajištění výhradně postupné výstavby od zastavěného území do volné krajiny, kdy památkovou hodnotu v území světové památky mimo zastavitelné území představuje taktéž volná krajina ve své dochované tradiční podobě, kdy závazné stanovisko Ministerstva kultury výslovně uvádí, že: *Památkovou hodnotu v území KPZ zde kromě základní kompoziční kostry s významnými architektonickými památkami v nezanedbatelné závažnosti představuje volná krajina. Právě její nezastavěné části dávají vyniknout a uchovat atributy hodnot, pro které je jako celek chráněna, zejména tedy prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině ... Jakékoli vnášení nových stavebních objektů do nikdy nezastavěných částí krajiny ohrožuje krajinné hodnoty území a zejména by mohly být nahlíženy jako precedentní počiny, na které by do budoucna mohly navazovat další požadavky na změny v území podobné povahy.*

Lokalita 4.01 zahrnující předmětný pozemek, ale i lokality další vymezené územním plánem (např. 3.03, 4.08, 4.02, 4.03, 4.04 a 4.05) představovaly v souladu s výše uvedeným podstatné rozšíření zastavitelných ploch ohrožujících charakter volné krajiny a extenzivní vymezení nových zastavitelných ploch, a to bez reálné potřeby jejich zastavění (s ohledem na sociodemografický vývoj). Od tohoto přístupu však město s ohledem na výše uvedené ustupuje, novým územním plánem nadále podporuje výstavbu, ale v již zastavěných částech města a v lokalitách dopravně vhodně dostupných vymezuje výhradně územní rezervy, jejichž potřebnost a využitelnost se, jak již bylo uvedeno výše, prověří v budoucnu, a to po prokázání nutnosti jejich zastavění.

K části námitky, která poukazuje na možné protiprávní jednání ze strany pořizovatele a Města Valtice uvádíme, že pedologický posudek byl zpracován znalcem v tomto oboru. Pořizovatel, ani současné vedení se na jeho tvorbě nepodíleli a nejsou schopni učinit dostatečně odborný závěr k této problematice. Ona zmiňovaná anomálie je zřejmě dána rozsahem území, na který byl posudek zpracován a není vyloučeno, že by při zkoumání širšího okolí došlo ke změně bonity i na dalších pozemcích. Rovněž i posudek, který byl předložen k námitce, řeší zájmové území zadavatelů a jeho závěry a rozsah nezpochybňujeme.

Dále dodáváme, že rozsáhlé erozní plochy na pozemku p.č. 2967/4 v k.ú. Valtice jsou viditelné i z prostého nahlížení do katastru nemovitostí:

K vydanému souhlasnému či nesouhlasnému stanovisku příslušného orgánu územního plánování k záměru na předmětném pozemku pak pořizovatel uvádí, že tato byla vydána dle platného územního plánu a nikterak neovlivňují možnost vydání nového územního plánu. Existence vydaných závazných stanovisek či probíhajících řízení v území nemůže být ze strany pořizovatele či města brána jako překážka při pořizování nového územního plánu. K tvrzenému vydanému souhlasu města pak pořizovatel na základě informací od města uvádí, že souhlas města ze dne 28. 3. 2022, č.j. VAL–0742/2022, s výstavbou 1 RD, jakožto doklad o souhlasném stanovisku města, není relevantním. Město se totiž oprávněně domnívá, že výše uvedený souhlas města ze dne 28. 3. 2022 je absolutně neplatný. O jeho vydání měla v souladu s § 102 odst. 3 zákona o obcích rozhodovat Rada města Valtice, jelikož si pravomoc v těchto věcech nevyhradilo zastupitelstvo ani rada města nesvěřila tuto

pravomoc přímo starostovi města. S ohledem na výše uvedené se město domnívá, že bývalý starosta města Valtice, Ing. Trojan, vydal stanovisko, aniž by tomu byl oprávněn.

Dle ustanovení § 44 stavebního zákona rozhoduje o pořízení územního plánu zastupitelstvo obce, které na základě ustanovení § 5 odst. 1, § 35 odst. 1 a § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) spravuje záležitosti obce v samostatné působnosti a jako taková si může se svým majetkem v mezích zákona nakládat dle svého uvážení. Jedná se o ústavní právo obcí (potažmo jejich občanů) na samosprávu, které je obsaženo v čl. 8 a v hlavě sedmé Ústavy, jak vyplývá i z nálezu Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22. Proto také nelze požadovat automatický souhlas s přístupem, rozšíření či úpravu pozemních komunikací, jestliže se nebude jednat o vůli zastupitelstva obce, která je vlastníkem zmíněné pozemní komunikace dle katastru nemovitostí (p. č. 2253/6 v k. ú. Valtice). Pro úplnost dodáváme, že zmiňovaná komunikace vypadá v současné době následovně: *(pozn.: obrazová příloha je ve spise).*

Dále uvádíme, že pro dopravní obslužnost i této lokality byla navržena komunikace (dílčí změna č. 4.08) ve změně č. 4 ÚPN SÚ Valtice (v platnosti od 15.10.2008), ale nebyla doposud nebyla realizována a dopravní dostupnost i do této lokality je bez její realizace alarmující.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků. Je třeba též vzít v potaz, že se jedná o nový územní plán, který nově upravuje základní koncepci rozvoje, nikoliv o pouhou změnu územního plánu. Plochy zastavitelné dle dřívější územně plánovací dokumentace nemusejí zůstat zastavitelnými „na věky věků“. Nový územní plán mění koncepci rozvoje a město se rozhodlo pro redukci zastavitelných ploch tak, aby rozvoji bydlení stačila kapacita veřejné vybavenosti a infrastruktury, a veřejné prostředky na její realizaci byly účelně vynakládány.

S ohledem na vše výše uvedené pořizovatel konstatuje, že v souladu s kontinuitou územního plánování, jak tato byla vyjádřena zejména v judikatuře Nejvyššího správního soudu, že původní řešení představované současným územním plánem stanovujícím excesivně rozsáhlé zastavitelné území (nadto bez stanovení etapizace), bez zohlednění dostatečné dopravní dostupnosti či bez zohlednění charakteru památkové hodnoty města i samotné volné krajiny, bylo řešením věcné nesprávným, které představovalo závažnou kolizi s veřejným zájmem. V této souvislosti pořizovatel uvádí, že veřejný zájem je spatřován zejména v zajištění udržitelného rozvoje území, které bude dostatečně reflektovat charakter města, chráněné hodnoty představované zejména předmětem památkové ochrany, jakož i sociodemografický stav a požadavky na výstavbu. K samotným požadavkům na výstavbu pak pořizovatel uvádí, že platný územní plán je v nezměněné podobě fakticky již 16 let a dosud nedošlo k zastavění podstatné části současným územním plánem vymezených zastavitelných ploch. Přesunutí zastavitelných ploch novým územním plánem do ploch zemědělských či do ploch územních rezerv tak dojde k podpoře volné krajiny, udržení chráněného charakteru města a možnosti konstantního vývoje zástavby dle skutečných potřeb jeho obyvatel.

Náhrady za změnu v území řeší stavební zákon č. 183/2006 Sb v §102, konkrétně v odstavci 3 je uvedeno:

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat. Dle informací od určené zastupitelky již v současné době soudní spor týkající se umožnění přístupu do této lokality probíhá a pořizovateli nepřísluší tuto záležitost dále komentovat, neboť rozhodnutí o přístupu a následně o případných náhradách závisí na nezávislém posouzení soudu.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.70 M[redacted] D[redacted], [redacted], č.j. MUBR 139393/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 627/2, 627/1

Vymezení území dotčeného námitkou:

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 627/2 a 627/1.

Odůvodnění námitky:

Návrh ÚP Valtice stanoví pro výše uvedené parcely kategorii území BI – bydlení individuální, avšak na pozemku se nachází lehká výroba, kancelářská budova a parkoviště po celé ploše. Návrh ÚP požadujeme upravit v tomto smyslu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

V návrhu ÚP Valtice byly výše zmíněné pozemky zařazeny do plochy pro bydlení individuální s označením BI. Dle nahlížení do KN se na pozemku p.č. 627/2 k.ú. Valtice nachází stavba občanského vybavení a pozemek p.č. 627/1 k.ú. Valtice tvoří s touto stavbou jeden funkční celek:

Z výše uvedených důvodů budou tyto pozemky zařazeny do plochy smíšené obytné městské s označením SM, která připouští i stavby občanského vybavení a provozovny. Návrh územního plánu tak zohlední katastr nemovitostí**.** Tím bude zajištěno vytvoření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek.

Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 70 budou pozemky v k.ú. Valtice, p.č.: 627/2, 627/1 zařazeny do plochy smíšené obytné městské s označením SM, která připouští i stavby občanského vybavení a provozovny.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, jednalo se o drobnou úpravu stabilizovaných ploch – pozemky v k.ú. Valtice, p.č.: 627/2, 627/1 byly zařazeny do plochy smíšené obytné městské (SM).

II.12.1.71 K[redacted] T[redacted], [redacted], č.j. MUBR 139394/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemky p.č.:98, 99, 100

Obsah námitky:

Jedná se o mnou označené pozemky v příloze č.1 a č.2 u kterých si myslím, není zařazení do kategorie RS vhodné a doporučuji zařazení do kategorie SV, jelikož v této části mám již zkolaudovaný dům pro bydlení a nová legislativa tomu zakazuje, je to ve vlastním rozporu. V dnešní době je potřeba více pozemků pro bydlení oproti stavbě sklepů i díky regulaci vinic…...

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Pozn.: Od doby podání námitky došlo, dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024, ke sloučení p.č. 99 s pozemkem p.č. 98 vše v k.ú. Úvaly u Valtic:

Na pozemcích p.č. 98 a 57/7 v k.ú. Úvaly u Valtic se dle nahlížení do katastru nemovitostí nachází stavba rodinného domu č.p. 96. Návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání tedy bude upraven do souladu se skutečným stavem a rovněž bude do plochy smíšené venkovské zařazen i pozemek p.č. 100 k.ú. Úvaly u Valtic, který tvoří s tímto rodinným domem jeden funkční celek. Návrh územního plánu tak zohlední katastr nemovitostí. Tím bude zajištěno vytvoření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek.

Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 71 bude návrh územního upraven do souladu se skutečným stavem a pozemky dotčené námitkou budou zařazeny do plochy smíšené venkovské.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, jednalo se o drobnou úpravu stabilizovaných ploch – pozemky v k.ú. Úvaly u Valtic, p.č.: 98, a 100 byly zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné venkovské (SV).

II.12.1.72[redacted]. J[redacted] N[redacted], [redacted]., P[redacted], č.j. MUBR 139201/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 1770, 1771, 1773, 1774, 1777

Pozemky jsou na základě platného územního plánu zařazeny do plochy „Bv – smíšené územní bydlení + vybavení (nezávadné)“.

Vlastník přikládá část katastrální mapy s vymezením Pozemků, resp. řešeného území: *(pozn.: obrazová příloha je ve spise).*

Návrhem ÚP Valtice je vlastník přímo dotčen na svých vlastnických právech, neboť Pozemky jsou dotčeny změnou. Vlastník v zákonné lhůtě podává níže uvedené námitky proti Návrhu ÚP Valtice.

Námitka

Vlastník vznáší námitku proti změně funkčního využití Pozemků, kdy v Návrhu ÚP Valtice jsou Pozemky pouze částečně začleněny do plochy s označením „BI – bydlení individuální“, z převážné části pak do plochy „ZS – zeleň soukromá“, a to v rozsahu parc. č. 1173, parc. č. 1774 a parc. č. 1777, k. ú. Valtice.

Rozsah změny vlastník dokládá výňatkem z výkresové části Návrhu ÚP Valtice v nyní projednávaném

znění.

Odůvodnění

Vlastník úvodem namítá, že pro takto citelný zásah do vlastnického práva není legitimní důvod.

Navržená změna jednak výrazně znehodnotí Pozemky jako celek, především pak **znemožní jakékoli smysluplné využití Pozemků**.

Dále vlastník namítá, že nebyla respektována kontinuita územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu byla provedena, aniž by pro ni existoval konkrétní převažující veřejný zájem. Takový postup shledává vlastník v rozporu s judikaturou, zejm. rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 7. 1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63. V kontextu zmíněného rozhodnutí je potřeba zvláště podotknout, že v předloženém Návrhu ÚP Valtice není náležitě

odůvodněno, z jakého důvodu bylo nezbytné opětovně posoudit možnosti využití ploch a na základě tohoto opětovného posouzení rozhodnout o změně funkčního využití.

Textová část předloženého Návrhu ÚP Valtice je pak co do odůvodnění v tomto bodě **nesprávná**, když na straně je v odůvodnění Návrhu ÚP Valtice uvedeno:

„*Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně* ***vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla*** *a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšuji obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla. Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodrženi koeficientu zastavěni). U sídel tohoto typu tvoři přirozený přechod sídla do krajiny*.“

Ponechání Pozemků vlastníka v plném rozsahu dle stávajícího funkčního využití jako plochy pro bydlení, nerozporuje žádnému z uvedených cílů. Neklade zvýšené nároky na infrastrukturu, naopak má vlastní přístup z veřejné komunikace a nad to by byla přirozeně dotvořena zástavba v lokalitě. Opačný přístup (ponechání dle aktuálního Návrhu ÚP Valtice) pak paradoxně přispěje ke zcela opačnému efektu, a sice vzniku trvalé a nezastavitelné proluky, bez smysluplného využití. Měl-li pořizovatel v úmyslu regulovat stavební činnost na Pozemcích (příp. v lokalitě ul. Břeclavská), pak mohl zvolit obvyklé korektivy územního plánování, jako např. koeficienty zeleně, zastavěnosti, podlažnosti, atp. Všemi těmito prostředky lze docílit udržitelnosti zástavby a doplnění urbanistického charakteru lokality s minimálními dopady na práva dotčených vlastníků. Postup zvolený v Návrhu ÚP Valtice však naprosto odporuje principu proporcionality.

Vysvětlení, z jakého důvodu nebylo možné volit mírnější prostředky regulace v Návrhu ÚP Valtice (resp. odůvodnění) obsaženo není. K tomu je třeba doplnit, že předložený Návrh ÚP Valtice je značně nevyvážený a neodůvodňuje, z jakého důvodu v téže lokalitě a u týchž typů pozemků vybírá různé způsob řešení.

V těsné blízkosti Pozemků vlastníka jsou pozemky parc. č. 1178, parc. č. 1780 a parc. č. 1782, vše k. ú. Valtice.

Pouze dva ze jmenovaných mají vlastní přístup z ul. Břeclavská coby veřejné komunikace. Přesto (ač jsou v celém rozsahu vedeny pod ochranou zemědělského půdního fondu) zůstávají plně zastavitelné s funkčním využitím „*BI – Bydlení individuální“.*

Zachování trvalé proluky pak rovněž odporuje základním cílům územního plánování, kdy standardně dochází právě k zahušťování a doplňování stávající zástavby. Vlastník v tomto bodě odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40, z něhož cituje:

„*Zhušťování zástavby je typickým jevem, který provází stavební činnost v centrech měst. Nadměrnému zhušťování lze zabránit stanovením regulativů v územně plánovací dokumentaci (koeficient využití zastavitelného území apod.).“*

Šíře pozemků parc. č. 1770 a 1771, které jsou jediné dle Návrhu ÚP Valtice určeny k zastavění, je pouhých 5 metrů. Pokud by měl být zachován sjezd na pozemek (přinejmenším pro osobní automobil), pak musí být zachována nejmenší možná šířka přístupové komunikace v souladu s ust. § 20 odst. 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tj. 2,5 m. K tomu nutno připočíst obvodové zdivo a zateplení (např. u hojně užívaného Ytongu je standardní šířkou pro obvodové zdivo tvárnice o tloušťce 30 cm se zateplením 10 cm). Těžko pak bude splnitelný požadavek dle normy ČSN 73 4301, dle které je třeba u obytné místnosti zachovat šířku nejméně 1,95 m.

Pozemky jsou uvedené šíře prakticky po celé své délce, což vede k tomu, že by mohla být zástavba doplněna jedině nevkusnou táhlou stavbou, která neodpovídá charakteru území a těžko by mohla sloužit k bydlení. Paradoxně pro Pozemky není určen jakýkoli koeficient zastavěnosti či zeleně, tj. Návrh ÚP Valtice poměrně překvapivě umožňuje až 100% zastavěnost dlouhou táhlou stavbou, neumožňuje však plnohodnotné využití souboru Pozemků.

Dle názoru vlastníka tato změna nemůže ani pozitivně přispět k ochraně kulturních a urbanistických hodnot v lokalitě. I při dálkovém pohledu do lokality by v případě schválení Návrhu ÚP Valtice ve stávající podobě byla na první pohled patrna nezastavitelná proluka.

Vlastník disponuje dosud platným závazným stanoviskem Městského úřadu v Břeclavi, Odbor stavební a životního prostředí, Oddělení zemědělství a ochrany přírody ze dne 16. 9. 2020, č. j. MUBR 147461/2020, kterým je udělen souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního

fondu na část pozemků parc. č. 1771, 1773, 1774, 1777 dle § 9 odst. 8 z. č. 334/1992 Sb. Vlastník kontinuálně usiloval o využití Pozemků k bydlení. Dne 8. 3. 2011 byla vlastníku vydána územně plánovací informace pod č. j. VAL-404/2010/SU/5-wa ohledně možnosti realizovat stavební záměr spočívající v umístění stavby „Novostavba rodinného domu“. Územně plánovací informace byla kladná. V roce 2022 byly Pozemky legálně připojeny k elektrické, vodovodní i kanalizační síti.

Dne 27. 7. 2020 podal vlastník žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba rodinného domu, Valtice, ul. Břeclavská“ na pozemcích parc. č. 1702, 1770, 1771, 1773, 1774, 1777 v k. ú. Valtice. Proti rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního úřadu ze dne 1. 9. 2021 č.j. JMK 120798/2021 sp. zn. S - JMK 48709/2021 OÚPSŘ je v současné době podána žaloba, vedená Krajským soudem v Brně 29 A 140/2021. Řízení dosud nebylo pravomocně skončeno.

Více jak 10 let tak vlastník usiluje o využití Pozemků jako celku k původně určenému účelu. Schválením Návrhu ÚP Valtice ve stávající podobě dojde ke znemožnění realizace stavebního záměru, a to ještě před tím, než bude soudem rozhodnuto o vedené žalobě.

V daném případě je potřeba upozornit na možný vznik citelné škody na straně vlastníka- rodáka a starousedlíka. Pozemky jsou ve vlastnictví rodiny po desetiletí a po celou dobu se s nimi – v souladu s doposud platnými ÚP - počítalo jako místem k výstavbě rodinného domu. Navržené využití jako soukromé zeleně pak umožňuje pouze toliko stavby nepobytové (tj. nelze Pozemky využít ani k výstavbě rekreačních objektů, či dočasných staveb), což v jeho konkrétním případě zásadním způsobem omezuje, resp. Zcela degraduje možnosti jejich využitelnosti.

Vlastník upozorňuje, že není splněno zadání pro přípravu Návrhu ÚP Valtice, a sice v části na str. 100 odůvodnění Návrhu ÚP Valtice bylo uloženo: „Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména v SV kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruče a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojení ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruče přes stávající zahrádky a možnost využití zahrádek k výstavbě rodinných domů.“ Ačkoliv je posléze uvedeno, že koncepce byla dle požadavku změněna, vlastník má a to, že možnost zastavěnosti „zahrádek“ nebyla vyhodnocena nijak, resp. Bez náležitého zdůvodnění byla tato varianta opuštěna a bylo přistoupeno k začlenění do plochy "ZS – zeleň soukromá“.

K tomu vlastník doplňuje, že při veřejném projednání Návrhu ÚP Valtice nabyl přesvědčení, že začleněné podstatné části jeho Pozemků do ploch zeleně je z důvodu „výměny“ za rozšíření zastavitelných ploch v jiných částech města. Takový postup považuje i v kontextu všech výše uvedených skutečností za princip odporující zákonu a mající dopad na jeho základní lidská práva a svobody.

Závěr

Na základě výše uvedeného vlastník žádá, aby po vypořádání námitky byly Pozemky v celém rozsahu zahrnuty do ploch „BI – bydlení individuální“.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění námitky:

V návrhu územního plánu jsou pozemky p.č. 1770, 1771 a menší část pozemku p.č. 1777, vše v k.ú. Valtice, vedeny ve funkční ploše bydlení individuální s označením BI. Většina pozemku p.č. 1777 a celé pozemky p.č. 1773 a 1774 jsou vedeny v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením těchto pozemků do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby.

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na celých pozemcích by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: *„….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“*

A také ustanovení § 20 odst.4): „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Ustanovení § 20 odst. 5):„*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.*

Z výše uvedených důvodů nemůžou být pozemky p.č. 1773, 1774 a 1777 k.ú. Valtice chápány jako pozemky určené k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán.

Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Stabilizovaná plocha BR pro bydlení byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena platným ÚPNSÚ Valtice, který byl schválen dne 26. 11. 1997 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak dvacet pět let na realizaci jejich záměrů, jak tvrdí, že by je realizovali. To se však nestalo, nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí, protože nejsou splněny ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Na pozemcích dotčených námitkou bylo dne 2. 10. 2019 vydáno záporné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MUBR 72528/2019, které bylo následně potvrzeno Krajským úřadem jihomoravského kraje.

Proti rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního úřadu ze dne 1. 9. 2021 č.j. JMK 120798/2021 byla podána žaloba. Tato záležitost je řešena v rozsudku 63 A 2/2022, Brno 30. 6. 2022, o návrhu na zrušení opatření obecké povahy – Územního plánu sídelního útvaru Valtice, ve kterém soud **návrh zamítl**.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemky dotčené námitkou sice nachází v ploše Br (dle platného územního plánu SÚ), ale nemůže na něm být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních

hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.73 Z[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 139197/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.:279, 280/1, 280/2

Vymezení území dotčeného námitkou:

Shora uvedené parcely v platném územním plánu vedené jako Br – bydlení v rodinných domech je v návrhu měněno na ZS – plochy soukromé zeleně – s tím nesouhlasíme a požadujeme ponechat v kategorii BI – individuální bydlení.

Odůvodnění námitky:

Parcely se nachází v lokalitě obklopené zástavbou rodinných domů, mají přístup k veřejné komunikaci a přípojkám sítí. Ve stabilizovaném území je neopodstatněné vytvářet plochy zahrad o tisících metrech čtverečních, přičemž jediný důvod pro tento krok pořizovatele je snaha „najít“ dostatečnou výměru zeleně pro možnost vytvoření obří lokality určené k výstavbě města Za Tesárnou. Jedná se o jasné zneužití veřejné moci z pozice síly. Pořizovatel ignoruje stávající výstavbu a potřeby intravilánu! Trváme na stávajícím určení ploch výše uvedených k bydlení.

Přílohy: Plná moc je založena ve spisu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění námitky:

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. V tomto konkrétním případě je umožněn přístup z veřejného prostranství na p.č. 224/1 a 280/2 v k.ú. Valtice, které jsou ve vlastnictví Města Valtice. Pozemky p.č. 279, 280/1 budou zařazeny do plochy BI, a to včetně vedlejšího pozemku p.č. 221/2, na kterých byla povolena stavba RD. U pozemku p.č. 280/2 v k.ú Valtice zpracovatel zváží, vzhledem k jeho poloze, zařazení do plochy veřejných prostranství.

Na základě výše uvedeného bude zajištěno vytvoření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek.

Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 73 bude pozemky p.č. 279, 280/1 zařazeny do plochy BI, a to včetně vedlejšího pozemku p.č. 221/2, na kterých byla povolena stavba RD. U pozemku p.č. 280/2 v k.ú Valtice zpracovatel zváží, vzhledem k jeho poloze, zařazení do plochy veřejných prostranství.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno, pozemky p.č. 279, 280/1 byly zařazeny do stabilizované plochy BI, a to včetně vedlejšího pozemku p.č. 221/2, pozemek p.č. 280/2 v k.ú Valtice byl, vzhledem k jeho poloze, zařazen do plochy veřejných prostranství.

II.12.1.74 K[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 139202/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 3155/9

Vymezení území dotčeného námitkou: *(pozn.: obrazová příloha je ve spise).*

Obsah námitky:

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 3155/163 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1190 rodinný dům, a pozemku p.č. 3155/164 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž, dále pozemků p.č. 3155/67 a 3155/9, které jsou využity jako zahrada rodinného domu. Všechny výše uvedené pozemky jsou v jednom funkčním celku. Pozemek jsem nabyla v roce 2020 společně s dalšími vlastníky, přičemž jsem před koupí samotnou provedla kontrolu územního plánu a zjistila, že pozemek se nachází dle platného územního plánu v ploše 3.03 – rozvojové ploše bydlení, a je tedy možné pozemek užívat jako zahradu rodinného domu, umisťovat na něj doplňkové stavby k rodinnému domu a hlavně zde stavět další rodinný dům či domy. V roce 2021 proběhlo rozdělení původní parcely na 5 dílů, kdy 4 díly vlastní sousedé a užívají je rovněž jako zahrady. Na pozemku mám umístěna hospodářská zvířata, pěstuji na něm zeleninu, vysadila jsem desítky ovocných stromků. V budoucnu zde plánuji stavbu rodinného domu či rodinných domů v souladu s územním plánem. S rozdělením souhlasil MěÚ Valtice odbor stavební, č.j. VAL- 1843/2021, stejně tak Oddělení úřadu územního plánování při MěÚ Břeclav.

V návrhu územního plánu je pozemek zaražen v ploše NZ.o, tady ploše zemědělské – orná půda. S výše uvedeným zařazením nesouhlasím, jelikož tato změna způsobu využití pozemku nerespektuje jak současný územní plán a co víc faktický stav pozemku, který je zahradou rodinného domu.

Navrhuji, aby byl celý pozemek p.č. 3155/9 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního, v které jsou pozemky p.č. 3155/163, 3155/164 a 3155/67, tedy ostatních části funkčního celku domu.

Odůvodnění námitky:

Změna účelu využití pozemku p.č. 3155/9 z plochy rozvoje na plochu NZ.o neodpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku, pozemek již není více jak 2 roky zemědělskou půdou, což je i potvrzeno rozhodnutím organu územního plánovaní v Břeclavi, který umožnil před více než rokem rozdělení původního pozemku za účelem jeho skutečného užívání jeho vlastníky jako zahrady rodinných domů.

Další skutečností je, že výše uvedenou změnou dochází k fatálnímu zásahu do mých vlastnických práv, zařazením pozemku do plochy NZ.o dochází k faktické nemožnosti užívat pozemek nadále jako zahradu, umisťovat zde doplňkové stavby či případně na pozemku dále stavět rodinný či vícero rodinných domů, což je dle platného územního plánu za splnění dalších podmínek možné. Tímto nepříznivým zásahem dochází ke snížení hodnoty pozemku z ceny na úrovni cca 3000,- Kč/m2 na cenu cca 30 Kč/m2. Pozemek p.č. 3155/9 má výměru 3491 m2. Pří výše uvedené změně ceny bude zásah do mého majetku ve výši cca 10.000.000,- Kč. Přičemž mým legitimním očekáváním při koupi pozemku p.č. 3155/9 bylo to, že pozemek mohu užívat v souladu s územním plánem tedy jako zahradu či jako budoucí stavební místo.

Samotný pozemek jsem koupila v roce 2020. Neuběhla tedy ani lhůta 5 let. Pokud by došlo v dané věci ke změně územního plánu budu uplatňovat náhradu škody v plné výši.

Je s podivem, že územní plán nepočítá pro další výstavou s plochou, která je od 18.10.2006 určena k výstavbě rodinných domů, tato plocha navíc přímo navazuje na plochu dříve rozvojovou plochu 2.10, ve které byly vystavěny rodinné domy, tj. ulice Dlážděná, na které se nachází i náš dům. V rámci platného územního plánu jsou v lokalitě řešena jak doprava, tak napojení na inženýrské sítě, oproti tomu lokality navržené navrhovaným územním plánem nemají komunikace ani napojení na inženýrské sítě připraveny. V lokalitě je rovněž zpracována zastavovací studie. Návrh územního plánu ve svém odůvodnění neobsahuje ani zmínku o tom, proč je lokalita 3.03, která je 16 let vhodná k zastavění, najednou vhodná není a je upřednostněna jiná lokalita. V tomto spatřuji vadu návrhu územního plánu, kdy není řádně odůvodněno a vysvětleno zařazení plochy 3.03 do plochy NZ.o, tímto dochází zjevně k nerespektování zásady kontinuity územně plánovacího procesu a změně funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz. Např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022 č.j. 5 As 223/2020-63).

Judikatura Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího soudu dovodila, že pokud dojde k zásahu do vlastnického práva a tento přesáhne míru, kterou je vlastník povinen snášet (zejména pokud dojde k dotčení podstaty vlastnického práva), je také nutné vlastníkovi přiznat náhradu způsobené újmy, i pokud zákon přímo náhradu nestanovuje. V daném případě opětovně uvádím, že bych se v případě změny plochy stavební na plochu NZ.o domáhala náhrady soudně, a to v plné výši cca 10.000.000,- Kč.

Celým územním plánem se táhne jako dlouhá červená nit požadavek ochrany ZPF, přičemž, plochy které jsou aktuálně využité k zastavění a fakticky užívány již jako zahrady rodinných domů jsou územním planém nedůvodně přeřazeno do plochy NZ.o, a naopak plochy zemědělské jsou měněny na plochy ke stavbě rodinných domů. Samotný územní plán nerespektuje své zadání a je jen účelově zneužit k tvorbě stavebních míst na ploše města Valtice a několika fyzických osob. S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby byl celý pozemek p.č. 3155/9 zařazen do plochy BI, tedy plochy bydlení individuálního, v které jsou pozemky p.č. 3155/163, 3155/164 a 3155/67, tedy ostatních části funkčního celku domu.

Pozemek parcela č. 3155/9 je dle zařazen do II. třídy ochrany ZPF s tímto zařazením nesouhlasím a mám za to, že má patřit do IV. třídy ochrany ZPF. Na místě samém neproběhlo žádné šetření k prověření stavu bonity pozemku a jeho zařazení pod příslušný stupeň ochrany, pozemek je desítky let postižen větrnou erozí, vodní erozí a byl dříve nesprávně zemědělsky užíván. Dále je s podivem, že plochy se stejnou bonitou jsou zařazeny v plochách BI, přičemž mají obdobné přístupy a možnosti stavět, jedná se o plochy Z 20, Z 21 a Z 23.

U plochy Z20 o stejné bonitě jako parcela č. 3155/9, není možný ani řádný přístup na tuto plochu. Vede zde památkově chráněná komunikaci, která nemá potřebnou šířku a je zde zákaz vjezdu vozidel nad 1,5 uny. Oproti tomu parcela č. 3155/9 je přístupná z ulice přes můj pozemek ve funkčním celku, a dále přes obecní pozemek na východní straně, a rovněž přes pozemek ve vlastnictví třetí osoby, kdy je zastavovací studii plánováno pokračování komunikace.

Dále je dle územního plánu možné zastavění ploch Z14 a Z40, které jsou ve vyšší třídě ochrany než pozemek p.č. 3155/9. Je s podivem, že pozemek s vyšší třídou ochrany je upřednostněn k zastavěný před pozemkem nižší ochrany.

Dále zmiňuji, že již při fázi přípravy územního plánu byla vlastníky pozemku p.č. 3155/9, podána dne 11.3.2021 námitka proti zařazení pozemku p.č. 3155/9 – orné půdy do plochy NZ.o. Tato námitka nebyla ve fázi přípravy územního plánu vůbec řešena.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 3155/67 v k.ú. Valtice nebyl v katastru nemovitostí dohledán. Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 byl tento pozemek sloučen s p.č. 3155/163 k.ú. Valtice.

Pozemek p. č. 3155/9 se nachází v k. ú. Valtice a je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch *NZ.o plochy zemědělské – orná půda* a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna. Výše zmíněný pozemek o celkové výměře 3491 m2 je v katastru nemovitostí evidován v II. třídě ochrany BPEJ 00810.

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších zastavitelných ploch. Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i

měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole *Urbanistická koncepce* uvedeny na str. 4 body: *„ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“* a dále také: *„posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“.* Tento požadavek vyšel z dokumentu *Doplňující průzkumy a rozbory*, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: *„Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám. Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“*

Náhrady za změnu v území řeší stavební zákon č. 183/2006 Sb v §102, konkrétně v odstavci 3 je uvedeno:

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let ***od nabytí účinnosti územního plánu*** *nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě*

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Zde uvádíme, že se lhůta dle stavebního zákona počítá 5 let od nabytí účinnosti územního plánu (Změna č. 3 ÚPNSÚ Valtice nabyla účinnosti 15.10.2006 – dílčí změna č. 3.03) a nikoliv od doby, kdy ji současný vlastník nabyl.

Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat.

V námitce je dále uvedeno, že je pozemek užíván jako zahrada k rodinnému domu a poukazuje na kladné stanovisko orgánu územního plánování k dělení pozemku. Zde je nutné uvést, že samotné dělení pozemku nezakládá právo stavět. Po nahlédnutí do katastru nemovitostí se jeví, že na pozemku je nejspíše drobná stavba nezapsaná v katastru nemovitostí:

Dle informací určené zastupitelky a stavebního úřadu MěÚ Valtice doplňkové stavby na pozemcích p. č. 3155/171, 3155/172, 3155/9 nejsou stavebně povolené.

Dále uvádíme, že byly konzultovány námitky týkající se pozemků 3155/9, 3155/170, 3155/171, 3155/172, 3155/9 k.ú. Valtice s MK. NPÚ i MK trvá na ponechání plochy zemědělské a to z důvodu ochrany veřejného zajmu statní památkové péče, protože se jedná o území zvýšeného zájmu statni památkové péče. Rozšiřovaní zástavby do volné krajiny (drobnými stavbami), je z hlediska sledovaných hodnot v území nežádoucí. Hodnotou v teto časti území KPZ LVA, světové památky je harmonická zemědělská krajina, bez staveb, prezentovaná zde vinicemi, zemědělskou půdou. Bylo dohodnuto, že se námitce nevyhoví a výše uvedené pozemky budou ponechány v plochách zemědělských.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.75 BRAHE Neo, s.r.o., Hruškové Dvory 53, 586 01 Jihlava, č.j. MUBR 139200/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 485

Vymezení území dotčeného námitkou: zastavěná plocha a nádvoří

Odůvodnění námitky:

V článku I.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu je v článku I.6.4.1 Zastavěné území uvedeno:

„vyloučit umisťování FVE, umístění obnovitelných zdrojů energie je přípustné jen na těch částech střech, které nejsou viditelné z veřejného (uličního) prostoru a které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant a z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla. Dále je přípustné umístění takovýchto zařízení pouze na odvrácených fasádách budov, vizuálně nepropojených s veřejným prostorem (dvorní, vnitroblokové), které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant, z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla.

Toto ustavení návrhu územního plánu obce Valtice je v příkrém rozporu s nedávno publikovaným a veřejným ustanovením nálezu Ústavního soudu III. ÚS 709/19. Zde Ústavní soud jednoznačně uvádí, že nelze stanovit plošný zákaz solárních panelů, obzvláště na střechách, a konstatuje zde, mimo jiné, že takový zákaz je nepřiměřený a v rozporu se zákonem.

V tomto případě se jedná dokonce o absurdní podmínku na objektu, kde již byly solární či VF panely povoleny. Nadto je nepochopitelné zakazovat výstavbu těchto prvků předem, když není jasné ve kterém případě by snad mohl převážit veřejný zájem ochrany památek nad soukromým zájmem. Toto je nutno posuzovat v každém územním řízení individuálně. Jsme si jisti, že pořizovatel i dotčené orgány jsou si výše uvedeného vědomé, včetně uvedené prohry sporu s obcí Lednice, úmyslně se však bezdůvodně rozhodly ignorovat soudní rozhodnutí, jímž jsou orgány veřejné moci vázané.

Proti takovým zákazům se Ústavní soud jednoznačně vymezil a označil za v rozporu se zákonem.

Trváme na odstranění výše uvedeného omezení z návrhu územního plánu a to včetně projednání a změny stanoviska org. památkové péče!

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Problematiku solárních panelů na území KPZ LVA řeší výše citovaný nález ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020 sp. zn. III. ÚS 709/19 (Obec Lednice), ve kterém se mimo jiné uvádí, že: „ *Plošný zákaz umísťování solárních panelů, a to i těch umístěných* ***na vnitřních (tj. z vnějšku nikoli pohledových) stranách střech pod takovým úhlem, že s výjimkou leteckého pohledu nejsou běžně vidět, je velmi silným zásahem do práva na rozvoj obce a následně i do práv vlastníků nemovitostí*** *umístěných na tomto území. Nelze proto akceptovat ani závěr, že toto omezení je i přiměřené, opírá-li se tento závěr toliko o paušální zdůvodnění.*“ Nutno uvést, že se Ústavní soud zabýval situací, kdy dotčený orgán požadoval plošný zákaz fotovaltaických panelů na celém území obce Lednice a tento shledal jako protiústavní, jelikož nebral v potaz situaci, kdy jsou tyto obnovitelné zdroje umístěny s ohledem na předmět ochrany památkové péče. Z rozsudku tedy nevyplynulo, že by jakákoliv regulace umístěn FVE byla protiústavní, ovšem nejedná-li se o regulaci plošnou bez ohledu na místní podmínky.

Na základě tohoto rozsudku jsou tedy stanoveny regulace pro obce a města v Lednicko-Valtickém areálu tak, aby v přiměřené míře nedošlo k poškození zájmů ochrany památkové péče, ale bylo v přiměřeném rozsahu vlastníkům nemovitostí umožněno využívat obnovitelné zdroje energie.

Dominanty a pohledové osy Lednicko-Valtického areálu jsou zaznamenány například Urbanistické studii Lednicko – valtického areálu z roku 2005 pro rozhodování v území, která byla schválena Krajským úřadem Jihomoravského kraje. V evidenci územně plánovací činnosti byla aktuálnost studie ověřena dne 9. 2. 2018 (dále jen US LVA).

Dále uvádíme, že k individuálnímu posouzení má sloužit metodika Národního památkového ústavu Fotovoltaické systémy a památková péče z roku 2022, ve které je uvedeno:

„U kulturních památek je umísťování FVZ obecně nežádoucí. U kulturních památek bude instalace FVZ posuzována vždy individuálně a bude výjimečná. Zařízení je zde tak možné osadit pouze ve velmi specifických situacích - typicky na novodobých částech kulturních památek či jejich areálů obecně utilitární povahy či na nově doplňovaných doprovodných stavbách. Podmínkou umístění je pohledová

skrytost systému v blízkých i dálkových pohledech. Specifickými případy pro individuální posouzení může být též atypické použití FVZ při opravách moderní architektury (např. staveb s lehkými obvodovými plášti) a průmyslových staveb. Zde je nutnou podmínkou vysoká kvalita návrhu vedoucí k přirozenému začlenění zařízení do celku objektu i území, ve kterém se nachází."

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.76 Š[redacted] M[redacted], [redacted], Resort Letohrádek Kolonáda s.r.o., Mikulovská 511, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139395/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.:3237/1, 3237/2, 3237/3, 3237/6, 3237/22

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Přeřazení dotčených pozemků z navrhovaného zařazení Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) do Plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení (OM)

Hlavní využití:

Malá a střední komerční zařízení (např. obchodní prodej, ubytování, stravování a zařízení nevýrobních služeb)

Přípustné využití pro dotčené pozemky

Smíšené funkce bydlení, občanského vybavení a služeb

Podmínky prostorového uspořádání pro dotčené pozemky

- Max. výšková hladina 4 nadzemní podlaží

- Střecha plochá - stávající stav

Odůvodnění námitky:

Záměrem vlastníků pozemků a budov na výše uvedených parcelách jsou stavební úpravy, přístavba a nádstavba objektů. Jedná se o přestavbu na HOTEL NA REISNĚ tak jak je navrženo v přiložené studii.

Předmětné pozemky se nacházejí mimo území MPZ.

I když jsou předmětné pozemky mimo území MPZ rozhodli se vlastníci z důvodu objektivity připravit předmětný projekt ve spolupráci s Národním památkovým ústavem.

Navrhovaná studie (v příloze) byla konzultována a vypracována ve spolupráci s Národním památkovým ústavem a v souladu s jeho stanoviskem. Tvar střechy, celková výška 13,5 metrů a prostorové uspořádání bylo konzultováno a vypracováno v souladu se stanoviskem Národního památkového ústavu.

Na základě výše uvedeného byl Národním památkovým ústavem vypracován posudek včetně analýzy viditelnost (v příloze).

Ze stanoviska Národního památkového ústavu s přihlédnutím ke zpracované analýze nemá navrhovaná výška negativní vliv na dochované kulturně-historické hodnoty krajinné památkové zóny. Z pohledu výškového uspořádání nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotnosti celé stavby nebo částmi stavby. Předložená studie dle vyjádření Národního památkového ústavu je v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot.

Citujeme z přiloženého posudku:

„Ze zpracované analýzy plyne, že cílový stav objektů, při dodržení maximální výšky 13,5 m nad stávajícím terénem, nebude z referenčních míst patrný nebo bude patrný ve velmi omezené míře, která nemůže mít negativní vliv na dochované kulturně-historické hodnoty krajinné památkové zóny, statku světového dědictví UNESCO".

„Ze zpracované analýzy plyne, že cílový stav objektů, při dodržení maximální výšky 13,5 m nad stávajícím terénem, nebude z referenčních míst patrný nebo bude patrný ve velmi omezené míře, která nemůže mít negativní vliv na dochované kulturně-historické hodnoty krajinné památkové zóny, statku světového dědictví UNESCO".

„Hotel je plánován k výstavbě za vnější hranicí památkové zóny, která je totožná s hranicí statku světového dědictví UNESCO, a to za pohledovým horizontem ve směru z památkové zóny. Lze proto předpokládat, že stávající objekty po jejich cílové přestavbě a dostavbě nebudou v krajině památkové zóny negativně vizuálně uplatňovat."

„Národní památkový ústav, na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že zamýšlené práce jsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot“

Na základě výše uvedeného žádáme:

Přeřazení dotčených pozemků z navrhovaného zařazení

Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost (OV)

do

Plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení (OM)

Hlavní využití:

Malá a střední komerční zařízení (např. obchodní prodej, ubytování, stravování a zařízení nevýrobních služeb).

Přípustné využití pro dotčené pozemky

Smíšené funkce bydlení, občanského vybavení a služeb

Podmínky prostorového uspořádání pro dotčené pozemky

- Max. výšková hladina 4 nadzemní podlaží

- Povolená plochá střecha

Dotčené pozemky se nenachází v území MPZ a na základě právní analýzy, se domníváme, že návrh nového územního plánu nad zákonnou mez zasahuje do našeho vlastnického práva tím, že klade podmínky k realizaci našeho záměru, které v daném území mimo MPZ nemají žádný právní základ.

Přílohy č. 2.- 4. je založena ve spisu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje částečně.

Funkční využití plochy bude změněno na Plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení (OM) formou přestavbové plochy, avšak za nastavení limitů výškové hladiny tak, aby nebyl stávající objekt, který tvoří již nyní dominantu v krajině, dále navyšován, a to z následujících důvodů:

Původní areál bývalé Celnice leží v těsném sousedství hranice Lednicko valtického areálu (doloženo ve vyjádření NPÚ) a státní hranice s Rakouskem mezi dvěma komunikacemi (po silnici č. III/41413 směrem na Schrattenberg a silnicí č. III/41412 směrem na Úvaly). Při příjezdu od obou obcí už nyní je dominantou stávajícího návrší. Z prostoru pozemků je vidět velká část Lednicko valtického areálu a také rybník Nesyt pod obcí Sedlec a Mikulovský zámek s okolím. V sousedství se nachází salet Kolonáda Reistna.

Umisťování jakéhokoliv záměru tak, aby nevytvářel z dálkových pohledů nežádoucí dominantu konkurující saletu Kolonáda Reistna je problematické. Majitel se v projektové dokumentaci doložené u námitky snažil vyvrátit, že by byl navrhovaný objekt viditelný z dálkových pohledů a tvořil nežádoucí dominantu. Z těchto důvodů přiložil do dokladové části studii viditelnosti, která sice vyvrací, že by byl objekt viditelný (ve studii červeně) ze samotných Valtic a kolonády Reistna, nicméně jasně prokázal, že bude viditelný ze širokého okolí od obce Úvaly, směru od Rakouska, Mikulova a obce Hlohovec (na obrázku červeně).

Záměr je umisťován v těsném sousedství komponované krajiny Lednicko valtického areálu, který je unikátní tím, že zde byly po staletí formovány architektonické a krajinné složky. V celé krajině se prolínají barokní a romantické prvky, které jí dodávají zcela specifický charakter – architektura a krajina jsou navzájem úzce propojené. Všechny stavby jsou promyšleně umístěny na pohledově dominantních místech, jako je tomu v případě Kolonády Reistna stojící v sousedství. Jedná se o území s historickou osobitostí místa s historickými vazbami sídel a jednotlivých objektů v krajině.

V poslední době jsou stále častěji orgánu územního plánování předkládány komerční záměry umisťované v blízkosti významných krajinných dominant LVA. Tyto dominanty jsou významným turistickým cílem a snahou územního plánování je jejich zachování, bez rušivých vlivů novodobé komerční zástavby.

Navrhovaný stavební záměr klade vysoké nároky na budování technické infrastruktury s ním spojené (vedení inženýrských sítí, odpadové hospodářství, zásobování, množství ubytovaných a s tím související nárůst dopravy aj.), což je opět vnímáno jako nežádoucí.

Na základě požadavku občana a jeho budoucího záměru, a po posouzení námitky s §18 a 19 stavebního zákona, zejména § 18 odst.2, 3 (zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů) a § 19 stavebního zákona, zejména odst 1 písm.c) - (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).

Pozemky, kterých se námitka týká, nemají ani příznivé podmínky pro napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury.

Orgán územního pánování je toho názoru, že v případě realizace tohoto záměru by byl soukromý zájem investora na maximální využití jeho pozemků neúměrně nadřazen nad zájem veřejný, který orgán územního plánování spatřuje v ochraně a rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

K vyjádření Národního památkového ústavu uvádíme, že tato skutečnost je zřejmá i z aktuálních územně analytických podkladů ORP Břeclav a bude promítnuta do koordinačního výkresu ÚP Valtice, ve kterém je zaznačena nesprávně.

Z uvedených důvodů se námitce vyhovuje částečně.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 55 a 76 bude u plochy dotčené námitkou (bývalý hraniční přechod a zázemí pohraniční stráže u Reistny) změněno na plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení (OM) formou přestavbové plochy, avšak za nastavení limitů výškové hladiny tak, aby nebyl stávající objekt, který tvoří již nyní dominantu v krajině, dále navyšován.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno dle pokynu takto:

Byla vymezena přestavbová plocha **P206** plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení (OM) pro opětovné využití (přestavbu) plochy sloužící v minulosti armádě na ubytovací zařízení. Vzhledem k výškové hladině, kterou ÚP stanovuje pro toto využití (výšková hladina bude navazovat na okolní zástavbu, max. výšková hladina nepřekročí 3 NP nebo 2 NP+ podkroví/PU) a doplnění definice pojmu „Výšková hladina zástavby“ v kap. I.6.1.2 umožní plocha přestavbu stávajícího objektu, aniž by byl dále významně navyšován

II.12.1.77 [redacted]. J[redacted] S[redacted] a [redacted]. T[redacted] S[redacted], [redacted], v zastoupení [redacted]. L[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 137162/2022 Doplněn ÚS pod č.j 98092/2023

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 2487/4, 2488/2

Vymezení území dotčeného námitkou:

Pozemkové parcely v ploše Bv – 1.04 dle platného územního plánu města Valtice, lokalita v ulici Lipové, oblast III./39 ochrany obrazu a prostoru města.

Obsah námitky:

Námitka proti vymezení nové plochy územní rezervy pro bydlení individuální R4, hlavní výkres 2A.

Odůvodnění námitky:

Dle návrhu nového územního plánu města Valtice je výše uvedené území nově zařazeno do plochy územních rezerv R4 pro bydlení individuální. Na parcelách č. 2487/4 a 2488/2 je dle stávajícího platného územního plánu povolána stavba rodinného domu s garáží. Stavební záměr již byl schválen oddělením územního plánování a je tedy v souladu s platným územním plánem. Navrhovanou změnou územního plánu by došlo ke znemožnění uskutečnění stavebního záměru investora.

Příloha: Plná moc je založena ve spisu.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Na výše zmíněných pozemcích byl vydán územní souhlas k výstavbě rodinného domu č. j. VAL - 3058/2023 ze dne 23.6.2023. Tento dokument je založen ve spisu.

Pozemky p.č.:2487/4, 2488/2 v k.ú. Valtice budou tedy zaneseny do plochy individuálního bydlení s označením BI. Tím bude zajištěn předpoklad pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Pozemky dotčené námitkou č. 77, na kterých bylo vydáno územní rozhodnutí pro stavbu RD, budou převedeny do stabilizované plochy.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno jiným způsobem. Na výše uvedených pozemcích totiž nelze vymezit stabilizovanou plochu bydlení, neboť výstavba ještě nezačala a pokud nějaké stavby provedeny byly, nebyly zkolaudovány. V území se pozemky stále nacházejí v zemědělském půdním fondu jako orná půda a vinice. Nelze je tedy zahrnout do zastavěného území, potažmo do stabilizovaných ploch bydlení. Proto byla v těsném sousedství vymezená zastavitelná plocha bydlení individuálního (BI) **Z40** rozšířena na tyto pozemky.

Na základě pracovního jednání dne 19. 2. 2025 bylo toto zákonné řešení odsouhlaseno.

II.12.1.78 V[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 141534/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 3036/7, 3035/44, 3036/16

Obsah námitky:

Nesouhlasím se zařazením pozemků do kategorie ZP - plochy zeleně přírodního charakteru Požaduji ponechání v kategorii BI - plochy individuálního bydlení

Odůvodnění námitky:

Výše uvedené pozemky jsem kupoval se záměrem výstavby objektu pro rodinné bydlení. Na částech pozemku se bude zcela jistě zeleň vyskytovat, ale nechci, aby byla možnost výstavby rodinného domu omezena. Možnost připojení pozemků na veřejnou infrastrukturu je možná.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění námitky:

V návrhu územního plánu jsou pozemky 3036/7, 3036/16 v k.ú. Valtice vedeny ve stabilizované ploše zeleně přírodního charakteru s označením ZP. Tyto pozemky byly již ve stávajícím územním plánu zařazeny do plochy zeleně a v širším kontextu tvoří území přírodního charakteru, jehož součástí je

rovněž návrh poldru na pozemku p.č. 3155/6 v k.ú. Valtice, který je zanesen i do navrhovaného ÚP Valtice pro veřejné projednání. Tyto pozemky tedy nemohly být zjevně kupovány se záměrem výstavby RD a neumožňují svým funkčním využitím napojením p.č. 3035/4 v k.ú. Valtice na dopravní a technickou infrastruktury:

Na základě této námitky však dojde k úpravě plochy ZP N105 na plochu zeleně soukromé, která lépe odpovídá současnému způsobu využití – zahrady u rodinného domu na p.č. 3035/30 v k.ú. Valtice.

Zařazením pozemků do ploch zeleně jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby,

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Přístup na veřejné prostranství, které se nachází na p.č. 3155/7 v k.ú. Valtice by musel být z výše uvedených pozemků veden přes navrhovaný poldr s označením VV N190, což by mělo za následek převážení soukromého zájmu nad zájmem veřejným, kterým výstavba protipovodňových opatření bezesporu je.

Z výše uvedených důvodů nemůže být soubor pozemků uvedených v námitce chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán. Pozemek p.č. 3035/44 v k.ú. Valtice se dle platného územního plánu nachází v návrhové ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Tato plocha BR pro bydlení byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena změnou č. 1 ÚPNSÚ Valtice pod označením 1.02a a nutno poznamenat, že zástavba je orientována k ulici Okružní a nikoliv k ulici polní, ke které vede přístup přes plochy zeleně a plochy vodohospodářské. Navržená funkce zeleně soukromé ZS tedy zcela odpovídá současnému stavu užívání, jako zahrada k rodinnému domu. Zbylé pozemky p.č. 3036/7, 3036/16 v k.ú. Valtice jsou v platném i navrhovaném územním plánu vedeny jako plochy zeleně, které tvoří soubor přírodních ploch s navrhovaným poldrem na p.č. 3155/6 v k.ú. Valtice.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území

a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

Vyhodnocení zpracovatele:

Na základě této námitky byla upravena plocha N105 na plochu zeleně soukromé (ZS), která lépe odpovídá současnému způsobu využití – zahrady u rodinného domu na p.č. 3035/30 v k.ú. Valtice.

II.12.1.79 [redacted], č.j. MUBR 150025/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 2267

Vymezení území dotčeného námitkou: *obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.*

Obsah námitky:

Nový územní plán ignoruje mé vlastnické právo, změnou územního plánu dochází ke zmaření mých

investic a plánů s pozemkem. Pozemek byl pořizován za účelem stavby rodinného domu pro mou dceru.

Odůvodnění námitky:

Zmařené investice vzhledem ke změně statusu pozemku na plochu RZ.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V návrhu územního plánu je pozemek p.č. 2267 v k.ú. Valtice veden v ploše rekreace individuální – zahrádky, s označením RZ. V katastru nemovitostí je tento pozemek veden jako zahrada a leží na půdě s I. třídou ochrany ZPF – BPEJ 00100:

Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. **Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. V platném ÚPN SÚ Valtice výše uvedený pozemek není v zastavitelné ploše.** Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit potřeby rozšíření ploch pro bydlení na pozemku uvedeném výše v námitce nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

V současně platném ÚPNSÚ Valtice je pozemek částečně veden v zastavitelné ploše pro bydlení v rodinných domech, která byla vymezena Změnou č. 4 ÚPNSÚ Valtice, která nabyla účinnosti dne 15.10.2008 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak patnáct let na realizaci jejich záměrů. Lze tedy konstatovat, že od 15.10.2008 do dnešní doby tj. do roku 2024 uplynula doba delší než 15 let, kdy mohl vlastník předmětného pozemku zahrnutých do zastavitelné plochy bydlení realizovat svůj záměr. To se však nestalo a nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí. Uvedená lhůta hrubě přesahující 5 let, s odkazem na ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona, tak neopravňuje vlastníka domáhat se náhrady za změnu v území.

K námitce změny plochy bydlení na plochu zahrad je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě a nový územní plán tvoří novou koncepci, která nemusí nutně navazovat na koncepci původní. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.80 Chateau Valtice – vinné sklepy Valtice, a.s. Vinařská 407, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 143332/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 60, 761/1, 761/4, 761/9, 761/10, 761/15, 761/16, 761/17, 761/26, 762, 763, 2630, 2631/1,2631/2, 2631/3 a další pozemky v areálu vinařství

Vymezení území dotčeného námitkou:

Plochy výroby a skladování – specifické - vinařství

Odůvodnění námitky:

V článku 1.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného Rázu je v článku 1.6.4.1 Zastavěné území uvedeno:

„vyloučit umisťování FVE, umístění obnovitelných zdrojů energie je přípustné jen na těch částech střech, které nejsou viditelné z veřejného (uličního) prostoru a které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant a z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla. Dále je přípustné umístění takovýchto zařízení pouze na odvrácených fasádách budov, vizuálně nepropojených s veřejným prostorem (dvorní, vnitroblokové), které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant, z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla.

Toto ustavení návrhu územního plánu obce Valtice je v příkrém rozporu s nedávno publikovaným a veřejným ustanovením nálezu Ústavního soudu III. ÚS 709/19. Zde Ústavní soud jednoznačně uvádí, že nelze stanovit plošný zákaz solárních panelů, obzvláště na střechách, a konstatuje zde, mimo jiné, že takový zákaz je nepřiměřený a v rozporu se zákonem. V našem případě by mohlo jít např. o budoucí protizákonný zákaz umístění solárních panelů na staré nevzhledné průmyslové střechy v areálu našeho vinařství. Proti takovým zákazům se Ústavní soud jednoznačně vymezil a označil za v rozporu se zákonem.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Problematiku solárních panelů na území KPZ LVA řeší výše citovaný nález ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020 sp. zn. III. ÚS 709/19 (Obec Lednice), ve kterém se mimo jiné uvádí, že: „ *Plošný zákaz umísťování solárních panelů, a to i těch umístěných* ***na vnitřních (tj. z vnějšku nikoli pohledových) stranách střech pod takovým úhlem, že s výjimkou leteckého pohledu nejsou běžně vidět, je velmi silným zásahem do práva na rozvoj obce a následně i do práv vlastníků nemovitostí*** *umístěných na tomto území. Nelze proto akceptovat ani závěr, že toto omezení je i přiměřené, opírá-li se tento závěr toliko o paušální zdůvodnění.*“ Nutno uvést, že se Ústavní soud zabýval situací, kdy

dotčený orgán požadoval plošný zákaz fotovaltaických panelů na celém území obce Lednice a tento shledal jako protiústavní, jelikož nebral v potaz situaci, kdy jsou tyto obnovitelné zdroje umístěny s ohledem na předmět ochrany památkové péče. Z rozsudku tedy nevyplynulo, že by jakákoliv regulace umístěn FVE byla protiústavní, ovšem nejedná-li se o regulaci plošnou bez ohledu na místní podmínky.

Na základě tohoto rozsudku jsou tedy stanoveny regulace pro obce a města v Lednicko-Valtickém areálu tak, aby v přiměřené míře nedošlo k poškození zájmů ochrany památkové péče, ale bylo v přiměřeném rozsahu vlastníkům nemovitostí umožněno využívat obnovitelné zdroje energie.

Dominanty a pohledové osy Lednicko-Valtického areálu jsou zaznamenány například Urbanistické studii Lednicko – valtického areálu z roku 2005 pro rozhodování v území, která byla schválena Krajským úřadem Jihomoravského kraje. V evidenci územně plánovací činnosti byla aktuálnost studie ověřena dne 9. 2. 2018 (dále jen US LVA).

Dále uvádíme, že k individuálnímu posouzení má sloužit metodika Národního památkového ústavu Fotovoltaické systémy a památková péče z roku 2022, ve které je uvedeno:

„U kulturních památek je umísťování FVZ obecně nežádoucí. U kulturních památek bude instalace FVZ posuzována vždy individuálně a bude výjimečná. Zařízení je zde tak možné osadit pouze ve velmi specifických situacích - typicky na novodobých částech kulturních památek či jejich areálů obecně utilitární povahy či na nově doplňovaných doprovodných stavbách. Podmínkou umístění je pohledová skrytost systému v blízkých i dálkových pohledech. Specifickými případy pro individuální posouzení může být též atypické použití FVZ při opravách moderní architektury (např. staveb s lehkými obvodovými plášti) a průmyslových staveb. Zde je nutnou podmínkou vysoká kvalita návrhu vedoucí k přirozenému začlenění zařízení do celku objektu i území, ve kterém se nachází.“

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.81 Chateau Valtice – vinné sklepy Valtice, a.s. Vinařská 407, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 143333/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.:3185/1, 3185/3

Vymezení území dotčeného námitkou: plochy zemědělské vinice

Odůvodnění námitky:

Pozemek p.č. 3185/11, k.ú. Valtice ve vlastnictví obce Valtice je označen jako plochy zeleně přírodního charakteru. Přitom jde o přístupovou komunikaci k zemědělský pozemkům (vinicím), a to jak p č.: 3185/1, 3185/3 k.ú. Valtice, tak i např. pozemku p.č. 3185/9 k.ú. Valtice ve vlastnictví společnosti Terra Felix Valtice s.r.o., která je se subjektem vlastnicky propojena, a stejně tak o přístupovou komunikaci k dalším zemědělským pozemkům. Měl by být tedy označen jako komunikace, s možnosti rozšířit komunikaci pro příjezd zemědělských strojů.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 3185/11 v k.ú. Valtice se v návrhu územního plánu nachází ve funkční ploše NZ.o – plochy zemědělské – orná půda ve které je přípustná související dopravní a technická infrastruktura – viz textová část ÚP Valtice, kap. Č. I. 6.210. Přístupová polní cesta tedy nemusí být nutně vyčleněna zvlášť.

Komplexní pozemkové úpravy, které jsou neopomenutelným podkladem u zpracování územního plánu, rovněž na tomto pozemku cestu nenavrhují:

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo.

Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.82 České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha 1, č.j. MUBR 118480/2022

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.
Na základě § 50 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující připomínky:
- **Připomínka č. 1: změna funkčního využití pozemků parc. č. 3440/13, 3440/14, 3440/15, 3440/17 a 3450, vše v k.ú. Valtice;**
- **Připomínka č. 2: zařazení staveb a zařízení komerční vybavenosti do přípustného využití „Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy“ (DZ).**

Rozhodování orgánů státní správy v oblasti územního plánování a územního rozvoje v rozsahu správního území obce Valtice je vázáno na platný Územní plán sídelního útvaru Valtice-Úvaly (srpen 1998), jež byl měněn Změnou č. 1 (květen 2005), Změnou č. 2 (říjen 2008), Změnou č. 3 (říjen 2006), Změnou č. 4 (září 2008).
V rámci procesu pořízení nového Územního plánu Valtice je nyní předkládán Návrh ÚP pro Veřejné projednání.
Připomínka č. 1: změna funkčního využití pozemků parc. č. 3440/13, 3440/14, 3440/15, 3440/17 a 3450, vše v k.ú. Valtice

Stávající stav:
Dle předloženého návrhu je v rozsahu předmětných pozemků (tj. lokality) stabilizována „plocha dopravní infrastruktury – drážní dopravy“ (DZ), jejíž hlavní funkcí je zajišťování provozních a rozvojových nároků železniční dopravy.
S ohledem na současný stavu a způsob využití území se v lokalitě majoritně samovolně rozvíjí zeleň s extenzivním charakterem. Minoritní část lokality zaujímají plochy staveb, jež dříve sloužily k zajištění provozních nároku železniční dopravy. Na základě dostupných podkladů nejsou pozemky ani stavby nacházející se v rámci lokality zásadní pro provoz dráhy.

Navrhovaný stav:
Požadujeme změnu funkčního využití lokality ze stabilizované funkce pro železniční dopravu (DZ) na plochu pro výrobu – „plochy výroby a skladování – lehký průmysl“ (VL), vč. vymezení odpovídající plochy změny (zastavitelné ploch, nebo plochy přestavby).

Změnou funkčního využití předmětné lokality budou vytvořeny podmínky pro využití a rozvoj produkčního potenciálu území, jež mj. nabídne nové možnosti výroby, navýší celkovou výrobní kapacitu území nebo zajistí vznik nových pracovních příležitostí. Výše uvedené dopady budou mít pozitivní přínosy v oblasti posílení ekonomicko-hospodářské rezistence území před důsledky náhlých hospodářských změn.

Předmětná lokality se nachází uvnitř vymezeného zastavěného území. Nejedná se tedy o vymezování nových ploch změn v území s urbánním charakterem. Zohlednění a akceptování naší připomínky naopak přispěje k efektivnímu využití zastavěného území. To může být doprovázeno redukcí jiných zastavitelných ploch, popř. ploch přestavby, jež jsou podmíněny expanzivním rozvojem urbanizovaných částí území a záborem volné krajiny.

S ohledem na širší územní vztahy se fakticky nejedná o vymezení nové prostorově a funkčně segregované plochy výroby, nýbrž o rozšíření navazující relativně plošně rozsáhlé zastavitelné plochy Z76 s navrhovanou funkcí VL.

Předmětnou lze na širší dopravní systém napojit pomocí stávající místní účelové komunikace, jež dále navazuje na ul. Mikulovská (silnice I/40). S ohledem na plošný rozsah lokality nelze předpokládat enormní navýšení intenzity dopravy, jež by vedlo k přetížení kapacit dopravního systému nebo zhoršení hygienických kvalit okolního prostředí.

Návrh ÚP pro zajištění pitné vody a odkanalizování navazující navrhované plochy pro rozvoj výrobní funkce v území (Z76) navrhuje nový vodovodní řad a kanalizační stoku. S ohledem na plošný rozsah předmětné lokality lze konstatovat, že rozšířením zastavitelné plochy Z76 o předmětnou lokalitu nedojde ke skokovému navýšení potřeb pitné vody dopravovaných do plochy Z76 ani objemů splaškových vod odváděných z ní.

Koordinovaný rozvoj území s ohledem na širší územní vztahy, zejm. dopravní a funkční, lze zajistit rozšířením plochy pro pořízení územní studie (ÚS 1) o předmětnou lokalitu. V rámci zmiňované územní studie budou podrobně prověřeny podmínky uspořádání a využití dotčeného území.

Orientační bilance kapacit:

orientační plocha výroby = 6 013 m2, hrubá podlažní plocha (podlažnost 2 NP) = 7 216 m2.

Připomínka č. 2: zařazení zařízení a staveb komerční vybavenosti do přípustného využití „Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy“ (DZ).

Stávající stav:

Předložený návrh ÚP pro plochu DZ stanovuje následující funkční regulativy (citace kurzívou):

Hlavní využití:

- železniční doprava – železniční tratě všech úrovní, železniční stanice a zastávky, vlečky

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura a stavební objekty jako např. plochy náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť, protihlukových opatření

- pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

- veřejná prostranství, cyklistické a pěší trasy a stezky

- doprovodná a izolační zeleň parkovací a odstavná stání

- ostatní křížící technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení a ubytování – pokud jde o služební byty či ubytovny a pokud bude navazujícím řízení prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Navrhovaný stav:

Požadujeme do oddílu „Přípustné využití,“ v tabulce „Podmínky pro využití ploch,“ v podkapitole „I.6.2.6.2 Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (DZ),“ v kapitole „I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ doplnit text ve znění:

„*zařízení a stavby komerční vybavenosti s přímou vazbou na hlavní využití plochy.“*

Zohlednění a akceptování naší připomínky vytvoří podmínky pro vzájemné slučování a integraci funkcí, jež spolu s ohledem na své provozní nároky nekolidují. Rozvoj polyfunkčního charakteru urbanizovaného území je jedním ze základních předpokladů pro jeho hospodárné využití a udržitelnost.

Navrhovanou připomínku lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování (§ 18 a 19 zák. č. 183/2006 Sb.).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání

staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Předmětná připomínka nekoliduje se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.

Příloha: Výpis z KN je založená ve spisu

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Ad. 1)

Pozemky p.č. 3440/13, 3440/14, 3440/15, 3440/17 a 3450, vše v k.ú. Valtice, které jsou v katastru nemovitostí vedeny, jako ostatní plocha, budou přiřazeny k návrhové ploše lehké výroby Z76. Jedná se o pozemky, které souvisely s drážním provozem a nyní je lze klasifikovat jako tzv. „brownfield“ přiléhající k nádraží, jehož využití se jeví jako žádoucí.

Ad. 2) Požadavek bude akceptován, do přípustného využití bude doplněn text: *zařízení a stavby komerční vybavenosti s přímou vazbou na hlavní využití plochy.* Účelem této úpravy je umožnění rozvoje komerční vybavenosti, která souvisí s drážním provozem.

Na základě výše uvedeného bude zajištěno vytvoření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek.

Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Pozemky dotčené námitkou č. 82 a 83, p.č. 3440/13, 3440/14, 3440/15, 3440/17 a 3450, vše v k.ú. Valtice, které jsou v katastru nemovitostí vedeny, jako ostatní plocha, budou přiřazeny k návrhové ploše lehké výroby Z76. Dále budou na základě této námitky upraveny podmínky přípustného využití plochy dopravní infrastruktury DZ.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno. Plocha **Z76** byla ponechána v dosavadním vymezení a na požadovaných pozemcích byla vymezena plocha přestavby **P230** pro požadované využití plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL). To lépe odpovídá stavu v území i požadavku revitalizace

„brownfield“. Zároveň není třeba rozšiřovat plochu ÚS 1, což ani nebylo pokynem uloženo. Parcela 3440/17, která je v izolované poloze a nebylo vhodné v tak malém rozsahu vymezovat plochu přestavby, byla prověřena a jelikož se jedná o plochu ostatní v KN, byla zařazena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství. Vhodně zde doplní již stabilizovanou plochu dopravy silniční v místě realizovaného parkoviště. Dále jsou na základě této námitky doplněny podmínky přípustného využití ploch dopravní infrastruktury – drážní dopravy (DZ).

II.12.1.83 České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha 1, č.j. MUBR 138582/2022

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.
Na základě § 52 odst. 2 a 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující námitky:
- **Námitka č. 1: změna funkčního využití pozemků parc. č. 3440/13, 3440/14, 3440/15, 3440/17 a 3450, vše v k.ú. Valtice;**
- **Námitka č. 2: zařazení staveb a zařízení komerční vybavenosti do přípustného využití „Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy“ (DZ).**

Rozhodování orgánů státní správy v oblasti územního plánování a územního rozvoje v rozsahu správního území obce Valtice je vázáno na platný Územní plán sídelního útvaru Valtice-Úvaly (srpen 1998), jež byl měněn Změnou č. 1 (květen 2005), Změnou č. 2 (říjen 2008), Změnou č. 3 (říjen 2006), Změnou č. 4 (září 2008).
V rámci procesu pořízení nového Územního plánu Valtice je nyní předkládán Návrh ÚP pro Veřejné projednání.
Námitka č. 1: změna funkčního využití pozemků parc. č. 3440/13, 3440/14, 3440/15, 3440/17 a 3450, vše v k.ú. Valtice

Stávající stav:
Dle předloženého návrhu je v rozsahu předmětných pozemků (tj. lokality) stabilizována „plocha dopravní infrastruktury – drážní dopravy“ (DZ), jejíž hlavní funkcí je zajišťování provozních a rozvojových nároků železniční dopravy.

S ohledem na současný stavu a způsob využití území se v lokalitě majoritně samovolně rozvíjí zeleň s extenzivním charakterem. Minoritní část lokality zaujímají plochy staveb, jež dříve sloužily k zajištění provozních nároku železniční dopravy. Na základě dostupných podkladů nejsou pozemky ani stavby nacházející se v rámci lokality zásadní pro provoz dráhy.

Navrhovaný stav:
Požadujeme změnu funkčního využití lokality ze stabilizované funkce pro železniční dopravu (DZ) na plochu pro výrobu – „plochy výroby a skladování – lehký průmysl“ (VL), vč. vymezení odpovídající plochy změny (zastavitelné ploch, nebo plochy přestavby).

Změnou funkčního využití předmětné lokality budou vytvořeny podmínky pro využití a rozvoj produkčního potenciálu území, jež mj. nabídne nové možnosti výroby, navýší celkovou výrobní kapacitu území nebo zajistí vznik nových pracovních příležitostí. Výše uvedené dopady budou mít pozitivní přínosy v oblasti posílení ekonomicko-hospodářské rezistence území před důsledky náhlých hospodářských změn.

Předmětná lokality se nachází uvnitř vymezeného zastavěného území. Nejedná se tedy o vymezování nových ploch změn v území s urbánním charakterem. Zohlednění a akceptování naší připomínky naopak přispěje k efektivnímu využití zastavěného území. To může být doprovázeno redukcí jiných zastavitelných ploch, popř. ploch přestavby, jež jsou podmíněny expanzivním rozvojem urbanizovaných částí území a záborem volné krajiny.

S ohledem na širší územní vztahy se fakticky nejedná o vymezení nové prostorově a funkčně segregované plochy výroby, nýbrž o rozšíření navazující relativně plošně rozsáhlé zastavitelné plochy Z76 s navrhovanou funkcí VL.

Předmětnou lze na širší dopravní systém napojit pomocí stávající místní účelové komunikace, jež dále navazuje na ul. Mikulovská (silnice I/40). S ohledem na plošný rozsah lokality nelze předpokládat enormní navýšení intenzity dopravy, jež by vedlo k přetížení kapacit dopravního systému nebo zhoršení hygienických kvalit okolního prostředí.

Návrh ÚP pro zajištění pitné vody a odkanalizování navazující navrhované plochy pro rozvoj výrobní funkce v území (Z76) navrhuje nový vodovodní řad a kanalizační stoku. S ohledem na plošný rozsah

předmětné lokality lze konstatovat, že rozšířením zastavitelné plochy Z76 o předmětnou lokalitu nedojde ke skokovému navýšení potřeb pitné vody dopravovaných do plochy Z76 ani objemů splaškových vod odváděných z ní.

Koordinovaný rozvoj území s ohledem na širší územní vztahy, zejm. dopravní a funkční, lze zajistit rozšířením plochy pro pořízení územní studie (ÚS 1) o předmětnou lokalitu. V rámci zmiňované územní studie budou podrobně prověřeny podmínky uspořádání a využití dotčeného území.

Orientační bilance kapacit:

orientační plocha výroby = 6 013 m2, hrubá podlažní plocha (podlažnost 2 NP) = 7 216 m2.

Námitka č. 2: zařazení zařízení a staveb komerční vybavenosti do přípustného využití „Plochy dopravní infrastruktury – železniční dopravy“ (DZ).

Stávající stav:

Předložený návrh ÚP pro plochu DZ stanovuje následující funkční regulativy (citace kurzívou):

Hlavní využití:

- železniční doprava – železniční tratě všech úrovní, železniční stanice a zastávky, vlečky

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura a stavební objekty jako např. plochy náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť, protihlukových opatření

- pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

- veřejná prostranství, cyklistické a pěší trasy a stezky

- doprovodná a izolační zeleň parkovací a odstavná stání

- ostatní křížící technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení a ubytování – pokud jde o služební byty či ubytovny a pokud bude navazujícím řízení prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Navrhovaný stav:

Požadujeme do oddílu „Přípustné využití,“ v tabulce „Podmínky pro využití ploch,“ v podkapitole „I.6.2.6.2 Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (DZ),“ v kapitole „I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ doplnit text ve znění:

„*zařízení a stavby komerční vybavenosti s přímou vazbou na hlavní využití plochy.“*

Zohlednění a akceptování naší připomínky vytvoří podmínky pro vzájemné slučování a integraci funkcí, jež spolu s ohledem na své provozní nároky nekolidují. Rozvoj polyfunkčního charakteru urbanizovaného území je jedním ze základních předpokladů pro jeho hospodárné využití a udržitelnost.

Navrhovanou připomínku lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování (§ 18 a 19 zák. č. 183/2006 Sb.).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání

staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Předmětná připomínka nekoliduje se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.

Příloha: Výpis z KN je založená ve spisu

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Ad. 1)

Pozemky p.č. 3440/13, 3440/14, 3440/15, 3440/17 a 3450, vše v k.ú. Valtice, které jsou v katastru nemovitostí vedeny, jako ostatní plocha, budou přiřazeny k návrhové ploše lehké výroby Z76. Jedná se o pozemky, které souvisely s drážním provozem a nyní je lze klasifikovat jako tzv. „brownfield“ přiléhající k nádraží, jehož využití se jeví jako žádoucí.

Ad. 2) Požadavek bude akceptován, do přípustného využití bude doplněn text: *zařízení a stavby komerční vybavenosti s přímou vazbou na hlavní využití plochy.* Účelem této úpravy je umožnění rozvoje komerční vybavenosti, která souvisí s drážním provozem.

Na základě výše uvedeného bude zajištěno vytvoření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek.

Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Pozemky dotčené námitkou č. 82 a 83, p.č. 3440/13, 3440/14, 3440/15, 3440/17 a 3450, vše v k.ú. Valtice, které jsou v katastru nemovitostí vedeny, jako ostatní plocha, budou přiřazeny k návrhové ploše lehké výroby Z76. Dále budou na základě této námitky upraveny podmínky přípustného využití plochy dopravní infrastruktury DZ.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno. Plocha **Z76** byla ponechána v dosavadním vymezení a na požadovaných pozemcích byla vymezena plocha přestavby **P230** pro požadované využití plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL). To lépe odpovídá stavu v území i požadavku revitalizace „brownfield“. Zároveň není třeba rozšiřovat plochu ÚS 1, což ani nebylo pokynem uloženo. Parcela 3440/17, která je v izolované poloze a nebylo vhodné v tak malém rozsahu vymezovat plochu přestavby, byla prověřena a jelikož se jedná o plochu ostatní v KN, byla zařazena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství. Vhodně zde doplní již stabilizovanou plochu dopravy silniční v místě

realizovaného parkoviště. Dále jsou na základě této námitky doplněny podmínky přípustného využití ploch dopravní infrastruktury – drážní dopravy (DZ).

II.12.1.84 Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4, č.j. MUBR 139209/2022

Ředitelství silnic a dálnic ČR, majetkový správce dálnic a silnic I. třídy, podává na základě Oznámení o veřejném projednání Návrhu Územního plánu Valtice, následující námitky z titulu oprávněného investora:

Projednávaný Návrh Územního plánu Valtice byl upraven v zásadě dle našich požadavků vyjádřených v rámci společného jednání o Návrhu ÚP dopisem č.j. 005204/11300/2015 ze dne 23.7.2015.

První námitka k projednávanému Návrhu ÚP se týká vymezení koridoru pro úpravu silnice I/40. Ve zpracovaném návrhu je dle našeho předpokladu převzat „koridor silnice I. třídy DS18 I/40 Břeclav – Valtice, přeložka s obchvatem Valtic, včetně souvisejících staveb“ z nadřazené dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. V Návrhu ÚP je však tento koridor zapracován dvěma různými způsoby. Vlastní obchvat Valtic je vymezen formou ploch dopravy a pokračování úpravy stávající silnice I/40 ve směru na Břeclav (homogenizace trasy) je vymezen jako koridor CNZ-DS18, přičemž se jedná dle ZÚR JMK o tentýž koridor (popis vymezení uveden výše). Požadujeme tedy, aby byla přeložka silnice I/40 a „homogenizace“ trasy stáv. silnice I/40 vymezeny formou koridoru silniční dopravy.

Odůvodnění: Vymezená změnová plocha dopravy je plochou, která by měla korespondovat s trvalým záborem plánované silniční stavby a má i vliv na předpokládaný zábor ZPF, neboť by se jako zábor měla počítat celková plocha této navržené plochy dopravy. Jako plocha dopravy by se měla navrhovat plocha budoucí stavby poté, co je zpracován záborový elaborát a je znám skutečný rozsah plochy budoucí stavby. Pro liniové stavby je vymezován koridor, který slouží k ochraně území pro budoucí záměr, nejedná se však o plochu v pravém smyslu slova, protože plošný zábor budoucí stavby nebude totožný s plochou koridoru, ale bude pouze částečný (na základě upřesňující dokumentace).

Druhá námitka se týká vymezení koridorů pro umístění veřejně prospěšné stavby – přeložky silnice I/40 vč. její event. úpravy ve stávající trase – ozn. VD01 a VD02. Požadujeme, aby byl koridor VD01 (ve výkrese 6A Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) vymezen v celé šířce odpovídající vymezení v ostatních výkresech bez omezení na současné vlastnictví jednotlivých dotčených pozemků. Dále doporučujeme, aby byl koridor vymezen jako jeden, tedy aby byly sloučeny koridory VD01 a VD02, protože se jedná dle ZÚR JMK o jeden koridor (viz výše).

Odůvodnění: Vymezení koridoru pouze na pozemcích, které jsou v současné době ve vlastnictví soukromých subjektů, je dle našeho názoru podrobnost, která neodpovídá podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu (§43 Obsah a účel územního plánu, odst. (3) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Chybné vymezení koridoru bude dáno do souladu se ZÚR JMK celý koridor pro obchvat a homogenizaci I/40, v územním plánu bude vyznačen jako návrhový koridor v souladu s přípisem: Metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj – Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (mmr.cz).

Druhá část námitky bude řešena následovně: Textová část, týkající se přeložky silnice I/40, bude doplněna o: (nový spojitý) koridor CNZ-DS18 je vymezen v celé šířce odpovídající vymezení v ostatních výkresech bez omezení na současné vlastnictví jednotlivých dotčených pozemků pro stavbu hlavní a některé stavby vedlejší. Bude doplněn text, že: související stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor. Záměr bude znázorněn graficky jako VPS – dle zákona, a to včetně pozemků ve vlastnictví Města Valtice.

Požadavky v námitce jsou oprávněné a vyplývají z legislativy, nadřazené dokumentace a metodických doporučení.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 84 (ŘSD) bude v návrhu upraven koridor pro obchvat města na dle nadřazené dokumentace, upravena bude rovněž textová část. Tyto požadavky vyplývají i ze stanoviska Ministerstva dopravy.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno. Podrobně vyhodnoceno v zapracování stanoviska, viz kap. II.2.5.2.7:

Celý koridor pro obchvat a homogenizaci I/40 byl uveden do souladu se ZÚR JMK, v územním plánu je vyznačen jako návrhový koridor CNZ-DS18 v souladu s materiálem: Metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj – Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (mmr.cz).

Homogenizace silnice I/40 je vymezena jako VPS VD01, a to v celém rozsahu návrhového koridoru CNZ-DS18.

Textová část v kap. I.4.2.2.1 územního plánu, týkající se přeložky silnice I/40 byla doplněna dle požadavku.

Textová část v kap. I.6.2.6.1 územního plánu, týkající se koridoru CNZ-DS18 byla doplněna dle požadavku.

Pozn.: V zaslaném vyhodnocení je mylně dvakrát uvedeno číslo námitky 84.

II.12.1.84 Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno, č.j. MUBR 125004/2022

Charakteristika akce:

Dopisem ze dne 22. 7. 2022 jste nám předložili oznámení o návrhu územního plánu Valtice, který zpracovala společnost Atelier URBI, spol. s r.o. v červnu 2022.

Město Valtice má vybudovanou jednotnou stokovou síť, ukončenou v kanalizační čistírně. Místní část Úvaly nemá soustavnou kanalizaci.

Je uvažováno s odváděním splaškových odpadních vod z místní části Úvaly na ČOV Valtice.

Řešeným územím protékají vodní toky Valtický p. (IDVT 10197359), Úvalský p. (IDVT 10189119), VT IDVT 10201724, VT IDVT 10441343, které jsou ve správě Povodí Moravy, s.p.

Zájmová lokalita se nachází v povodí vodního útvaru povrchových vod DYJ_1250 Včelínek (Sedlecký potok) od státní hranice po ústí do toku Odlehčovací rameno Dyje, Poštorná & v území vodního útvaru podzemních vod 22503 Dolnomoravský úval - jižní část.

Vyjádření správce povodí a správce vodních toků

Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů] a z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, vydává Povodí Moravy, s. p., jako správce povodí a správce vodních toků k uvedenému návrhu následující vyjádření:

S uvedeným návrhem ÚP **souhlasíme**.

Rozvojové plochy výstavby požadujeme odkanalizovat oddílným systémem.

Nakládání se srážkovými (dešťovými) vodami musí být řešeno v souladu s § 5 a 27 zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění, konkrétně dle TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“. Dešťové vody ze zpevněných ploch a střech objektů musí být přednostně zasakovány, využívány (např. pro zálivku zeleně) a zadržovány v jednotlivých lokalitách staveb.

Pro hospodaření s dešťovými vodami (HDV) musí být v rámci ploch veřejných prostranství nebo ploch technické infrastruktury, popř. ploch zeleně vymezeny volné plochy.

Nové zastavitelné plochy požadujeme vymezovat nejblíže 6 m (u DVT) od břehové hrany vodního toku. Důvodem je možnost zachování přístupu správce k vodnímu toku v souladu s §49, odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Požadavky podle Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách budou všechny respektovány v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, budou provedeny opravy textu.

Ostatní je vzato na vědomí. Konkrétní požadavek na odkanalizování a řešení způsobu nakládání s odpadními vodami bude předmětem navazujících řízení.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 84 (Povodí Moravy) bude upraven návrh ÚP Valtice tak, aby byly respektovány požadavky podle Zákona č. 254/2001 Sb., o vodách.

Vyhodnocení zpracovatele:

Námitce a pokynu pořizovatele bylo vyhověno. Podrobně vyhodnoceno v zapracování stanoviska, viz kap. II.2.5.2.2:

V místní části Úvaly je navržena oddílná kanalizace a napojení splaškové kanalizace částečně výtlakem na ČOV ve Valticích. Rovněž se zde konstatuje, že v této části se nachází pouze dešťová kanalizace. V části I.4.3.1.3 Odkanalizování území je v návrhu opraveno – do nových lokalit rozšířit stávající řady gravitační kanalizace. Možnost přednostního vsakování, zadržování a akumulace srážkových vod s následným využitím není návrhem nijak dotčena.

II.12.1.85 ČEPS Invest, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10, č.j. MUBR 132012/2022

Vážení,

ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického nadzemního vedení VVN 220 kV podává tímto námitku k návrhu Územního plánu Valtice (dále jen návrh).

Námitka se týká chybně převzatých dat vedení 220kV vč. jeho ochranného pásma do návrhu. Vyznačené ochranné pásmo vedení 220kV je v návrhu širší cca o 10 m, než bylo stanoveno správním řízením v době povolení vedení.

Z tohoto důvodu žádáme o převzetí správných dat dle územně analytických podkladů, aby se předešlo nesrovnalostem, zda je či není pozemek dotčen ochranným pásmem VVN 220kV.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Ochranné pásmo bude převzato z aktuálních územně analytických podkladů ORP Břeclav. Vyplývá z platné legislativy.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 85 bude upraveno ochranné pásmo VVN, které bude převzato z aktuálních územně analytických podkladů.

Vyhodnocení zpracovatele:

Bylo prověřeno a upraveno ochranné pásmo VVN – převzato z aktuálních územně analytických podkladů.

II.12.1.86 MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín, č.j. MUBR 137762/2022

k Vašemu vyrozumění o Návrhu Územního plánu Valtice společně s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území sdělujeme níže uvedené informace.

V dostupných výkresech určených k veřejnému nahlížení a umístěných na internetových stránkách chybí:

- zákres sond a jejich BP, likvidovaných vrtů, plochy těžby surovin u sondy Val2

- zákres projektovaného vrtu Val4

a dále je chybně uvedeno:

- NN vedení k SPS Le11 je ve výkresu označeno jako NTL plynovod.

Přikládáme mapu 1: 25 000 se zákresem zájmových území MND a.s. a mapu 1:10 000 se zákresem tech. Zařízení MND a.s.

V případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro poskytnutí podkladů v digitální podobě je Ing. Milan Krmíček, tel. 518 315 297, e-mail: krmicek@mnd.cz.

Přílohy jsou založené ve spise.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se vyhovuje.

Sondy budou zakresleny dle aktuálních územně analytických podkladů pro ORP Břeclav., označení NN vedení bude opraveno dle aktuálních územně analytických podkladů. Vyplývá z platné legislativy.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje.

Pokyn k úpravě dokumentace:

Na základě námitky č. 86 bude upraveno zakreslení sond MND, které bude převzato z aktuálních územně analytických podkladů a bude opraveno označení NN vedení.

Vyhodnocení zpracovatele:

Bylo prověřeno, doplněno a upraveno dle aktuálních územně analytických podkladů.

II.12.1.87 MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín, č.j. MUBR 156973/2022

vzhledem k tomu, že naše společnost MND a.s. patří do okruhu tzv. oprávněných investorů, dovolujeme předložit vyjádření k návrhu územního plánu města Valtice, který je v současné době v procesu schvalování.

Za účelem vyhledávání a průzkumu ložisek ropy a zemního plynu má společnost MND a.s., v souladu se zákonem č. 62/1988 Sb. (zákon o geologických pracích), stanovena, mimo jiné, průzkumná území Svahy Českého masívu a Vídeňská pánev VIII, v jejichž ploše území je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Plocha těchto průzkumných území zasahuje rovněž i do katastru města Valtice.

V návrhu územního plánu města Valtice, v textové části, kde jsou ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy lesní, plochy zemědělské, plochy přírodní, plochy smíšené nezastavěného území, a další plochy extravilánu města) jsou bohužel mezi nepřípustné způsoby využití těchto ploch zařazeny i stavby pro těžbu.

Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše průzkumného území je zejména umisťování průzkumných vrtů, resp. ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10 000 m2. V případě pozitivního výsledku (nálezu ložiska) je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5 000 m2. Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně dle 5 27 odst. 6 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon) rozhodnutím o využití území. Podle druhu těženého nerostu (zemní plyn, ropa, nebo kombinace obojího) je pak na pracovní ploše instalována nutná technologie, plynové vrty jsou pak připojovány těžebními plynovody do plynárenské soustavy ČR.

Zařazení staveb pro těžbu do nepřípustného využití ploch v územním plánu Města Valtice by společnosti MND a.s. v budoucnu fakticky vyloučilo možnost připravovat, povolovat a realizovat projekty průzkumu a těžby vyhrazených nerostů ropy a zemního plynu na katastru města Valtice.

Dovolujeme si v této souvislosti připomenout, že MND a.s. při vyhledávání průzkumu a těžbě uhlovodíků na stanovených průzkumných územích realizuje státní resp. veřejný zájem. Tyto jsou vyjádřeny zejména ve Státní surovinové politice a Státní energetické koncepci.

surovinové soběstačnosti v zásobování zemním plynem, je nanejvýš žádoucí, bylo alespoň po přechodné období vedoucí k případné náhradě fosilních zdrojů jinými alternativami, v maximální možné míře využíváno nerostného bohatství na území ČR.

Poplatky za oprávnění provádět ložiskový průzkum a poplatky vydobytý nerost

Závěrem si dovolujeme připomenut, že za stanovení průzkumných území společnost MND a.s. odvádí poplatky, které jsou plně příjmem obcí, na jejichž území se průzkumné území nachází; v případě města Valtice tyto poplatky činí bezmála 750 tis. Kč ročně. Dojde-li k nálezu průmyslově využitelného ložiska uhlovodíků a k jeho těžbě, odvádíme pak rovněž poplatky z vydobytého nerostu, z nichž 75 % je příjmem obce, na jejímž území probíhá těžba. Na těchto poplatcích MND a.s. odvedla za poslední 4 roky částku přesahující 7 mil. Kč. Schválení územního plánu města Valtice v navržené podobě by mělo za důsledek, kromě nemožnosti realizovat budoucí a průzkumně/těžební záměry, i zmaření již vynaložených investic do ložiskového průzkumu na tomto katastru.

Ochrana životního prostředí

Důvodem návrhu na vyloučení (mimo jiné) staveb pro těžbu z některých extravilánních ploch v současné podobě návrhu územního plánu byla patrně preventivní snaha zpracovatele vyjádřit veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny. V této souvislosti však považujeme za důležité zdůraznit, že v případě společnosti MNI) a.s. a charakteru její činnosti (těžba ropy a zemního plynu hlubinným způsobem prostřednictvím vrtů) jakékoli geologické práce resp. jejich projekty ve stanoveném průzkumném území podléhají předchozímu posouzení ze strany krajského úřadu a dalších dotčených orgánů státní správy, jakož i dané obce, které se k nim pak vyjadřují z hlediska zájmů chráněných zvláštními předpisy, tedy mimo jiné i z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny. Máme za to, že teprve v této fázi, tedy při posuzování konkrétního projektu geologických prací (záměru konkrétního vrtu v určité lokalitě, apod.) lze odpovědně posuzovat a učinit závěr o případné míře vlivu daného projektu (konkrétní záměr) — s ohledem na způsob jeho provedení, dobu, rozsah, apod. — na životní prostředí, přírodu a krajinu. Realizace veřejného zájmu na ochraně přírody a krajiny formou paušálního necitlivého vyloučení v podmínkách využití ploch územního plánu je v naprostém rozporu s veřejným zájmem na surovinové soběstačnosti a bezpečnosti dodávek energií, které zmiňujeme výše.

V souladu s výše uvedeným, v návaznosti na konzultaci s odborem územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj a dále s odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) uplatňujeme k návrhu územního plánu nesouhlasné vyjádření / námitku. S ohledem na stanovená průzkumná území nesouhlasíme, aby v textové části v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy lesní, plochy zemědělské a další plochy nezastavěného území) byla jako nepřípustná obsažena také těžba nerostů. Naopak, jako legitimní a oprávněný požadavek si dovolujeme předložit návrh, aby do textové části územního plánu měst Valtice bud' (1) byla zapracována možnost kdekoliv v extravilánu města umisťovat průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám, anebo, (2) aby zařazení staveb pro těžbu bylo z nepřípustného využití extravilánních ploch územního plánu vyjmuto, tedy, aby se jejich umisťování řídilo obecnými zákonnými principy (viz zmíněný 5 18 odst. 5 stavebního zákona).

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

K námitce se nepřihlíží, byla podána po zákonem stanoveném termínu.

Územní plán Valtice je projednáván dle stavebního zákona, který v § 52 odst. 3 stanoví, že každý může nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo 25.8.2022 (tj. do 01.09. 2022, včetně) uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou a dále stanoví, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Námitka společnosti MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín byla podána dne 3.10.2022, tedy po stanoveném termínu a z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.

Pořizovatel dále konstatuje, že problematiku nepřípustnosti těžebních zařízení v některých funkčních plochách extravilánu města řeší i stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu č.j. MPO 81483/2022 ze dne: 28. 7. 2022, na základě kterého zpracovatel územního plánu prověří přípustnost těchto zařízení, a to s ohledem na všechny veřejné zájmy, které se v řešeném území potkávají.

II.12.1.88 MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín, č.j. MUBR 164898/2022

UPŘESNĚNÍ NÁMITEK k návrhu Územního plánu města Valtice a doplnění odůvodnění k uplatněným námitkám

MND a.s. jako oprávněný investor podala dne 30. srpna 2022 námitky k návrhu územního plánu města Valtice. K uplatněným námitkám podáváme následující upřesňující informace, zejména odůvodnění podaných námitek a další upozornění na rozpor se zákonem a strategickými dokumenty pro oblast energetiky a nerostného bohatství.

1. Upřesnění terminologie VYJÁDŘENÍ X NÁMITKA

Shora citované námitky k územnímu plánu nadepsané jako „vyjádření" **jsou námitkami** ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.

S ohledem na skutečnost, že MND a.s. je oprávněným investorem, je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, oprávněna **k podání námitek. MND a.s. je současně vlastníkem staveb a technických zařízení umístěných v dobývacích prostorech Valtice I a Valtice III**. Dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu jsou uplatněné „připomínky" **posuzovány dle obsahu a osoby, která je učinila**.

„Rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka (§ 172 odst. 5 správního řádu z roku 2004), není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl. Pokud jsou tedy výhrady proti územnímu plánu vzneseny vlastníkem nemovitostí dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, popřípadě též zástupcem veřejnosti (§ 52 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006), musí k nim být bez dalšího přistoupeno jako k námitkám. Rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2Ao 1/2008-51.

2. Průzkumný vrt Valtice 4

Zdůvodnění k požadavku na zákres vrtu Valtice 4 do návrhu územního plánu:

Za účelem vyhledávání a průzkumu ložisek ropy a zemního plynu má společnost MND a.s., v souladu se zákonem č. 62/1988 Sb. (zákon o geologických pracích), stanovena, mimo jiné, průzkumná území Svahy Českého masívu a Vídeňská pánev Vlil, v jejichž ploše území je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Plocha těchto průzkumných území zasahuje rovněž i do katastru města Valtice. Se stanovením průzkumného území Město Valtice vyslovilo souhlas a současně je příjemcem poplatku za oprávnění provádět geologický průzkum.

Na základě vývoje geopolitické situace v Evropě, hrozícího nebezpečí nedostatku zdrojů zemního plynu k zásobování České republiky a přijatými usneseními vlády a institucí Evropské unie k minimalizaci závislosti Evropské unie na Ruské federaci a maximálnímu úsilí k surovinové soběstačnosti ČR a po dohodě s Ministerstvem průmyslu a obchodu, MND a.s. dodatečně do portfolia vrtů k realizaci na rok 2022 zařadila vrt Valtice 4, jeho cílem bylo vyhledávání ložiska zemního plynu.

K realizaci vrtu MND a.s. obdržela mimo jiné **kladné stanovisko města Valtice.**

Práce k realizaci vrtu byly dokončeny, geologické práce na vrtu spočívající v realizaci průzkumné čerpací zkoušky aktuálně probíhají, je předpokládán nález ložiska uhlovodíků.

V souladu s § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství k včasnému zabezpečení ochrany nerostného bohatství jsou orgány územního plánování a projektanti územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim ministerstvem životního prostředí České republiky zejména prostřednictvím územně analytických podkladů.

Omezení možnosti realizace staveb pro těžbu a realizace dobývání ložiska by bylo neoprávněným zásahem do práv MND a.s. nabytých v dobré víře.

Jak je dále uvedeno v odstavci 6. písm. c) proces tvorby územního plánu města Valtice je rozprostřen do neúměrně dlouhého časového úseku a v tomto důsledku nezohledňuje aktuální data. Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu uplatnily svá stanoviska v roce 2015.

Požadujeme ve spolupráci s dotčenými orgány státní správy provedení aktualizace dat ve vztahu k zjištěným a předpokládaným ložiskům a úpravu podmínek pro hospodárné využití ložisek v nezastavěném území obce.

3. Rozpor se Surovinovou politikou a Státní energetickou koncepcí

Návrh územního plánu je v rozporu s následujícími koncepčními strategickými dokumenty.

Surovinová politika:

Surovinová politika je koncepčním dokumentem, který představuje souhrn *„všech aktivit, kterými stát ovlivňuje vyhledávání a využívání tuzemských zdrojů surovin (se zřetelem k veřejným zájmům a k ochraně přírodních, kulturních a krajinných hodnot) a získávání surovin v zahraničí s cílem zabezpečit jimi chod své ekonomiky." (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2013, č. j. 4 As 33/2013-28)*

Surovinová politika je určená orgánům veřejné správy a pro jejich rozhodování je závazná. Závaznost Surovinové politiky pro veřejnou správu vyplývá i z judikatury (viz Nejvyšší správní soud, 4 As 33/2013-28 a 9 Ao 3/2009-59). Současně dle ustanovení § 14d odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., (horní zákon), v platném znění (dále jen „Horní zákon") je Surovinová politika strategickým dokumentem.

Mezi strategickými cíli dokument uvádí:

a) zabezpečení dostatku nerostných surovin pro domácí ekonomiku;

b) zájem na dalším zpřesňování znalostí o svém nerostném surovinovém potenciálu a na důsledné ochraně ložisek nerostných surovin;

c) konkurenceschopnost, bezpečnost dodávek surovin a udržitelnost;

d) přednostní využívání surovinového potenciálu ČR;

e) hospodárné využívání limitovaných domácích zásob ropy a zemního plynu, včetně podpory dalšího vyhledávání zásob těchto strategických surovin.

Státní energetická koncepce

Státní energetická koncepce je strategickým dokumentem vyjadřujícím cíle státu v nakládání s energií v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje, zajištěním bezpečnosti dodávek energie, konkurenceschopnosti hospodářství a sociální přijatelnosti pro obyvatelstvo. Státní energetická koncepce je závazná pro výkon státní správy v oblasti nakládání s energií.

Cílem dle Státní energetické koncepce je mimo jiné:

a) Přednostně a efektivně využívat domácí palivoenergetické zdroje, včetně vytváření prostoru pro jejich vyhledávání, legislativní a územní ochranu, s cílem nepřipustit nepříznivé vychýlení domácího energetického mixu ve prospěch surovin, na jejichž dovozu je ČR závislá nebo jejichž využívání je neekonomické a nekonkurenceschopné;

b) Podpora vyšší diverzifikace dodávek plynu.

4. Rozpor se ZUR Jihomoravského kraje

Dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje se za přírodní hodnotná území rozumí mimo jiné nerostné bohatství (ložiska zemního plynu a ropy). Dle ZUR jsou pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot stanoveny tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

„Podporovat zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání..."

Návrh územního plánu v rozporu s podmínkami ZUR neprosazuje využívání nerostného bohatství, ale omezuje bez dalšího odůvodnění hospodárné využití nerostného bohatství (blíže viz odstavec 6).

5. Rozpor se zadáním územního plánu

Návrh územního plánu je v příkrém rozporu se jeho zadáním, dle kterého má územní plán:

a) Prověřit rozšíření těžby hořlavých uhlovodíků;

Z odůvodnění územního plánu není zřejmé, jakým způsobem byla prověřena možnost rozšíření těžby v území. Vyloučení možnosti umisťování staveb pro těžbu v některých plochách

b) Prověřit plochy vhodné pro vyloučení staveb dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.

Blíže k tomuto bodu viz níže odst. 5 písm. a). Bezdůvodné vyloučení možnosti umisťování staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území není naplněním smyslu a účelu zákona a zadání územního plánu na prověření ploch. Nadto jak blíže uvedeno níže, zákon umožňuje omezení možnosti umístění staveb v nezastavěném území pouze z důvodu veřejného zájmu.

6. Rozpor návrhu územního plánu se zákonem

a) Dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.. v platném zněni je:

„*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, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. 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 z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje."*

V plochách:

■zeleně přírodního charakteru

■zemědělských

■zemědělských-vinicích

■lesních

■ přírodních

jsou v nepřípustném využití uvedeny mimo jiné stavby pro těžbu. Ložiska vyhrazených nerostů jsou jedinečná, neobnovitelná a nepřemístitelná a umisťování průzkumných a těžebních záměrů je tedy tímto nezpochybnitelným faktem významně omezeno, což vyplývá i z textu důvodové zprávy k Hornímu zákonu:

„Skutečnost, že ložiska nerostných surovin se nemohou obnovit a mohou se dobývat pouze na místech výskytu, vyžaduje zvláštní přístup k nerostnému bohatství, jeho racionálnímu a komplexnímu využívání a k jeho ochraně pro budoucnost."

Současně, jak judikoval Nejvyšší správní soud, dobývání nerostného bohatství je realizováno ve veřejném zájmu: *„...hornická činnost organizací, třebas prováděna v rámci jejich podnikatelské činnosti, je též naplněním veřejného zájmu státu na řádném využívání nerostného bohatství. " (Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 4 As 68/2008-138)*

Těžba zemního plynu je definována zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, jako VÝROBA PLYNU, přičemž dle § 2 Energetického zákona je výrobna plynu zřizována a provozována ve veřejném zájmu. V odůvodnění návrhu územního plánu zcela absentuje zdůvodnění návrhu řešení-vyloučení staveb pro těžbu ve shora citovaných plochách. S ohledem na skutečnost, že se v případě těžby nejedná o poměřování soukromého zájmu se zájmem veřejným,, ale o poměření dvou veřejných zájmů je nutné, v případě upřednostnění jednoho veřejného zájmu před ostatními veřejnými zájmy, aby veřejný zájem obstál v TESTU PROPORCIONALITY, jež Ústavní soud definoval jako soubor tří kritérií: „ *Prvním je kritérium vhodnosti, tj. odpověď no otázku, zdali institut omezující určité základní právo umožňuje dosáhnout sledovaný cíl. Druhým kritériem poměřování základních práv a svobod je kritérium potřebnosti, spočívající v porovnávání legislativního prostředku omezujícího základní právo, resp. svobodu s jinými opatřeními umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod. Třetím kritériem je pak porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv." (Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 4/94 (N 46/2 SbNU 57; 214/1994 Sb.)*

V odůvodnění návrhu územního plánu TESTU PROPORCIONALITY není proveden. V rozporu se ZUR Jihomoravského kraje je ve vymezených plochách ÚSES vyloučena možnost umisťovat stavby. Dle ZUR **není možno vymezovat ÚSES v plochách ložisek, chráněných ložiskových území a dobývacích prostorů. Požadujeme uvést návrh územního plánu do souladu se ZUR a umožnit ve vymezených plochách ÚSES, jsou-li současně v překrytu s plochami ložiska nebo chráněného ložiskového území, umisťování staveb, zařízení, opatření pro průzkum a těžbu vyhrazených nerostů.**

b) Plochy těžby

Územní plán v plochách těžby uvádí jako podmíněně přípustné využití:

„rozšíření těžby hořlavých uhlovodíků a zřizování průzkumných vrtů je možné jen pokud bude prokázáno, že způsob těžby a použité technologie nebudou mít negativní dopad na chráněné hodnoty a chráněná území"

Navrhované omezení je **v rozporu se zákonem č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství**. Upozorňujeme, že v území byly pro vyhrazený nerost ropa a/nebo zemní plyn stanoveny dobývací prostory. Dobývací prostor je v souladu s § 27 odst. 6 rozhodnutím o změně využití území v jeho vymezení na povrchu. Organizace je dle horního zákona povinna mimo jiné využívat ložisko hospodárně a vydobýt zásoby výhradních ložisek včetně průvodních nerostů co nejúplněji s co nejmenšími ztrátami a znečištěním. Současně je organizace povinna v dobývacím prostoru provádět těžební průzkum.

Navrhovaná textace je v rozporu se zákonem a v rozporu s uplatněnými požadavky dotčených orgánů státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství. Konkrétně:

■ V rozporu se stanoviskem Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, které vyžaduje, že nedojde k dotčení uvedených DP tak, aby bylo ztíženo, nebo znemožněno vydobytí zásob výhradních ložisek.

Podmínka je projektantem vyhodnocena jako splněná - DP jsou ve výkresové části zakresleny. Chybí odůvodnění a vyhodnocení podmínky ve vztahu k textové části návrhu územního plánu.

■ V rozporu se stanoviskem Ministerstva životního prostředí, jehož stanovisko bylo souhlasné za podmínky, že nedojde k negativnímu dotčení zájmů ochrany výhradních ložisek. Omezení činností v plochách těžby a současně omezením možnosti umisťovat stavby pro těžbu v nezastavěném území obce současně dochází k negativním vlivům na ložiska vyhrazených nerostů a předpokládaná ložiska vyhrazených nerostů, jakož i možnost realizace vyhledávání a průzkumu ložisek ve stanoveném průzkumném území.

Bod II. 6.8 odůvodnění územního plánu v rozporu s návrhem textové části územního plánu a v rozporu s grafickou částí návrhu územního plánu uvádí, že dobývací prostory jsou územním plánem respektovány, přičemž jak je uvedeno výše, územní plán v rozporu se zákonem omezuje činnosti v dobývacím prostoru.

Současně plocha dobývacího prostoru a plocha pro těžbu v případě DP Valtice III nejsou vymezeny v totožných hranicích. V případě DP Valtice VII pak tento mezi plochy pro těžbu není zařazen vůbec. U navrhované úpravy zcela v **odůvodnění chybí zdůvodnění takové regulace.** Přijaté řešení v územním plánu musí být odůvodněno naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli. Upozorňujeme, že nerostné bohatství je ve vlastnictví státu a takovým neoprávněným zásahem dochází nejen k zásahu do veřejného zájmu, ale současně k zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva, přičemž se jedná o neodůvodněný návrh, který zjevně přesahuje spravedlivou míru.

c) Rozpor se smyslem a účelem zákonné úpravy

Dne 17.9.2007 zastupitelstvo obce Valtice schválilo pořízení územního plánu, následně pak 5.8.2013 zadání územního plánu, přičemž návrh územního plánu k veřejnému projednání byl zveřejněn dne 25.7.2022.

I přes objektivní skutečnost, že proces tvorby a přijetí nového územního plánu je věcně a časově náročným, nelze obhájit, časový úsek **15 let** od okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu po zveřejnění návrhu územního plánu, přičemž okamžik zveřejnění návrhu k veřejnému projednání neznamená ukončení procesu tvorby územního plánu. Takto dlouhý proces je v rozporu se smyslem a účelem zákona a vytváří neadekvátní administrativní požadavky na vlastníky nemovitostí a oprávněné investory ve vztahu k procesu tvorby a preventivní ochrany práv, vytváří prostor pro právní nejistotu v možnosti realizace vlastnického práva a listinou základních práv a svobod zajištěného práva na podnikání.

Proces tvorby územního plánu města Valtice je pak v rozporu se:

■ Zásadou legitimního očekávání pro rozpor se zákonem, zásadami územního rozvoje, zadáním ÚP

■ **Zásadou dobré víry účastníka řízení a zásadou ochrany práv účastníka řízení nabytých v dobré víře**

■ **Zásadou procesní ekonomie a hospodárnosti řízení.**

Pro nedostatek odůvodnění je návrh územního plánu nepřezkoumatelný.

7. Závěr

S ohledem na shora popsané, uplatněné námitky a rozpor se zákonem, zásadami územního rozvoje, zadáním územního plánu

navrhujeme PŘEPRACOVÁNÍ návrhu územního plánu tak, aby:

a) v plochách:

■ zeleně přírodního charakteru

■ zemědělských

■ zemědělských - vinicích

■ lesních

■ přírodních

Bylo do přípustných podmínek využití doplněno umisťování průzkumných a těžebních děl pro vyhledávání, průzkum a těžbu ložisek ropy a zemního plynu včetně vymezování dobývacích prostorů, umisťování staveb, technologií, liniových staveb a souvisejících zařízení pro hospodárné využití ložisek včetně přístupu k nim,

b) v plochách těžby byl odstraněn bez náhrady z podmínečně přípustného využití **následující text:**

„Rozšíření těžby hořlavých uhlovodíků a zřizování průzkumných vrtů je možné, jen pokud bude prokázáno, že způsob těžby a použité technologie nebudou mít negativní dopad na chráněné hodnoty a chráněná území."

c) do grafické části **byla doplněna:**

■ **plocha vrtu Valtice 4, jako plocha těžby**,

■ **DP Valtice III v souladu s rozhodnutím o stanovení DP vedena, jako plocha těžby**,

■ Plocha DP Valtice VII, jako plocha těžby

a současně ve smyslu doplnění upravena textová část návrhu územního plánu,

d) ve vymezených plochách ÚSES, jsou-li současně v překryvu s plochami ložiska nebo chráněného ložiskového území, **bylo umožněno umisťování staveb, zařízení, opatření pro průzkum a těžbu vyhrazených nerostů.**

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

K námitce se nepřihlíží, byla podána po zákonem stanoveném termínu.

Územní plán Valtice je projednáván dle stavebního zákona, který v § 52 odst. 3 stanoví, že každý může nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo 25.8.2022 (tj. do 01.09. 2022, včetně) uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou a dále stanoví, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Námitka společnosti MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín byla podána dne 12.10.2022, tedy po stanoveném termínu a z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží, a to i přes to, že je přípis nazvaný jako „doplnění námitek". Pořizovatel je toho názoru, že by připuštěním doplňování námitek po termínu, došlo k porušení zásady rovného přístupu, kterou stanoví zákon č. 500/2004 Sb. správní řád. Podané doplnění navíc mění rozsah a podstatu původní námitky a namitatel měl možnost všechny své výhrady sdělit v zákonem stanovených termínech.

Na základě výše uvedeného orgán územního plánování konstatuje, že se s podáním zabýval, jako s námitkou k návrhu územnímu plánu, podanou mimo lhůty stanovené zákonem, a to s dle § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004, Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „správní řád"), který stanoví, že se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno.

Pořizovatel dále konstatuje, že problematiku nepřípustnosti těžebních zařízení v některých funkčních plochách extravilánu města řeší i stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu č.j. MPO 81483/2022 ze dne: 28. 7. 2022, na základě kterého zpracovatel územního plánu prověří přípustnost těchto zařízení, a to s ohledem na všechny veřejné zájmy, které se v řešeném území potkávají.

II.12.1.89 H[redacted] A[redacted] P[redacted] a C[redacted] A[redacted], [redacted], č.j. MUBR 138374/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.:374/1 zahrada, 374/3 zastavěná plocha a nádvoří

Vymezení území dotčeného námitkou: parcela 374/1 dle stávajícího ÚP zahrada

Obsah námitky:

Nesouhlas se změnou zařazení pozemku č.374/1 v k.ú. Valtice do ploch zeleně soukromé a požaduji ponechání v plochách Bl v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Omezení mých vlastnických práv, nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení, nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou ubanistickou koncepcí nového územního plánu a nedostatečné splnění požadavku zadání.

Do budoucna chci zachovat svá práva využití zahrádky k výstavbě rodinného/jiného domu s tím, že by byla zajištěna na pozemku parcela č. 374/1 přístupová cesta na komunikaci (ulice Tří bratří). Současná zastavěnost pozemku to dovoluje.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Pozemek p.č. 374/1 v k.ú. Valtice nebyl v KN dohledán. *Dle sdělení Katastrálního úřadu Jihomoravského kraje č.j. PU-544/2024-704 ze dne 2.4.2024 byl tento pozemek sloučen s p.č. 374/3 k.ú. Valtice*.

Celý pozemek p.č. 374/3 v k.ú. Valtice je v návrhu ÚP zařazen do plochy pro bydlení individuální a námitka se tedy jeví jako bezpředmětná.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.90 [redacted]. D[redacted] Š[redacted] a [redacted]. M[redacted] Š[redacted], [redacted], č.j. MUBR 143324/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č.: 2332/1, 2336, 2338, 2339, 2343, 2350/2

Vymezení území dotčeného námitkou: plocha bydlení individuálního a plochy zemědělské vinice

Odůvodnění námitky:

- V územním plánu navržené plochy na individuální bydlení jsou omezeny příslušnými ustanoveními o omezení individuálního bydlení viz. návrh nového územního plánu Valtice na obecný rozvoj bydlení. Zvláště v lokalitě, kde jsou na sousedních pozemcích již postavený rodinné domy i penzion, a na tyto stavby se omezení týkající se individuálního bydlení nevztahují. Jde např. o pozemky p.č.: 2351/2, k.ú. Valtice nebo 231.9/1 k.ú. Valtice. Navíc tvar pozemků určených pro stavební účely, by byly příslušným omezením znehodnoceny.

  Navrhujeme, aby tyto pozemky byly určeny i jako plochy bydlení hromadného.

- Část ploch (uvedených výše) jsou plochy zemědělské - vinice. Žádáme, aby byly i tyto plochy (uvedené výše) plně zahrnuty jako plochy bydlení hromadného.

Příloha: Plná moc založena ve spise

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Části pozemků p. č. 2332/1, 2336, 2338, 2339, 2343, 2350/2 v k. ú. Valtice, které přiléhají k ulici Sadová, jsou v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazeny do zastavitelné plochy Z10

s funkčním využitím BI – plochy bydlení individuálního. Pro plochy bydlení hromadného (BH) je stanoveno v návrhu ÚP Valtice cituji:

Plochy změn: Nejsou navrhovány.

Nízkopodlažní bytové domy mohou být součástí ploch smíšených, navazujících na bytové domy. Dále mohou být součástí ploch pro výstavbu rodinných domů, pokud svým stavebním objemem a charakterem tuto zástavbu nenaruší a pokud nejsou situovány na okraji zástavby, která vytváří přechod do krajiny. – Konec citace.

Vzhledem k tomu, že se výše uvedené pozemky nacházejí na okraji zástavby s přechodem do krajiny, navazují na současnou zástavbu RD převážně s 1. NP, nelze plochu BI změnit na BH.

Zbylé části pozemků jsou v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do plochy *NZ.v plochy zemědělské – vinice* a je součástí ZPF – viz obr.

Návrh územního plánu tedy umožňuje výstavbu RD. Případná výstavba v této lokalitě bude vždy orientována k přilehlé komunikaci v ulici Sadová a vymezování ploch pro bydlení, nebo územních rezerv do celé hloubky parcely nedává urbanistický smysl a navíc by docházelo k dalšímu nežádoucímu záboru zemědělského půdního fondu, jelikož se pozemky nachází na půdě s I. třídou ochrany BPEJ 00100, tzn. že se na ně nevztahuje omezení jen z ustanovení § 4 odst. 1 a 2 ZOZPF, ale také zvýšená míra ochrany z důvodu ustanovení 4 odst. 3 jmenovaného zákona. K vynětí půdy ze ZPF je dle ustanovení § 4 odst. 3 ZOZPF třeba prokázat jiný veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochraně ZPF. Z námitky namítajících lze vyvodit zájem soukromý, a to omezení nakládání se soukromým vlastnickým právem a snížení ekonomické hodnoty pozemku. K veřejnému a soukromému zájmu judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013 že *„veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.“* Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005 kde judikuje *„Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný.“* Je patrné, že z textu námitky nebyly splněny podmínky stanovené ve zmíněné judikatuře, a proto nemohou být naplněny podmínky pro odejmutí půdy ze ZPF.

Vlastnické právo vychází z čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) a je považováno za základní lidskou svobodu, neexistuje však absolutně bez jakýkoli omezení. Čl. 11 odst. 3 LZPS vymezuje důvody, kterými lze na základě zákona omezení provést. Pro účely tohoto řízení je relevantní věta první a druhá zmiňovaného článku *„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“* Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou *ze zákona* omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je zde nejen pro nás, ale i pro generace budoucí a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území

a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Institut územního plánu je nástrojem, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platných a účinných změnách územního plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal *a priori* zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak sebe sama, tak i občanů. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

V případě stávajícího platného územního plánu se výše uvedené pozemky z části nachází v územní rezervě. Konkrétně ve vyznačeném území se nachází územní rezerva Br/1, která omezuje využití území. Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejichž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu.

Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení *„plochy, jejichž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“* Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující *„změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“* Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu. Vymezení územní rezervy v tomto případě nedává smysl, jelikož v části navazující na veřejné prostranství je na pozemku navržena zastavitelná plocha.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.91 J[redacted] P[redacted], [redacted], č.j. MUBR 143334/2022

k.ú. Valtice, pozemky p.č. 379 zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 380 zahrada

Po obecném velmi stručném seznámení s tímto návrhem a diskuzí jsem byl donucen se blíže seznámit s tímto elaborátem a dospěl jsem k názoru, že tento návrh byl zpracován velmi obecně koncem minulého století (všechny dokumenty jsou označeny datem) a jediná změna je v tom jak občany přinutit ke schválení, aby neznámý pachatel měl možnost jakkoliv manipulovat s pozemky města i občanů. Z tohoto důvodu požaduji, aby tento návrh byl anulován. Požaduji, aby Město Valtice požádalo příslušné správní útvary o posouzení možnosti protizákonného jednání. Žádám navrhovatele zpracování, aby veřejně nás seznámil jaká částka a komu byla za tento návrh vyplacena.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

K rozporování správnosti a legálnosti návrhu územního plánu uvádíme:

Územní plán je pořizován dle postupu stanoveného v zákoně č. 183/2006 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Projektování

územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová– autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

V námitce není uvedeno konkrétně, v čem by měl být návrh územního plánu v rozporu s platnou legislativou. Po vydání může být ÚP Valtice přezkoumán nadřízenému orgánu, případně přezkoumán soudně.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

II.12.1.92 [redacted]. Ch[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 119893/2021

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemek p.č. 941, zahrada

Žádám o zařazení parcely p.č. 941 v k.ú. Úvaly u Valtic do územního plánu jako pozemek plochy pro bydlení a individuální rekreaci.

Podání požadavku bylo před konáním veřejného projednání.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

K námitce se nepřihlíží.

Územní plán Valtice je projednáván dle stavebního zákona, který v § 52 odst. 3 stanoví, že každý může nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo 25.8.2022 (tj. do 01.09. 2022, včetně) uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou a dále stanoví, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Výše uvedená žádost byla podána mimo zákonné projednání, nebyla uplatněna řádně u řízení o ÚP Valtice podle stavebního zákona § 52 a správního řádu.

Na základě výše uvedeného orgán územního plánování konstatuje, že se s podáním zabýval, jako s námitkou k návrhu územnímu plánu, podanou mimo lhůty stanovené zákonem, a to s dle § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004, Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „správní řád“), který stanoví, že se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno.

Podání tedy bylo vyhodnoceno, jako námitka podaná po zákonem stanovené lhůtě, a proto se k ní s odkazem na ust. § 53 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

II.12.1.93 O[redacted] Ž[redacted] a Z[redacted] Ž[redacted], [redacted], č.j. MUBR 26493/2022

k.ú. Úvaly u Valtic, pozemek p.č. 973, zahrada

Žádáme o zařazení parcely p.č. 973 v k.ú. Úvaly u Valtic, která je v našem vlastnictví, do pořizovaného územního plánu jako pozemek plochy pro individuální rekreaci (RS).

Podání požadavku bylo před konáním veřejného projednání.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

K námitce se nepřihlíží.

Územní plán Valtice je projednáván dle stavebního zákona, který v § 52 odst. 3 stanoví, že každý může nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo 25.8.2022 (tj. do 01.09. 2022, včetně) uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou a dále stanoví, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Výše uvedená žádost byla podána mimo zákonné projednání, nebyla uplatněna řádně u řízení o ÚP Valtice podle stavebního zákona § 52 a správního řádu.

Na základě výše uvedeného orgán územního plánování konstatuje, že se s podáním zabýval, jako s námitkou k návrhu územnímu plánu, podanou mimo lhůty stanovené zákonem, a to s dle § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004, Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „správní řád“), který stanoví, že se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno.

Podání tedy bylo vyhodnoceno, jako námitka podaná po zákonem stanovené lhůtě, a proto se k ní s odkazem na ust. § 53 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

II.12.1.94 [redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted], č.j. MUBR 199274/2019

Dotčené pozemky p.č. 3006/1 a 3006/8 v k.ú. Valtice.

Žádáme o změnu využití ploch (jako rezervu) specifikovaných výše v příloze č. 1 (zeleně vyšrafovaná plocha) tak, aby v budoucnu na těchto plochách mohla probíhat výstavba nemovitostí (účel využití bydlení, občanská vybavenost).

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

K námitce se nepřihlíží.

Územní plán Valtice je projednáván dle stavebního zákona, který v § 52 odst. 3 stanoví, že každý může nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo 25.8.2022 (tj. do 01.09. 2022, včetně) uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou a dále stanoví, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Výše uvedená žádost byla podána mimo zákonné projednání, nebyla uplatněna řádně u řízení o ÚP Valtice podle stavebního zákona § 52 a správního řádu.

Na základě výše uvedeného orgán územního plánování konstatuje, že se s podáním zabýval, jako s námitkou k návrhu územnímu plánu, podanou mimo lhůty stanovené zákonem, a to s dle § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004, Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „správní řád“), který stanoví, že se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno.

Podání tedy bylo vyhodnoceno, jako námitka podaná po zákonem stanovené lhůtě, a proto se k ní s odkazem na ust. § 53 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Totožný požadavek, včetně odůvodnění viz. námitka Ing. Františka Fabičovice č. 22 ze dne 30.8.2022, která byla podaná v termínu

II.12.1.95 S[redacted] F[redacted], [redacted], č.j. MUBR 149757/2023

„Pozemek parc. č. 1564/2 se dle platného ÚPNSÚ Valtice nachází ve stabilizované funkční ploše vymezené pro plochy pro veřejnou zeleň, s kódem funkčního typu ZP – zeleň parková. Navrhuji pozemek zařadit do funkční plochy bydlení, a to ve zpracovávaném Návrhu ÚP Valtice.“ a dále pak v bodě IV. žádosti, ve kterém je uvedeno: „Důvodem pro pořízení změny je, že pozemek parc. č. 1564/2 mně byl prodán v r. 2017 Městem Valtice pro stavbu rodinného domu. Pro tento účel jsem zadala zpracování projektové dokumentace, tato byla schválena dne 11.7.2018 příslušným úřadem územního plánování z hlediska souladu s platným ÚPNSÚ Valtice, následně pak byla stavba povolena stavebním úřadem Městského úřadu Valtice společným povolením dne 30.8.2018. Po odvolání byla dokumentace opět posouzena úřadem územního plánování a potvrzena přípustnost stavby formou fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek dne 1.2.2021. Stavebním úřadem byla stavba znovu povolena společným povolením 25.7.2022.

O nesouladu s platným územním plánem jsem tedy nebyla po celou tuto dobu informována.

V rámci nového odvolacího řízení byl záměr výstavby rodinného domu opětovně posouzen Krajským úřadem Jihomoravského kraje a vyhodnocen z hlediska souladu s platným územním plánem jako nepřípustný z důvodu částečného umístění RD v ploše veřejné zeleně, ve které není výstavba rodinného domu možná.

Několikerým vydáním rozhodnutí nebo závazného stanoviska orgánů státní správy jsem tedy byla uvedena v omyl, že je navrhovaná stavba rodinného domu v souladu s platným územním plánem a vzhledem k tomu, že rozdělení ploch v návrhu územního plánu odpovídá platnému ÚP, nemohla jsem předpokládat, že je tomu jinak i v navrhovaném územním plánu.

Až nyní jsem se ze závazného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje dozvěděla, že návrh územního plánu vůbec nereflektuje změnu v území vyvolanou prodejem pozemku pro výstavbu rodinného domu a navrhuje pozemek zařadit do plochy veřejného prostranství, který zde stavbu pro bydlení nepřipouští. Po více než pětiletém vyřizování povolení rodinného domu bych přišla o možnost jeho výstavby, přičemž ale k tomuto účelu mně byl pozemek parc. č. 1564/2 Městem Valtice v r. 2017 prodán. Byla by mně tím způsobena škoda ve formě nákladů na pořízení projektové dokumentace,

nákladů na vyřizování všech podkladů pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu, nákladů za penále pro nedodržení smlouvy o přeložce se společností CETIN a.s. a dalších, nemluvě o zmaření osobních plánů, které jsem měla, vedena dobrou vírou ve využitelnost pozemku k rodinnému bydlení.

Kromě výše uvedených důvodů je z hlediska cílů a úkolů územního plánování ze současného charakteru okolní zástavby zřejmé, že rozhraní mezi plochou pro bydlení a veřejným prostranstvím je již předurčeno sousední stavbou rodinného domu č. p. 1131, u kterého plocha pozemku pro bydlení hraničí přímo s komunikací, stejně jako u navazující plochy dopravní infrastruktury (garáží) a není zde vyčleněna žádná jiná oddělující plocha. Navržené oplocení pozemku parc. č. 1564/2 by tedy plynule navazovalo na oplocení pozemku parc. 2525/2 v uliční části a zároveň by zde zůstala zachována plocha pro veřejné prostranství s veřejnou zelení.

Z těchto důvodů žádám o zařazení návrhu na změnu funkční plochy do již zpracovávaného Návrhu ÚP Valtice.“

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

K námitce se nepřihlíží.

Město Valtice obdrželo dne 30.3.2023 od navrhovatelky dopis nazvaný „ Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny“. Po podrobnějším prostudování je však patrné, že navrhovatelka nežádá o pořízení změny platného ÚPNSÚ Valtice, ani o pořízení nového územního plánu, ale žádá o změnu funkčního využití u pozemku p.č. 1564/2 k.ú. Valtice v návrhu současně pořizovaného Územního plánu Valtice, a to konkrétně z plochy parkové zeleně na plochu bydlení.

Na základě výše uvedeného orgán územního plánování konstatuje, že se s podáním zabýval, jako s námitkou k návrhu územnímu plánu, podanou mimo lhůty stanovené zákonem a to s dle § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004, Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „správní řád“), který stanoví, že se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno.

Dopis byl na MěÚ Valtice doručen 30.3.2023, tedy v době mimo lhůty stanovené podle § 52 zákona. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Připomínky a námitky lze v procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny uplatnit pouze v legislativně stanovené lhůtě dle § 50 a § 52 stavebního zákona. Veřejné projednání návrhu ÚP Valtice dle § 52 stavebního zákona proběhlo dne 25.8.2022 a připomínky a námitky bylo možné uplatnit do 1.9.2022 včetně. V tomto termínu však navrhovatelka žádnou připomínku, ani námitku neuplatnila.

Podání tedy bylo vyhodnoceno, jako námitka podaná po zákonem stanovené lhůtě, a proto se k ní s odkazem na ust. § 53 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

II.12.1.96[redacted]. D[redacted] K[redacted], [redacted], č.j. MUBR 149757/2023

Obracíme se na Vás se žádostí o změnu územního plánu pro pozemek 2962/6, v současné době je vedený jako orná půda, i když nikdy takto používán nebyl. Vybudovali jsme na bývalé skládce prostor pro petangová hřiště a rádi bychom, aby byl pozemek označen v novém ÚP jako prostor pro sport a rekreaci.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

K námitce se nepřihlíží.

Město Valtice obdrželo dne 31.7.2023 od navrhovatele dopis nazvaný *„Žádost o změnu územního plánu pro pozemek 2962/6“.* Po podrobnějším prostudování je patrné, že navrhovatel nežádá o pořízení změny platného ÚPNSÚ Valtice, ani o pořízení nového územního plánu, ale žádá o změnu funkčního využití u pozemku p.č. 2962/6 k.ú. Valtice v návrhu současně pořizovaného Územního plánu Valtice, a to na plochu pro sport a rekreaci. Pořizovatel upozorňuje, že již v návrhu pro veřejném projednání byl tento pozemek zařazen do funkční plochy RN – plochy rekreace na plochách **přírodního charakteru**. Urbanistická koncepce současně platného ÚPN SÚ Valtice vychází z předpokladu, že v krajině nebudou vytvářena nová sídla bez návaznosti na stávající zástavbu, a že nebudou v krajině vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností celé stavby, nebo částmi staveb. Návrh územního plánu pro veřejné projednání pak v kapitole Základní zásady rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot v jednom z bodů uvádí:

„nenavrhovat plochy pro nové stavební objekty v izolovaných polohách v krajině (bez vazby na stávající zástavbu Valtic či Uval), pokud se nejedná o zásadní rozvoj ve veřejném zájmu“. Z výše

uvedeného vyplývá, že vytváření nových sídel a stavebních objektů ve volné krajině je na území města Valtice nežádoucí a návrh ÚP Valtice se v tomto jeví jako dostatečný.

Na základě výše uvedeného orgán územního plánování konstatuje, že se s podáním zabýval, jako s námitkou k návrhu územnímu plánu, podanou po zákonem stanovené lhůtě, a to dle § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004, správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „správní řád“), který stanoví, že se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno.

Dopis byl na MěÚ Valtice doručen 31.7.2023, tedy v době mimo lhůty stanovené podle § 52 stavebního zákona.. Připomínky a námitky lze v procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny uplatnit pouze v legislativně stanovené lhůtě dle § 52 stavebního zákona. Veřejné projednání návrhů ÚP Valtice proběhlo dne 25.8.2022 a připomínky a námitky bylo možné uplatnit do 1.9.2022 včetně.

Podání tedy bylo vyhodnoceno, jako námitka podaná po zákonem stanovené lhůtě, a proto se k ní s odkazem na ust. § 53 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

II.12.2 Námitky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání

pořadové číslo	Název subjektu
1	**MND a.s.**, Úprkova 807/6, 69501 Hodonín
2	**ZECHMEISTER, spol. s r.o.**, Jirečkova 1021/3, 17000 Praha 7
3	**[redacted]. M[redacted] U[redacted], [redacted]**
4	**Fuhrmann Fahrzeugegesellschaft m.b.H.,** Fuhrmann Platz 1, 2165 Steinebrunn, Rakousko
5	**[redacted]. A[redacted] T[redacted], [redacted]** **[redacted]. C[redacted] C[redacted] L[redacted] L[redacted] A[redacted], [redacted]** **T[redacted]-D[redacted] K[redacted] L[redacted] T[redacted], [redacted]**
6	**J[redacted] L[redacted], [redacted]**
7	**[redacted]. A[redacted] Š[redacted], [redacted]**
8	**[redacted]. R[redacted] P[redacted], [redacted]**
9	**[redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted]**
10	**[redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted]**
11	**[redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted]**
12	**[redacted]. I[redacted] Ol[redacted], [redacted]**
13	**L[redacted] D[redacted], [redacted]** **M[redacted] D[redacted], [redacted]**
14	**[redacted]. J[redacted] V[redacted], [redacted]**
15	**[redacted]. K[redacted] Š[redacted], [redacted]**

16	**ENKORY s.r.o.**, Kaštanová 539/64, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno [redacted]
17	[redacted]
18	[redacted]
19	[redacted]
20	[redacted]
21	[redacted]
22	[redacted] [redacted]
23	[redacted]
24	[redacted]
25	[redacted]
26	[redacted]
27	[redacted]
28	**Terra Felix Valtice s.r.o.,** Vinařská 407, 691 42 Valtice
29	[redacted]

POŘADOVÉ ČÍSLO	**DATUM DORUČENÍ**	**NÁZEV**	**Č.J.**
1.	**29.9.2025**	**MND a.s., Úprkova 807/6, 69501 Hodonín**	**MUBR 124679/2025**

NÁMITKA

k Vašemu vyrozumění o opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu Valtice (dále též jen „**ÚP**“) tímto, jakožto oprávněný investor, uplatňujeme následující **námitky proti předmětnému návrhu ÚP Valtice pro opakované veřejné projednání** (verze ze srpna 2025):

1. Dobývací prostory

Společnost MND a.s. je držitelem dobývacích prostorů pro kritický vyhrazený nerost ropy a/nebo hořlavý zemní plyn, a to:

- Dobývací prostor **Valtice I**
- Dobývací prostor **Valtice III**
- Dobývací prostor **Valtice VII**
- Dobývací prostor **Valtice VIII**

Shora uvedené dobývací prostory požadujeme důsledně vymezit jako plochy těžby, a to v celém rozsahu, dle rozhodnutí o jejich stanovení.

Odůvodnění:
Stanovení dobývacího prostoru je upraveno zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále jen „**Horní zákon**“) a jeho prováděcí vyhlášce č. 172/1992 Sb., přičemž zákon č. 183/2006 Sb. v § 80

odst. 2 písm. b) stanovil, že rozhodnutí o změně využití území se vyžaduje pro stanovení dobývacího prostoru. Současně § 27 odst. 6 Horního zákona stanovil, že rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru je i **rozhodnutím o využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu**. Stavební zákon je ve vztahu s k Hornímu zákonu lex generalis a Horní zákon pak lex specialis. „*Rozhodnutí o změně využití území je územním rozhodnutím. Rozhodnutí o změně využití území stanoví **nový způsob užívání pozemku** a podmínky jeho využití.*“ V případě rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru se jedná **o vymezení území pro účely dobývání nerostu**.

Rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru tedy:

- je rozhodnutím o změně využití území na povrchu;
- vymezuje maximální možný prostor na povrchu a pod povrchem, kde je možno provádět hornickou činnost za předpokladu získání jejího povolení;
- znamená pro organizaci exkluzivní dobývací právo k danému nerostu v daném území. **Dle § 26 odst. 3 Horního zákona je orgán územního plánování povinen hranice dobývacího prostoru vyznačit v územně plánovací dokumentaci**. Vymezení hranic dobývacího prostoru není v kompetenci obce, resp. orgánů územní samosprávy. Stanovení dobývacího prostoru zákon svěřuje do kompetence státní báňské správy.

b) Dle § 26 odst. 3 Horního zákona je orgán územního plánování povinen hranice dobývacího prostoru vyznačit v územně plánovací dokumentaci. Vymezení hranic dobývacího prostoru není v kompetenci obce, resp. orgánů územní samosprávy. Stanovení dobývacího prostoru zákon svěřuje do kompetence státní báňské správy.

Rozhodnutí o stanovení shora uvedených dobývacích prostorů jsou pravomocná a vykonatelná a jejich vymezenými hranicemi a účelem je tak bez jakýchkoliv pochybností nezbytné se při územně plánovací činnosti rozhodnutím řídit.

c) V souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu dále uvádíme, že dobývací prostory **se v územně plánovací dokumentaci vymezují jako plochy těžby**. Viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu č.j. 4 As 467/2019-27; 4 As 267/2021 – 70.

2. V části I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V části koncepce rozvoje území, bodu těžba **požadujeme doplnit** následující text:

„V území je stanoveno průzkumné území pro vyhledávání a průzkum ložisek kritických nerostů ropy a zemního plynu a užitkových složek uhlovodíků, technicky využitelných přírodních plynů, jestliže jsou vázány na hlavní nerosty. V území se předpokládá realizace geologických prací v souladu se Surovinovou politikou a Státní energetickou koncepcí.“

3. V části I.6.2.14 Plochy těžby nerostných surovin (NT)

V části Podmíněně přípustné využití požadujeme odstranit následující text:

„rozšíření těžby hořlavých uhlovodíků a zřizování průzkumných vrtů je možné jen pokud bude prokázáno, že způsob těžby a použité technologie nebudou mít negativní dopad na chráněné hodnoty a chráněná území“

V části Nepřípustné využití text ve znění:

„stavby, zařízení a činnosti, které by měly nepřiměřeně negativní dopad na krajinnou památkovou zónu LVA“ **požadujeme doplnit následovně**:

„stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s těžbou, které by měly nepřiměřeně negativní dopad na krajinnou památkovou zónu LVA“

Dále požadujeme **do části Přípustné využití doplnit** stavby pro těžbu.

Odůvodnění:

Plocha těžby je plocha stanoveného dobývacího prostoru – viz výše charakteristika institut dobývacího prostoru. Jedná se o **území určené veřejnoprávním povolením k dobývání ložisek nerostů**. Uvedená podmínka (*„rozšíření těžby hořlavých uhlovodíků a zřizování průzkumných vrtů je možné jen pokud bude prokázáno, že způsob těžby a použité technologie nebudou mít negativní dopad na chráněné hodnoty a chráněná území“*) je **NEZÁKONNÁ** a zásadně v rozporu se smyslem a účelem vymezování ploch v územním plánu, nadto je **neurčitá a neaplikovatelná**.

Poměřování veřejného zájmu na dobývání nerostných surovin ve vztahu k jiným veřejným zájmům v území bylo provedeno při správním řízení o stanovení dobývacího prostoru. Územní plán není institutem, který má posuzovat či stanovovat podmínky ve vztahu ke způsobu těžby a použitých technologií.

Z textu není zřejmé, který orgán veřejné moci a na základě jakých podkladů bude provádět posouzení, zda způsob těžby a použité technologie budou mít negativní dopad na chráněné hodnoty a chráněná území a dále je zásadně v rozporu se zákonem, aby na držitele dobývacího prostoru byl kladen požadavek takovou skutečnost prokázat.

Při projektování a realizaci hornické činnosti je držitel dobývacího prostoru vázán zákonnými požadavky dle právního řádu ČR, zejména na úseku horního práva a práva životního prostředí a v souladu s těmito požadavky jsou práce projektovány a jejich dodržování hodnoceno v procesu správního řízení za účelem povolení hornické činnosti, resp. při procesu vydávání podkladových závazných stanovisek a vyjádření.

Ložiska vyhrazených nerostů jsou jedinečná, neobnovitelná a nepřemístitelná a umisťování průzkumných a těžebních záměrů je tedy tímto nezpochybnitelným faktem významně omezeno, což vyplývá i z textu důvodové zprávy k Hornímu zákonu: *„Skutečnost, že ložiska nerostných surovin se nemohou obnovit a mohou se dobývat pouze na místech výskytu, vyžaduje zvláštní přístup k nerostnému bohatství, jeho racionálnímu a komplexnímu využívání a k jeho ochraně pro budoucnost.“*

Vyhledávání, průzkum a dobývání výhradních ložisek jsou v souladu s § 3 odst. 5 Horního zákona realizovány ve veřejném zájmu.

Nadto veřejný zájem na dobývání judikoval i Nejvyšší správní soud: „*…hornická činnost organizací, třebas prováděna v rámci jejich podnikatelské činnosti, je též naplněním veřejného zájmu státu na řádném využívání nerostného bohatství.*“

Těžba zemního plynu je definována zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, jako **výroba plynu**, přičemž dle § 2 Energetického zákona je **výrobna plynu zřizována a provozována ve veřejném zájmu**.

Organizace je dle Horního zákona povinna využívat ložisko hospodárně a vydobýt zásoby výhradních ložisek včetně průvodních nerostů co nejúplněji s co nejmenšími ztrátami a znečištěním. Současně je organizace povinna v dobývacím prostoru provádět těžební průzkum.

Navrhovaná textace je v rozporu se zákonem a v rozporu s uplatněnými požadavky dotčených orgánů státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství. Konkrétně:

- rozporu se **stanoviskem Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského**, které vyžaduje, že *nedojde k dotčení uvedených DP tak, aby bylo ztíženo, nebo znemožněno vydobytí zásob výhradních* ložisek.
- Podmínka je projektantem vyhodnocena jako splněná – DP jsou ve výkresové části zakresleny. Chybí odůvodnění a vyhodnocení podmínky ve vztahu k textové části návrhu územního plánu.
- V rozporu se **stanoviskem Ministerstva životního prostředí**, jehož stanovisko bylo souhlasné za podmínky, že nedojde k negativnímu dotčení zájmů ochrany výhradních ložisek. Omezení činností v plochách těžby a současně omezením možnosti umisťovat stavby pro těžbu v nezastavěném území obce současně dochází k negativním vlivům na ložiska vyhrazených nerostů.

Odůvodnění v rozporu s návrhem textové části územního plánu a v rozporu s grafickou částí návrhu územního plánu uvádí, že dobývací prostory jsou územním plánem respektovány, přičemž jak je uvedeno výše, územní plán v rozporu se zákonem omezuje činnosti v dobývacím prostoru. Současně nejsou plochy všech dobývacích prostorů zahrnuty v ÚP jako plochy těžby.

4. **V části I.6.2.9.3 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)**

Z části Nepřípustné využití požadujeme **odstranit stavby pro těžbu**.

5. **V části I.6.2.10.1 Plochy zemědělské – orná půda (NZ.o)**

Text v části Podmíněně přípustné využití „*umístění těžby, průzkumného, těžebního zařízení je podmíněně přípustné za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA*“ **požadujeme zrušit.**

Do části Přípustné využití **požadujeme doplnit** text: „*umístění těžby, průzkumného a těžebního zařízení*“.

6. **V části I.6.2.10.1 Plochy zemědělské – vinice (NZ.v)**

Z části Nepřípustné využití požadujeme **odstranit stavby pro těžbu**.

7. **V části I.6.2.11 Plochy lesní (NL)**

Text v části Podmíněně přípustné využití „*umístění těžby, průzkumného, těžebního zařízení je podmíněně přípustné za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA*“ **požadujeme zrušit**.

Do části Přípustné využití **požadujeme doplnit** text: „*umístění těžby, průzkumného a těžebního zařízení*“.

8. **V části I.6.2.12 Plochy přírodní – (NP)**

Z části Nepřípustné využití požadujeme **odstranit stavby pro těžbu**.

Odůvodnění námitek uvedených výše v bodech 4 až 8:

Dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. bylo uvedeno:

„*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, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. 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* ***z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje***.“

Textová část **neobsahuje řádné odůvodnění vyloučení staveb pro těžbu**, resp. podrobné zdůvodnění převažujícího veřejného zájmu a metodiku poměřování veřejných zájmů. V odůvodnění územního plánu je uvedeno:

„*Podmínka využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v nezastavěném území stanoveny takovým způsobem, aby byl co nejvíce zohledněn a chráněn krajinný ráz Lednicko-valtického areálu LVA. Proto jsou (v souladu s ustanovením § 18 odst. 5) zákona č. 183/2006 Sb. zpřísněny podmínky pro umísťování staveb a zařízení pro individuální rekreaci, lesnictví nebo zemědělství a pro těžbu*.

V plochách NL a NZ o je těžba podmíněně přípustná. Veřejný zájem na ochranu přírody a krajiny v krajinné památkové zóně a území chráněném mezinárodní úmluvou (UNESCO) zde převažuje nad veřejným zájmem využití nerostných surovin, přičemž jejich ochrana není narušena.“

Přijaté řešení v územním plánu musí být odůvodněno naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli. Upozorňujeme, že nerostné bohatství je ve vlastnictví státu a takovým neoprávněným zásahem dochází nejen k zásahu do veřejného zájmu deklarovaného § 3 odst. 5 zákona č. 44/1988 Sb., ale současně k zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva, přičemž se jedná o neodůvodněný návrh, který zjevně přesahuje spravedlivou míru.

S ohledem na skutečnost, že se v případě těžby nejedná o poměřování soukromého zájmu se zájmem veřejným, ale o poměření dvou veřejných zájmů je nutné, v případě upřednostnění jednoho veřejného zájmu před ostatními veřejnými zájmy, aby veřejný zájem obstál **v TESTU PROPORCIONALITY**, jež Ústavní soud definoval jako soubor tří kritérií: *„Prvním je kritérium vhodnosti, tj. odpověď na otázku, zdali institut omezující určité základní právo umožňuje dosáhnout sledovaný cíl. Druhým kritériem poměřování základních práv a svobod je kritérium potřebnosti, spočívající v porovnávání legislativního prostředku omezujícího základní právo, resp. svobodu s jinými opatřeními umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod. Třetím kritériem je pak porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv.“4* V odůvodnění návrhu územního plánu žádný TEST PROPORCIONALITY není proveden.

Odůvodnění chybně uvádí, že ochrana ložisek není narušena. Ložiska jsou ze zákona chráněna před znemožněním jejich dobývání a vyloučení staveb pro těžbu takové dobývání znemožňuje, nadto územní plán bezprecedentně omezuje činnosti v dobývacím prostoru, čímž právě dochází k narušení ochrany ložisek a k rozporu s veřejným zájmem na dobývání výhradních ložisek (viz výše).

9. **Rozpor se Surovinovou politikou, Státní energetickou koncepcí, právem EU a mezinárodními závazky**

Navrhovaný územní plán a jeho omezení ve vztahu k těžbě je v rozporu se Surovinovou politikou, Státní energetickou koncepcí, právem EU a mezinárodními závazky.

Surovinová politika:

Surovinová politika je **koncepčním dokumentem**, který představuje souhrn „*všech aktivit, kterými stát ovlivňuje vyhledávání a využívání tuzemských zdrojů surovin (se zřetelem k veřejným zájmům a k ochraně přírodních, kulturních a krajinných hodnot) a získávání surovin v zahraničí s cílem zabezpečit jimi chod své ekonomiky*.“5 Surovinová politika je určená orgánům veřejné správy a pro jejich **rozhodování je závazná**. Závaznost Surovinové politiky pro veřejnou správu vyplývá i z judikatury (viz *Nejvyšší správní soud,* 4 As 33/2013-28 a *9 Ao 3/2009-59)*. Současně dle § 14d odst. 1 Horního zákona je Surovinová politika strategickým dokumentem**.**

Mezi **strategickými cíli dokument uvádí**:

a) zabezpečení dostatku nerostných surovin pro domácí ekonomiku;
b) zájem na dalším zpřesňování znalostí o svém nerostném surovinovém potenciálu a na důsledné ochraně ložisek nerostných surovin;
c) konkurenceschopnost, bezpečnost dodávek surovin a udržitelnost;
d) přednostní využívání surovinového potenciálu ČR;
e) hospodárné využívání limitovaných domácích zásob ropy a zemního plynu, včetně podpory dalšího vyhledávání zásob těchto strategických surovin,

Státní energetická koncepce

Státní energetická koncepce je strategickým dokumentem vyjadřujícím cíle státu v nakládání s energií v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje, zajištěním bezpečnosti dodávek energie, konkurenceschopnosti hospodářství a sociální přijatelnosti pro obyvatelstvo. Státní energetická koncepce je závazná pro výkon státní správy v oblasti nakládání s energií.

Cílem dle Státní energetické koncepce je mimo jiné:

a) Přednostně a efektivně **využívat domácí palivoenergetické zdroje**, **včetně vytváření prostoru pro jejich vyhledávání**, legislativní a územní ochranu, s cílem nepřipustit nepříznivé vychýlení domácího energetického mixu ve prospěch surovin, na jejichž dovozu je ČR závislá nebo jejichž využívání je neekonomické a nekonkurenceschopné;
b) Podpora vyšší diverzifikace dodávek plynu;

Česká republika vstoupila dne 1. 5. 2004 do Evropské unie, právní řád EU se stal součástí právního řádu ČR. Došlo k přijetí řady strategických dokumentů, mezinárodních a evropských závazků.

Jedním z klíčových dokumentů je Zelená dohoda pro Evropu, jakožto soubor politických iniciativ, které mají Evropu nasměřovat k ekologické transformaci a klimatické neutralitě do roku 2050. Na myšlenky Zelené dohody pak navazuje dokument Fit for 55, jakožto soubor potřebných legislativních změn pro naplnění transformačních cílů.

Evropa prochází i obdobím složitého geopolitického vývoje a v jeho důsledku je vystavena bezprecedentní situaci v podobě hrozícího nebezpečí nedostatku zdrojů, mimo jiné ropy a zemního plynu k zásobování České republiky. Byla přijata jak usnesení vlády ČR tak institucí Evropské unie k minimalizaci závislosti Evropské unie na Ruské federaci a maximálnímu úsilí k surovinové bezpečnosti a soběstačnosti Evropy a ČR.

V podmínkách České republiky proces transformace k nízkoemisnímu průmyslu znamená významné změny energetického odvětví, odklon od uhelných zdrojů. Zemní plyn bude hrát roli přechodného paliva v období přechodu od uhlí k nízkoemisním zdrojům energie, následně pak roli doplňkového paliva. Pro transformaci průmyslu jednu z klíčových rolí hrají také technicky využitelné plyny, helium.

V důsledku shora uvedených hrozeb, rizik a změn bylo přijato **Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1252 ze dne 11. dubna 2024, kterým se stanoví rámec pro zajištění bezpečných a udržitelných dodávek kritických surovin a mění nařízení (EU) č. 168/2013, (EU) 2018/858, (EU) 2018/1724 a (EU) 2019/1020, včetně návrhu Programu národního výzkumu a průzkumu ložisek KRITICKÝCH nerostných surovin na období 1. 1. 2025 do 31. 12. 2030** (dále jen „**Nařízení**“).

Nařízení mimo jiné uvádí, že *„…přístup k surovinám je pro hospodářství Unie a fungování vnitřního trhu zásadní. … Vzhledem ke klíčové úloze mnoha těchto kritických surovin při uskutečňování zelené a digitální transformace a s ohledem na jejich využití pro obranné, letecké a kosmické aplikace se poptávka po nich v nadcházejících desetiletích exponenciálně zvýší. Zároveň se zvyšuje riziko narušení dodávek v souvislosti s rostoucím geopolitickým napětím a konkurencí v oblasti zdrojů.*“

K prioritizaci některých nerostných surovin a jejich zařazení do kategorie kritických výhradních nerostů přistoupila i Česká republika a s účinností od 1. 1. 2024 je v ustanovení § 3 odst. 3 Horního zákona zařazen výčet kritických nerostů, kterými jsou mimo jiné i ropa a hořlavý zemní plyn.

10. **Rozpor návrhu územního plánu se ZUR**

V rozporu se ZUR Jihomoravského kraje je ve vymezených plochách ÚSES vyloučena možnost umisťovat stavby. Dle ZUR **není možno vymezovat ÚSES v plochách ložisek, chráněných ložiskových území a dobývacích prostorů**. **Požadujeme uvést návrh územního plánu do souladu se ZUR a umožnit ve vymezených plochách ÚSES (kapitola I.6.2.9.3.), jsou-li současně v překrytu s plochami ložiska nebo chráněného ložiskového území, umisťování staveb, zařízení, opatření pro průzkum a těžbu vyhrazených nerostů.**

11. **Rozpor se smyslem a účelem zákonné úpravy**

Dne 17.9.2007 zastupitelstvo obce Valtice schválilo pořízení územního plánu, následně pak 5.8.2013 zadání územního plánu, přičemž návrh územního plánu k veřejnému projednání byl zveřejněn dne 25.7.2022, aktuálně přepracovaný návrh územního plánu k veřejnému projednání byl zveřejněn dne 5.9.2025.

I přes objektivní skutečnost, že proces tvorby a přijetí nového územního plánu je věcně a časově náročným, nelze obhájit, časový úsek **18 let** od okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu po zveřejnění návrhu územního plánu, přičemž okamžik zveřejnění návrhu k veřejnému projednání neznamená ukončení procesu tvorby územního plánu. Takto dlouhý proces je v rozporu se smyslem a účelem zákona a vytváří neadekvátní administrativní požadavky na vlastníky nemovitostí a oprávněné investory ve vztahu k procesu tvorby a preventivní ochrany práv, vytváří prostor pro právní nejistotu v možnosti realizace vlastnického práva a listinou základních práv a svobod zajištěného práva na podnikání. Proces tvorby územního plánu byl zahájen ve zcela odlišných společenských a geopolitických podmínkách.

Proces tvorby územního plánu města Valtice je pak v rozporu se:

- Zásadou legitimního očekávání pro rozpor se zákonem, zásadami územního rozvoje, zadáním ÚP
- **Zásadou dobré víry účastníka řízení a zásadou ochrany práv účastníka řízení nabytých v dobré víře**
- Zásadou procesní ekonomie a hospodárnosti řízení.

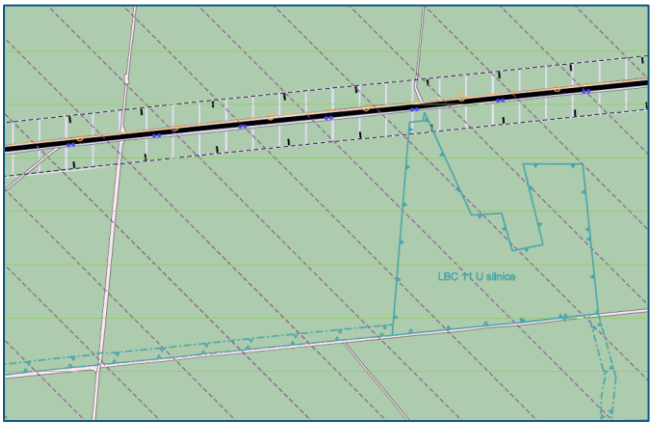
Pro nedostatek odůvodnění je návrh územního plánu nepřezkoumatelný.

12. **Chybný postup při vypořádání uplatněných námitek**

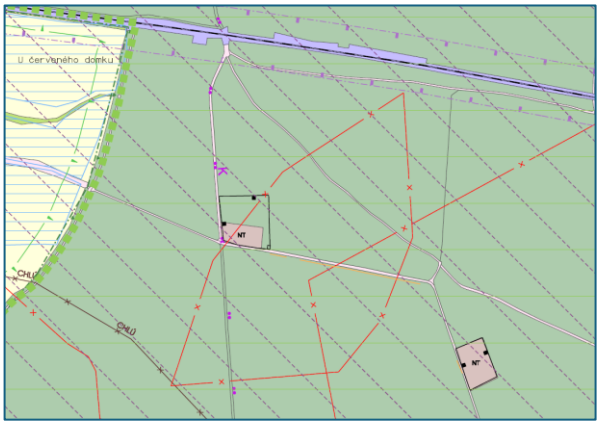
V rozporu se zákonnou úpravou nebyly vypořádány dřívější námitky MND a.s., jako oprávněného investora, a tyto byly odmítnuty pro opožděné podání. S ohledem na skutečnost, že MND a.s. upozorňovala zejména na nezákonnost a zákonný proces tvorby územně plánovací dokumentace musí být zajištěn po celou dobu pořizování územního plánu je nezbytné se namítanou nezákonností zabývat z moci úřední bez ohledu na dobu podání námitky.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

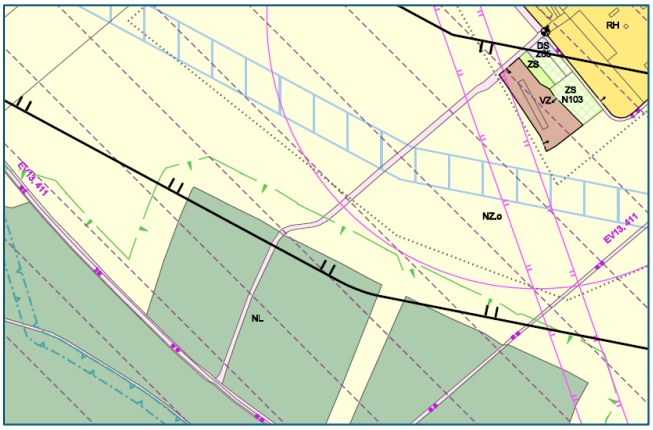
Společnost MND a.s. neuplatnila své právo a v rámci veřejného projednání tuto námitku neuplatnila (resp. uplatnila po stanoveném termínu a proto se v souladu s § 52 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. k ní nepřihlíží). Tuto námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo u dobývacích prostorů Valtice I, Valtice III, Valtice VII a Valtice VIII ke změně a jejich řešení v pořizovaném územním plánu není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání.



DP Valtice VII

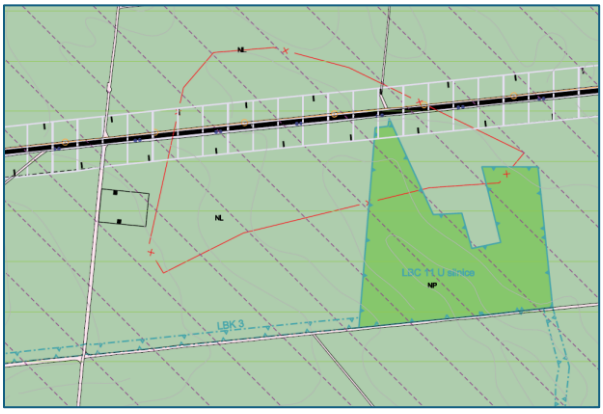


DP Valtice I a Valtice III

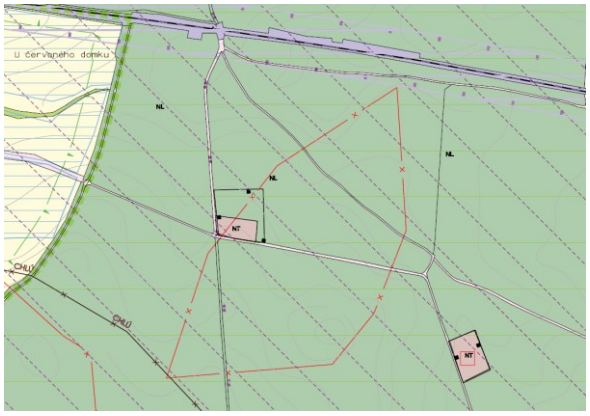


DP Valtice VIII

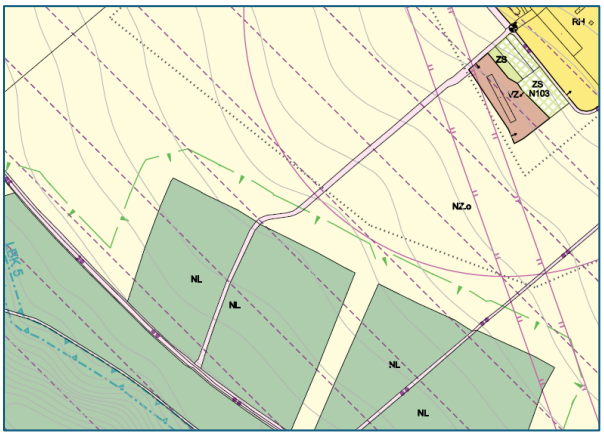
Výřezy z koordinačního výkresu pro společné jednání



DP Valtice VII

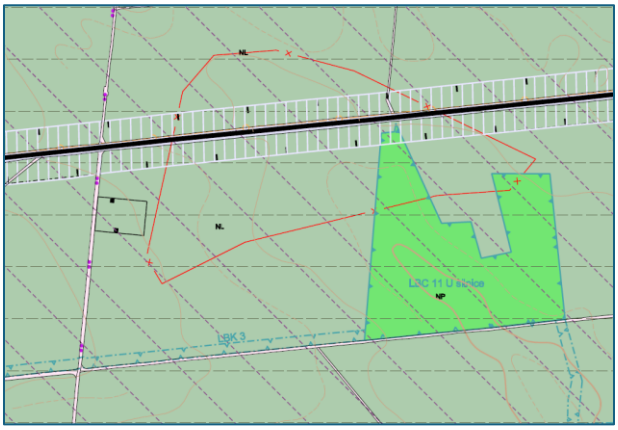


DP Valtice I a Valtice III

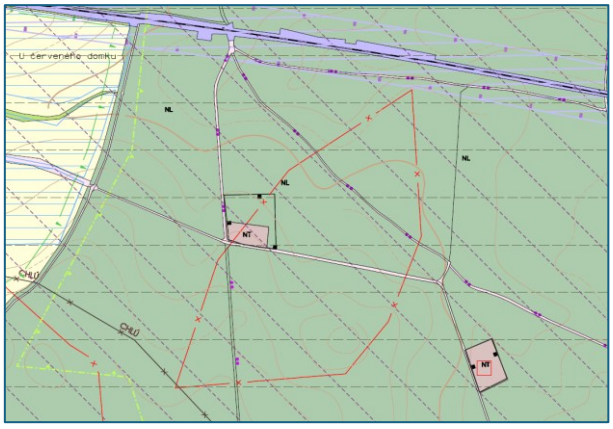


DP Valtice VIII

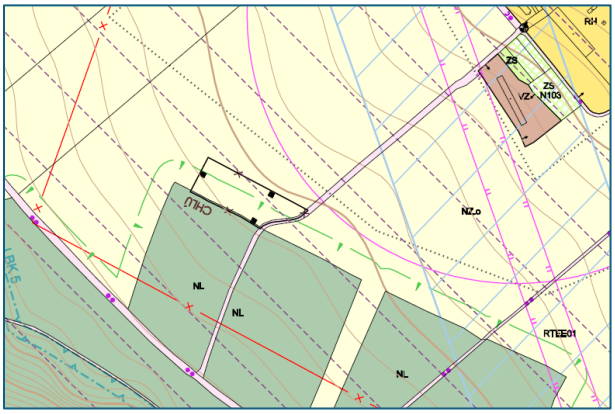
Výřezy z koordinačního výkresu pro veřejné projednání



DP Valtice VII



DP Valtice I a Valtice III



DP Valtice VIII

Výřezy z koordinačního výkresu pro opakované veřejné projednání

Z výřezů výše plyne, že postupem času, tak jak byly jednotlivé DP postupně stanoveny, byly následně zapracovány do projednávané dokumentace.
Všechny námitky podatele byly projednány s Obvodním báňským úřadem pro území krajů Jihomoravského a Zlínského (OBÚ), přičemž s jejich následným vypořádáním OBÚ souhlasil.

AD1 Námitce se nevyhovuje
Stanovené dobývací prostory jsou do dokumentace ÚP Valtice zapracovány, a to do koordinačního výkresu (jejich hranice na povrchu).

dobývací prostor

Seznam stanovených dobývacích prostorů je také součástí textové části odůvodnění v kapitole II.6.8.1 „Dobývání nerostných surovin“.
Dle dohody s OBÚ v grafické části projednávaného územního plánu nebudou prováděný žádné úpravy krom, zakreslení hranic stanovených DP dle aktuálního stavu [došlo k zvětšení DP Valtice V a toto bude do dokumentace (koordinačního výkresu) zapracováno]. Dále bude v textové části odůvodnění doplněn do výčtu dobývacích prostorů také DP Valtice VIII (ve výkrese je zakreslen).
K požadavku na vymezení uvedených dobývacích prostorů jako ploch těžby pořizovatel uvádí následující.

Podatel se ve vztahu k argumentu nutnosti vymezení plochy těžby odkazuje na rozsudky NSS sp. zn. 4 As 467/2019 a sp. zn. 4 As 267/2021.

Je nutno říct, že předmětné rozsudky řešily skutkově odlišné případy, v případě rozsudku č. j. 4 As 467/2019 – 27 šlo o návrh na zrušení územního plánu, který v místech, kde se nachází výhradní ložisko štěrkopísku, avšak nebyl stanoven dobývací prostor, vymezil plochu zemědělskou, a rozsudek ve věci č. j. 4 As 267/2021 – 70 řešil možnost, zda lze vymezit dobývací prostor v případě, kdy v územním plánu není přímo vymezena plocha těžby.

Konkrétně v rozsudku sp. zn. 4 As 467/2019 je ve vztahu k posuzované věci relevantní tato pasáž:

*„[30] **Nejvyšší správní soud se ztotožňuje s argumentací krajského soudu, že plochu těžby by byl odpůrce povinen v území vymezit v případě existence rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru.** Žádné takové rozhodnutí pro předmětné území v době vydání opatření obecné povahy neexistovalo. Nejvyšší správní soud v této souvislosti konstatuje, že pokud bude po splnění zákonných požadavků vydáno rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru podle § 27 odst. 6 horního zákona, které je i rozhodnutím o využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu, vyznačí odpůrce podle § 26 odst. 3 horního zákona hranici takto stanoveného dobývacího prostoru v územním plánu v návaznosti na příští zprávu o uplatňování územního plánu (§ 55 odst. 1 stavebního zákona). Stávající zařazení pozemků, na nichž se nachází CHLÚ a ložiska výhradních či nevýhradních surovin, do ploch W, NL, ZP, NP a NZ nebrání případnému stanovení dobývacího prostoru na těchto pozemcích, pokud územní plán nevylučuje v dotčených plochách těžbu nerostných surovin.“*

V rozsudku sp. zn. 4 As 267/2021 je to dále rozvedeno následujícím způsobem:

„[29] V odkazovaném rozsudku Nejvyšší správní soud především vyslovil, že z § 18 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vyplývá, že „do ploch těžby se v územně plánovací dokumentaci zařazují pozemky, které již

slouží k zajištění těžební činnosti, případně s ní souvisejí, nikoli však veškerá na území státu zjištěná ložiska" (což ostatně správně uvedl v napadeném rozsudku i krajský soud). Kasační soud v tomto rozsudku ale dále také uvedl, že „plochu těžby by byl odpůrce povinen v území vymezit v případě existence rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru. Žádné takové rozhodnutí pro předmětné území v době vydání opatření obecné povahy neexistovalo. Nejvyšší správní soud v této souvislosti konstatuje, že pokud bude po splnění zákonných požadavků vydáno rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru podle § 27 odst. 6 horního zákona, které je i rozhodnutím o využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu, vyznačí odpůrce podle § 26 odst. 3 horního zákona hranici takto stanoveného dobývacího prostoru v územním plánu v návaznosti na příští zprávu o uplatňování územního plánu (§ 55 odst. 1 stavebního zákona). Stávající zařazení pozemků, na nichž se nachází CHLÚ a ložiska výhradních či nevýhradních surovin, do ploch W, NL, ZP, NP a NZ nebrání případnému stanovení dobývacího prostoru na těchto pozemcích, pokud územní plán nevylučuje v dotčených plochách těžbu nerostných surovin." (důraz přidán)

[30] Tyto závěry, jež jsou plně použitelné i v nynější věci, nepochybně podporují úvahy krajského soudu obsažené v napadeném rozsudku, podle nichž podmínkou stanovení dobývacího prostoru není jeho vymezení v ploše těžby nerostů podle územního plánu. ***Teprve dojde-li ke stanovení dobývacího prostoru rozhodnutím, vyznačí se jeho hranice v územním plánu.*** *Dobývací prostor tak nelze stanovit pouze na těch pozemcích, u nichž to územně plánovací dokumentace výslovně vylučuje. Lze shrnout, že krajský soud tuto otázku posoudil správně, při výkladu § 18 odst. 5 stavebního zákona, ve spojení s § 18 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., nepochybil a uvedená stížnostní námitka není opodstatněná."*

Z citované judikatury se tak může jevit, že existuje povinnost řadit území, kde jsou vymezeny dobývací prostory, do ploch těžby.

Faktem však je, že zákon tuto povinnost nikde neupravuje. Podatel se odkazuje na § 26 odst. 3 horního zákona, podle nějž je orgán územního plánování povinen hranice dobývacího prostoru vyznačit v územně plánovací dokumentaci. Tato povinnost se nicméně vztahuje na vyznačení hranic v rámci koordinačního výkresu. Platí, že koordinační výkres je přílohou odůvodnění územního plánu, nikoliv přílohou výroku, viz příloha č. 7 část II. odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 500/2006 Sb. Z toho vyplývá, že sám o sobě nezakládá práva a povinnosti, role koordinačního výkresu je tedy spíše informativní, jelikož znázorňuje konkrétní limity v území, které vyplývají z jiných právních předpisů. Navíc, i samotné použití pojmu „vyznačit" znamená, že hranice dobývacích prostorů musí být v územně plánovací dokumentaci zakresleny, nevyplývá z toho však povinnost nastavit regulaci územního plánu určitým způsobem.

Může se jevit, že tato povinnost plyne z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která stanovuje požadavky na vymezování ploch v územním plánu. Nicméně ve vztahu k jednotlivým funkčním plochám vyhlášky používá měkké pojmy jako „obvykle" nebo „zpravidla" což značí, že připouští určitý prostor pro úvahu. Konkrétně v § 18 odst. 2 vyhlášky je uvedeno: *„Plochy těžby nerostů zahrnují* ***zpravidla*** *pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a odkaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu."* Užití pojmu „zpravidla" znamená, že tyto plochy nemusí výlučně obsahovat uvedené stavby. Stejně tak toto ustanovení nelze vykládat ani způsobem, že v nich musí být zahrnuty veškeré vyjmenované stavby, které se na území obce nachází.

Je pravdou, že rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru je svou povahou územní rozhodnutí o změně využití území. Jako takové je limitem využití území, které pořizovatel musí při pořizování ÚPD respektovat a nestanovit regulaci, která s tímto limitem bude v rozporu (srov. NSS 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012–139).

Je však pouze nezbytné, aby regulace územního plánu nebránila vykonávání hornické činnosti v rámci stanovených dobývacích prostorů, což s ohledem i na dále vypořádané námitky nebrání.

AD2 Námitce se nevyhovuje

Nicméně na základě dohody s OBÚ bude do textové části odůvodnění do kapitoly **II.6.8 Geologie** a podkapitoly **II.6.8.1 Dobývání nerostných surovin** za text „Celé řešené území se dále nachází v průzkumných územích pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu a č. 040005 Vídeňská pánev VIII." doplněn text „Proto je na celém řešeném území přípustný geologický průzkum."

AD3 Námitce se vyhovuje částečně
Na základě dohody s OBÚ bude v podkapitole **I.6.2.14 Plochy těžby nerostných surovin (NT)**, v hlavním využití nahrazeno slovo „Těžba" slovy „hornická činnost včetně souvisejících staveb a zařízení" a v podmínečně přípustném využití upřesněno, že podmínečně přípustné je rozšíření těžby hořlavých uhlovodíků mimo stanovené dobývací prostory jen pokud bude prokázáno, že způsob těžby a použité

technologie nebudou mít negativní dopad na chráněné hodnoty a chráněná území. Dále bude v nepřípustném využití upřesněno, že nepřípustné jsou stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s těžbou nerostů, které by měly nepřiměřeně negativní dopad na krajinnou památkovou zónu LVA.

Dále do odůvodnění na konec kapitoly **II.6.8.1 Dobývání nerostných surovin** bude přidán následující text: „Ve stanovených dobývacích prostorech je přípustná hornická činnost včetně umísťování staveb a zařízení s ní souvisejících."

AD4 Námitce se vyhovuje částečně
Po dohodě s OBÚ v podkapitole **I.6.2.9.3 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)** bude do nepřípustného využití doplněno, že těžba je nepřípustná mimo stanovené dobývací prostory

AD5 Námitce se vyhovuje částečně
Po dohodě s OBÚ v podkapitole **I.6.2.10.1 Plochy zemědělské – orná půda (NZ.o)** bude v podmínečně přípustném využití upřesněno, že podmínečně přípustné je umístění těžby mimo stanovené dobývací prostory za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA. Dále budou z textu odstraněny slova „průzkumného, těžebního zařízení".

AD6 Námitce se vyhovuje částečně
Po dohodě s OBÚ v podkapitole **I.6.2.10.2 Plochy zemědělské – vinice (NZ.v)** bude v nepřípustném využití upřesněno, že nepřípustná je těžba mimo stanovené dobývací prostory.

AD7 Námitce se vyhovuje částečně
Po dohodě s OBÚ v podkapitole **I.6.2.11 Plochy lesní (NL)** bude v podmínečně přípustném využití upřesněno, že podmínečně přípustné je umístění těžby mimo stanovené dobývací prostory za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA. Dále budou z textu odstraněny slova „průzkumného, těžebního zařízení"

AD8 Námitce se nevyhovuje
Po dohodě s OBÚ nebude kapitola **I.6.2.12 Plochy přírodní (NP)** nijak upravována. Text v této kapitole dokumentace pro opakované projednání nebyl oproti textu této kapitoly v dokumentaci pro veřejně projednání měněn.

AD 9 Námitce se nevyhovuje
Po dohodě s OBÚ bude textová část odůvodnění upravena a bude v ní uvedeno, že na celém řešeném území je přípustný geologický průzkum a ve stanovených dobývacích prostorech je přípustná hornická činnost včetně umísťování staveb a zařízení s ní souvisejících.

AD 10 Námitce se nevyhovuje
V ZÚR JMK (po změně č. 4) je mimo jiné uvedeno:
Skladebné části ÚSES je nutno prioritně vymezovat mimo plochy stanovených DP, CHLÚ, výhradních a významných ložisek nevyhrazeného nerostu do doby jejich využití. Tam, kde to nebude výjimečně možné řešit např. dočasným stanovením skladebné části ÚSES a jejím finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace. Vymezení biocenter a biokoridorů v rámci DP, CHLÚ nebo ložisek nerostných surovin se schváleným územním rozhodnutím se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES.
Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývaní. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Vymezení skladebných částí ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, budou po ukončení těžby obnoveny v potřebném rozsahu. Při řešení střetů (překryvů) ochrany nerostných surovin se skladebnými částmi ÚSES, tj. s obecnou ochranou přírody a krajiny, zohlednit podmínku akceptace charakteru částí ÚSES a podpory jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

K tomu konstatujeme, že v projednávaném územním plánu Valtice je vymezen/zakreslen ÚSES, ten však nezasahuje do žádného stanoveného DP ani CHLÚ. Pouze část LBC 11 U Silnice zasahuje do plochy ložiska

i.č. 3268900 Valtice-Boří les (zemní plyn). Tím však není nikterak dotčena možnost vytěžení tohoto ložiska, neboť toto ložisko je těženo pomocí hlubinného vrtu z plochy DP Valtice VII.
Dále dodáváme, že po dohodě s OBÚ bude v podkapitole **I.6.2.9.3 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)** do nepřípustného využití doplněno, že těžba je nepřípustná mimo stanovené dobývací prostory.

AD 11 Námitce se nevyhovuje

V průběhu projednávání předmětného územního plánu bylo postupováno dle platné legislativy. Dokumentace projednávaného územního plánu Valtice obsahovala v každé fázi projednávání (společné jednání, veřejné projednání, opakované veřejné projednání) odůvodnění, a to jak textovou část odůvodnění, tak výkresy odůvodnění. V textové části odůvodnění byla vždy zpracována kapitola II. 2 Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu zejména: s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů. Neztotožňujeme se tedy s tvrzením podatele, že proces tvorby územního plánu je v rozporu se zákonem, ZÚR JMK, atd. a že je pro nedostatek odůvodnění nepřezkoumatelný.

AD 12 Námitce se nevyhovuje
Pořizovatel postupoval v souladu se stavebním zákonem. Námitka společnosti MND a.s. k veřejnému projednání byla uplatněna mimo stanovenou lhůtu a dle § 52 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. se k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám nepřihlíží.

POŘADOVÉ ČÍSLO	**DATUM DORUČENÍ**	**NÁZEV**	**Č.J.**
2.	**2.10.2025**	**ZECHMEISTER, spol. s r.o., Jirečkova 1021/3, 17000 Praha 7**	**MUBR 128053/2025**

NÁMITKA

1. Dobývací prostory

Společnost ZECHMEISTER s.r.o. je držitelem dobývacích prostorů pro kritický nerost štěrkopísku:
- Dobývací prostor **Valtice II**
- Dobývací prostor **Valtice VI**

Shora uvedené dobývací prostory požadujeme důsledně **vymezit jako plochy těžby, a to v celém rozsahu, v přesných hranicích dle rozhodnutí o jejich stanovení (změnách).**

Odůvodnění:

a) Stanovení dobývacího prostoru je upraveno zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále jen „Horní zákon“) a jeho prováděcí vyhlášce č. 172/1992 Sb., přičemž zákon č. 183/2006 Sb. v § 80 odst. 2 písm. b) stanovil, že rozhodnutí o změně využití území se vyžaduje pro stanovení dobývacího prostoru. Současně § 27 odst. 6 Horního zákona stanovil, že rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru je i **rozhodnutím o využití území** v rozsahu jeho vymezení na povrchu. Stavební zákon je ve vztahu s k Hornímu zákonu lex generalis a Horní zákon pak lex specialis. „*Rozhodnutí o změně využití území je územním rozhodnutím. Rozhodnutí o změně využití území stanoví **nový způsob užívání pozemku** a podmínky jeho využití*.“ V případě rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru se jedná **o vymezení území pro účely dobývání nerostu.**

Stanovení dobývacího prostoru je rozhodnutím, které:
- je rozhodnutím o změně využití území na povrchu;
- vymezuje maximální možný prostor na povrchu a pod povrchem, kde je možno realizovat hornickou činnost za předpokladu získání jejího povolení;

- znamená pro organizaci exkluzivní dobývací právo k danému nerostu v daném území.

b) **Dle § 26 odst. 3 Horního zákona je orgán územního plánování povinen hranice dobývacího prostoru vyznačit v územně plánovací dokumentaci.** Vymezení hranic dobývacího prostoru není v kompetenci obce, resp. orgánů územní samosprávy. Stanovení dobývacího prostoru zákon svěřuje do kompetence státní báňské správy.

Rozhodnutí o stanovení shora citovaných dobývacích prostorů jsou pravomocná a vykonatelná a **jejich vymezenými hranicemi a účelem, je tak bez jakýchkoliv pochybností nezbytné se při územně plánovací činnosti rozhodnutím řídit.**

c) V souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu dále uvádíme, že dobývací prostory **se v územně plánovací dokumentaci vymezují jako plochy těžby**. Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 4 As 467/2019-27; 4 As 267/2021 – 70.

2. Plocha N28 a vodní plocha

Nesouhlasíme s vymezením plochy části dobývacího prostoru jako plochy N28

Není přípustné plochu dobývacího prostoru zahrnovat jako plochu N28 a vodní plochu, nadto v rozsahu, který zásadně neodpovídá rozsahu vodní plochy po v budoucnu provedené sanaci a rekultivaci. V dobývacím prostoru nejsou dotěženy zásoby štěrkopísků a chybná je tedy i interpretace územního plánu, že se jedná o území s ukončenou těžbou. Dále upozorňujeme, že voda v dobývacím prostoru je dle definice obsažené v zákoně č. 44/1988 Sb. důlní vodou.
Plochu požadujeme, jak je uvedeno v bodu 1. zahrnout jako plochu těžby s tím, že pro tuto plochu bude jako přípustné využití doplněno: „sanace a rekultivace pozemků včetně jejich alternativního využití dle povolení hornické činnosti a v plochách přírodě blízké obnovy území po těžbě štěrkopísků umístění zařízení pro budoucí pobyt a rekreaci“.

3. V části I.6.2.14 Plochy těžby nerostných surovin (NT)

Požadujeme doplnit text v **části nepřípustné využití ve znění:**

„stavby, zařízení a činnosti, které by měly nepřiměřeně negativní dopad na krajinnou památkovou zónu LVA“ následovně:

„stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s těžbou, které by měly nepřiměřeně negativní dopad na krajinnou památkovou zónu LVA“

Dále požadujeme **do přípustného využití doplnit:**
- stavby pro těžbu
- sanace a rekultivace pozemků včetně jejich alternativního využití dle povolení hornické činnosti a v plochách přírodě blízké obnovy území po těžbě štěrkopísků umístění zařízení pro pobyt a rekreaci.

Odůvodnění:

Plocha těžby je plocha stanoveného dobývacího prostoru – viz výše charakteristika institut dobývacího prostoru. Jedná se o **území určené veřejnoprávním povolením k dobývání ložisek nerostů**.

Poměřování veřejného zájmu na dobývání nerostných surovin ve vztahu k jiným veřejným zájmům v území bylo provedeno při správním řízení o stanovení dobývacího prostoru.

Ložiska vyhrazených nerostů jsou jedinečná, neobnovitelná a nepřemístitelná a umisťování průzkumných a těžebních záměrů je tedy tímto nezpochybnitelným faktem významně omezeno, což vyplývá i z textu důvodové zprávy k Hornímu zákonu: *„Skutečnost, že ložiska nerostných surovin se nemohou obnovit a mohou se dobývat pouze na místech výskytu, vyžaduje zvláštní přístup k nerostnému bohatství, jeho racionálnímu a komplexnímu využívání a k jeho ochraně pro budoucnost.“*

Vyhledávání, průzkum a dobývání výhradních ložisek jsou v souladu s § 3 odst. 5 zákona č. 44/1988 Sb. realizovány ve veřejném zájmu.

Nadto veřejný zájem na dobývání judikoval i Nejvyšší správní soud: *„…hornická činnost organizací, třebas prováděna v rámci jejich podnikatelské činnosti, je též naplněním veřejného zájmu státu na řádném využívání nerostného bohatství.“2*

Organizace je dle horního zákona povinna využívat ložisko hospodárně a vydobýt zásoby výhradních ložisek včetně průvodních nerostů co nejúplněji s co nejmenšími ztrátami a znečištěním. Současně je organizace povinna v dobývacím prostoru provádět těžební průzkum.

Navrhovaná textace je v rozporu se zákonem a **v rozporu s uplatněnými požadavky dotčených orgánů státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství.** Konkrétně:

- V rozporu se **stanoviskem Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského**, které vyžaduje, že *nedojde k dotčení uvedených DP tak, aby bylo ztíženo, nebo znemožněno vydobytí zásob výhradních ložisek.*
  Podmínka je projektantem vyhodnocena jako splněná – DP jsou ve výkresové části zakresleny. Chybí odůvodnění a vyhodnocení podmínky ve vztahu k textové části návrhu územního plánu.
- V rozporu se **stanoviskem Ministerstva životního prostředí**, jehož stanovisko bylo souhlasné za podmínky, že nedojde k negativnímu dotčení zájmů ochrany výhradních ložisek. Omezení činností v plochách těžby a současně omezením možnosti umisťovat stavby pro těžbu v nezastavěném území obce současně dochází k negativním vlivům na ložiska vyhrazených nerostů.

Odůvodnění v rozporu s návrhem textové části územního plánu a v rozporu s grafickou částí návrhu územního plánu uvádí, že dobývací prostory jsou územním plánem respektovány, přičemž jak je uvedeno výše, územní plán v rozporu se zákonem omezuje činnosti v dobývacím prostoru. Současně nejsou plochy všech DP zahrnuty jako plochy těžby.

4. I.6.2.9.3 Plochy zeleně přírodního charakteru

Požadujeme odstranit z nepřípustného využití stavby pro těžbu.

5. I.6.2.10.1 Plochy zemědělské – orná půda

Požadujeme text *„umístění těžby, průzkumného, těžebního zařízení je podmíněně přípustné za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA“* přesunout do části Přípustné využití, a to s následujícím textem: *„umístění těžby, průzkumného a těžebního zařízení“*

6. I.6.2.11 Plochy lesní (NL)

Požadujeme text *„umístění těžby, průzkumného, těžebního zařízení je podmíněně přípustné za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA“* přesunout do části Přípustné využití, a to s následujícím textem: *„umístění těžby, průzkumného a těžebního zařízení“*

7. Plochy přírodní – (NP)

Požadujeme odstranit z nepřípustného využití stavby pro těžbu.

Odůvodnění námitek uvedených v bodech 4 až 7:

Dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. bylo uvedeno:

„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, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. 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 **z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje**."*

Textová část **neobsahuje řádné odůvodnění vyloučení staveb pro těžbu**, resp. podrobné zdůvodnění převažujícího veřejného zájmu a metodiku poměřování veřejných zájmů. V odůvodnění územního plánu je uvedeno:

„Podmínka využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v nezastavěném území stanoveny takovým způsobem, aby byl co nejvíce zohledněn a chráněn krajinný ráz Lednicko-valtického areálu LVA. Proto jsou (v souladu s ustanovením § 18 odst. 5) zákona č. 183/2006 Sb. zpřísněny podmínky pro umísťování staveb a zařízení pro individuální rekreaci, lesnictví nebo zemědělství a pro těžbu.

V plochách NL a NZ o je těžba podmíněně přípustná. Veřejný zájem na ochranu přírody a krajiny v krajinné památkové zóně a území chráněném mezinárodní úmluvou (UNESCO) zde převažuje nad veřejným zájmem využití nerostných surovin, přičemž jejich ochrana není narušena."

Přijaté řešení v územním plánu musí být odůvodněno naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli. Upozorňujeme, že nerostné bohatství je ve vlastnictví státu a takovým neoprávněným zásahem dochází nejen k zásahu do veřejného zájmu deklarovaného § 3 odst. 5 zákona č. 44/1988 Sb., ale současně k zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva, přičemž se jedná o neodůvodněný návrh, který zjevně přesahuje spravedlivou míru.

S ohledem na skutečnost, že se v případě těžby nejedná o poměřování soukromého zájmu se zájmem veřejným, ale o poměření dvou veřejných zájmů je nutné, v případě upřednostnění jednoho veřejného zájmu před ostatními veřejnými zájmy, aby veřejný zájem obstál **v TESTU PROPORCIONALITY**, jež Ústavní soud definoval jako soubor tří kritérií: *„Prvním je kritérium vhodnosti, tj. odpověď na otázku, zdali institut omezující určité základní právo umožňuje dosáhnout sledovaný cíl. Druhým kritériem poměřování základních práv a svobod je kritérium potřebnosti, spočívající v porovnávání legislativního prostředku omezujícího základní právo, resp. svobodu s jinými opatřeními umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod. Třetím kritériem je pak porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv."4* V odůvodnění návrhu územního plánu TESTU PROPORCIONALITY není proveden.

Odůvodnění chybně uvádí, že ochrana ložisek není narušena. Ložiska jsou ze zákona chráněna před znemožněním jejich dobývání a vyloučení staveb pro těžbu takové dobývání znemožňuje, nadto územní plán bezprecedentně omezuje činnosti v dobývacím prostoru.

8. Rozpor se Surovinovou politikou

Navrhovaný územní plán a jeho omezení ve vztahu k těžbě je v rozporu se Surovinovou politikou, Státní energetickou koncepcí, právem EU a mezinárodními závazky.

Surovinová politika:

Surovinová politika je **koncepčním dokumentem**, který představuje souhrn „*všech aktivit, kterými stát ovlivňuje vyhledávání a využívání tuzemských zdrojů surovin (se zřetelem k veřejným zájmům a k ochraně přírodních, kulturních a krajinných hodnot) a získávání surovin v zahraničí s cílem zabezpečit jimi chod své ekonomiky*."5 Surovinová politika je určená orgánům veřejné správy a pro jejich **rozhodování je závazná**. Závaznost Surovinové politiky pro veřejnou správu vyplývá i z judikatury (viz *Nejvyšší správní soud,* 4 As 33/2013-28 a *9 Ao 3/2009-59)*. Současně dle § 14d odst. 1 Horního zákona je Surovinová politika strategickým dokumentem**.**

Mezi **strategickými cíli dokument uvádí**:

a) zabezpečení dostatku nerostných surovin pro domácí ekonomiku;

b) zájem na dalším zpřesňování znalostí o svém nerostném surovinovém potenciálu a na důsledné ochraně ložisek nerostných surovin;

c) konkurenceschopnost, bezpečnost dodávek surovin a udržitelnost;

d) přednostní využívání surovinového potenciálu ČR.

9. Rozpor návrhu územního plánu se ZUR

V rozporu se ZUR Jihomoravského kraje je ve vymezených plochách ÚSES vyloučena možnost umisťovat stavby. Dle ZUR **není možno vymezovat ÚSES v plochách ložisek, chráněných ložiskových území a dobývacích prostorů**. **Požadujeme uvést návrh územního plánu do souladu se ZUR a umožnit ve vymezených plochách ÚSES (kapitola I.6.2.9.3.), jsou-li současně v překrytu s plochami ložiska nebo chráněného ložiskového území, umisťování staveb, zařízení, opatření pro průzkum a těžbu vyhrazených nerostů.**

10. Rozpor se smyslem a účelem zákonné úpravy

Dne 17.9.2007 zastupitelstvo obce Valtice schválilo pořízení územního plánu, následně pak 5.8.2013 zadání územního plánu, přičemž návrh územního plánu k veřejnému projednání byl zveřejněn dne 25.7.2022, aktuálně přepracovaný návrh územního plánu k veřejnému projednání byl zveřejněn dne 5.9.2025.

I přes objektivní skutečnost, že proces tvorby a přijetí nového územního plánu je věcně a časově náročným, nelze obhájit, časový úsek **18 let** od okamžiku rozhodnutí o pořízení územního plánu po zveřejnění návrhu územního plánu, přičemž okamžik zveřejnění návrhu k veřejnému projednání neznamená ukončení procesu tvorby územního plánu. Takto dlouhý proces je v rozporu se smyslem a účelem zákona a vytváří neadekvátní administrativní požadavky na vlastníky nemovitostí ve vztahu k procesu tvorby a preventivní ochrany práv, vytváří prostor pro právní nejistotu v možnosti realizace vlastnického práva a listinou základních práv a svobod zajištěného práva na podnikání. Proces tvorby územního plánu byl zahájen ve zcela odlišných společenských a geopolitických podmínkách.

Proces tvorby územního plánu města Valtice je pak v rozporu se:

- **Zásadou legitimního očekávání pro rozpor se zákonem, zásadami územního rozvoje, zadáním ÚP**
- **Zásadou dobré víry účastníka řízení a zásadou ochrany práv účastníka řízení nabytých v dobré víře**
- **Zásadou procesní ekonomie a hospodárnosti řízení.**

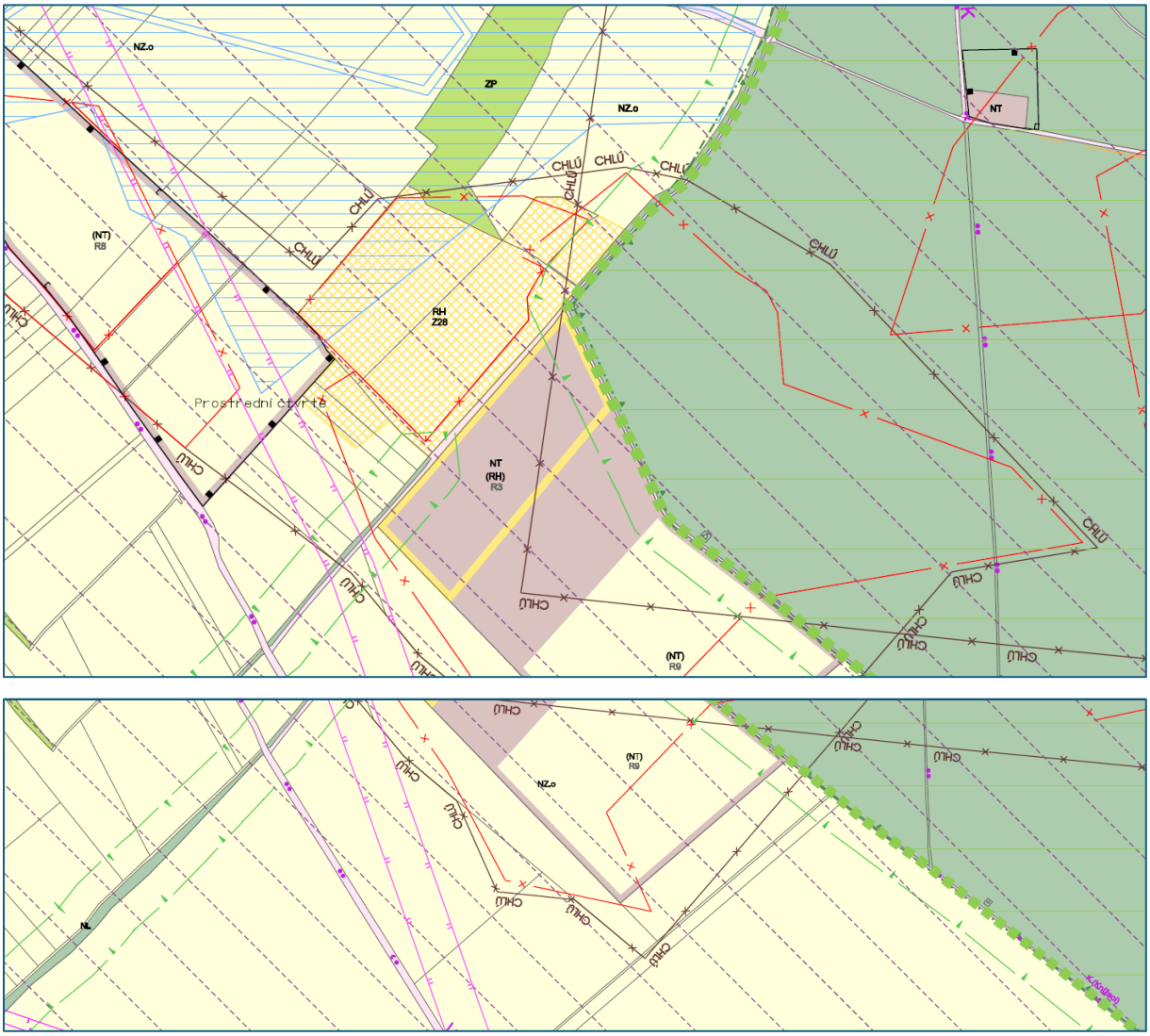
Pro nedostatek odůvodnění je návrh územního plánu nepřezkoumatelný.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

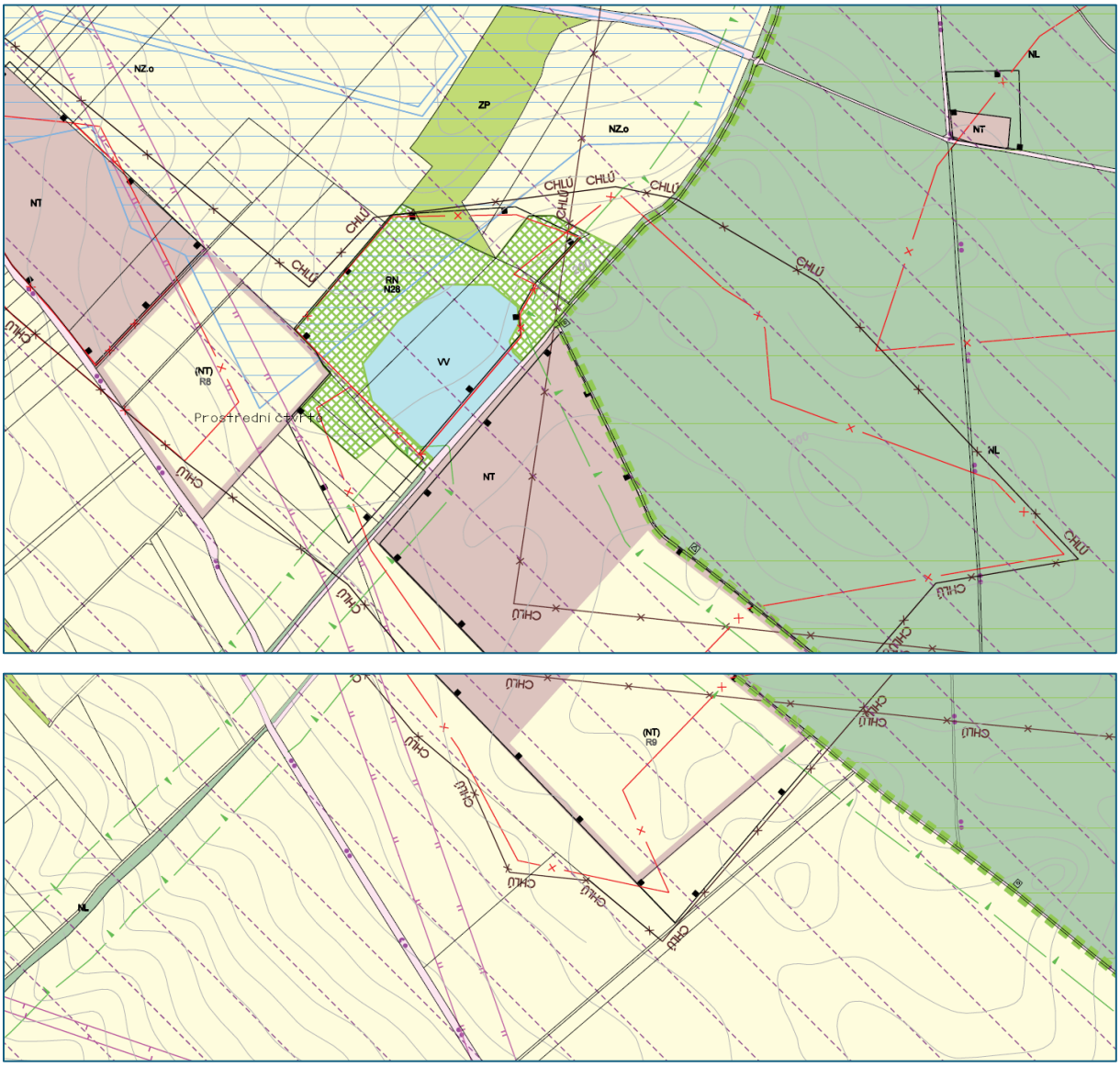
Námitka se zamítá

Společnost ZECHMEISTER spol. s r.o. neuplatnila své právo a v rámci veřejného projednání námitku neuplatnila. Námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo u dobývacích prostorů Valtice II a Valtice VI ke změně a jejich řešení v pořizovaném územním plánu není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.

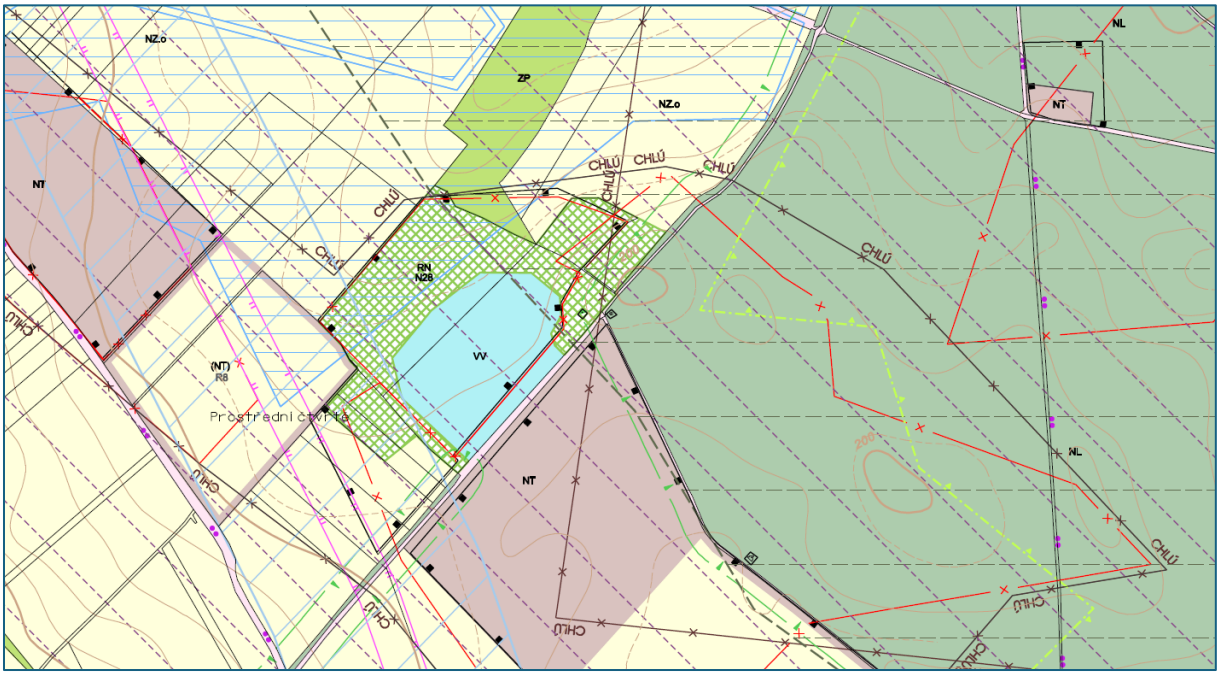
Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti v krátkosti reaguje.

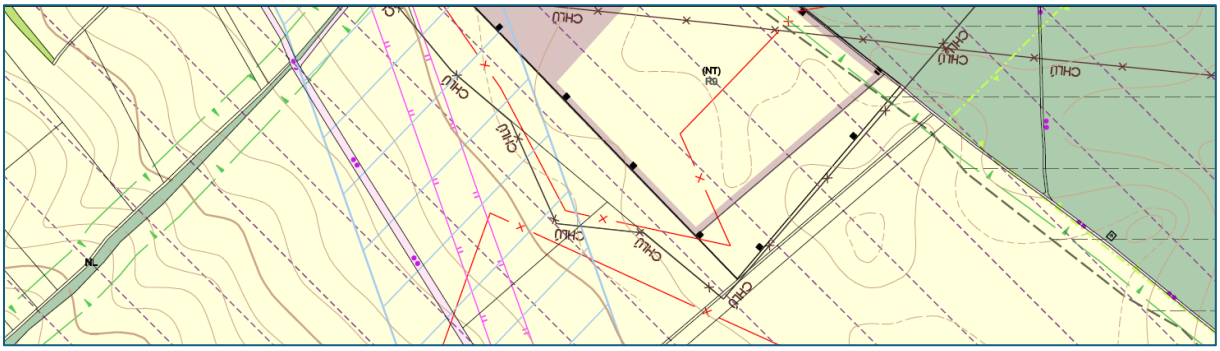


Výřezy z koordinačního výkresu pro společné jednání



Výřezy z koordinačního výkresu pro veřejné projednání





Výřezy z koordinačního výkresu pro opakované veřejné projednání

AD 1 Námitce se nevyhovuje
Stanovené dobývací prostory jsou do dokumentace ÚP Valtice zapracovány, a to do koordinačního výkresu (jejich hranice na povrchu).

dobývací prostor

Dále došlo k dosažení dohody s OBÚ (dopis MěÚ Břeclav č.j. MUBR 21480/2026 ze dne 16.2.2026 a dopis OBÚ č.j. SBS 08879/2026 ze dne 17.2.2026), v rámci které bylo dohodnuto, že v grafické části projednávaného územního plánu nebudou prováděny žádné úpravy, kromě zakreslení hranic stanovených DP dle aktuálního stavu [došlo k zvětšení DP Valtice V a toto bude do dokumentace (koordinačního výkresu) zapracováno].

Novému požadavku společnosti ZECHMEISETR spol. s.r.o., aby celé plochy DP Valtice II a DP Valtice VI byly zakresleny jako plocha NT – plochy těžby nerostů se nevyhovuje.
K požadavku na vymezení uvedených dobývacích prostorů jako ploch těžby pořizovatel uvádí následující.

Podatel se ve vztahu k argumentu nutnosti vymezení plochy těžby odkazuje na rozsudky NSS sp. zn. 4 As 467/2019 a sp. zn. 4 As 267/2021.

Je nutno říct, že předmětné rozsudky řešily skutkově odlišné případy, v případě rozsudku č. j. 4 As 467/2019-27 šlo o návrh na zrušení územního plánu, který v místech, kde se nachází výhradní ložisko štěrkopísku, avšak nebyl stanoven dobývací prostor, vymezil plochu zemědělskou, a rozsudek ve věci č. j. 4 As 267/2021-70 řešil možnost, zda lze vymezit dobývací prostor v případě, kdy v územním plánu není přímo vymezena plocha těžby.

Konkrétně v rozsudku sp. zn. 4 As 467/2019 je ve vztahu k posuzované věci relevantní tato pasáž:

„[30] ***Nejvyšší správní soud se ztotožňuje s argumentací krajského soudu, že plochu těžby by byl odpůrce povinen v území vymezit v případě existence rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru.*** *Žádné takové rozhodnutí pro předmětné území v době vydání opatření obecné povahy neexistovalo. Nejvyšší správní soud v této souvislosti konstatuje, že pokud bude po splnění zákonných požadavků vydáno rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru podle § 27 odst. 6 horního zákona, které je i rozhodnutím o využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu, vyznačí odpůrce podle § 26 odst. 3 horního zákona hranici takto stanoveného dobývacího prostoru v územním plánu v návaznosti na příští zprávu o uplatňování územního plánu (§ 55 odst. 1 stavebního zákona). Stávající zařazení pozemků, na nichž se nachází CHLÚ a ložiska výhradních či nevýhradních surovin, do ploch W, NL, ZP, NP a NZ nebrání případnému stanovení dobývacího prostoru na těchto pozemcích, pokud územní plán nevylučuje v dotčených plochách těžbu nerostných surovin.“*

V rozsudku sp. zn. 4 As 267/2021 je to dále rozvedeno následujícím způsobem:

„[29] V odkazovaném rozsudku Nejvyšší správní soud především vyslovil, že z § 18 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vyplývá, že „do ploch těžby se v územně plánovací dokumentaci zařazují pozemky, které již slouží k zajištění těžební činnosti, případně s ní souvisejí, nikoli však veškerá na území státu zjištěná ložiska“ (což ostatně správně uvedl v napadeném rozsudku i krajský soud). Kasační soud v tomto rozsudku ale dále také uvedl, že „plochu těžby by byl odpůrce povinen v území vymezit v případě existence rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru. Žádné takové rozhodnutí pro předmětné území v době vydání opatření obecné povahy neexistovalo. Nejvyšší správní soud v této souvislosti konstatuje, že pokud bude po splnění zákonných požadavků vydáno rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru podle § 27 odst. 6 horního zákona, které je i rozhodnutím o využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu, vyznačí odpůrce podle § 26 odst. 3 horního zákona hranici takto stanoveného dobývacího prostoru v územním plánu v návaznosti na příští zprávu o uplatňování územního plánu (§ 55 odst. 1 stavebního zákona). Stávající zařazení pozemků, na nichž se nachází CHLÚ a ložiska výhradních či nevýhradních surovin, do ploch W, NL, ZP, NP a NZ nebrání případnému stanovení dobývacího prostoru na těchto pozemcích, pokud územní plán nevylučuje v dotčených plochách těžbu nerostných surovin.“ (důraz přidán)

[30] Tyto závěry, jež jsou plně použitelné i v nynější věci, nepochybně podporují úvahy krajského soudu obsažené v napadeném rozsudku, podle nichž podmínkou stanovení dobývacího prostoru není jeho vymezení v ploše těžby nerostů podle územního plánu. ***Teprve dojde-li ke stanovení dobývacího prostoru rozhodnutím, vyznačí se jeho hranice v územním plánu.*** *Dobývací prostor tak nelze stanovit pouze na těch pozemcích, u nichž to územně plánovací dokumentace výslovně vylučuje. Lze shrnout, že krajský soud tuto otázku posoudil správně, při výkladu § 18 odst. 5 stavebního zákona, ve spojení s § 18 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., nepochybil a uvedená stížnostní námitka není opodstatněná.“*

Z citované judikatury se tak může jevit, že existuje povinnost řadit území, kde jsou vymezeny dobývací prostory, do ploch těžby.

Faktem však je, že zákon tuto povinnost nikde neupravuje. Podatel se odkazuje na § 26 odst. 3 horního zákona, podle nějž je orgán územního plánování povinen hranice dobývacího prostoru vyznačit v územně plánovací dokumentaci. Tato povinnost se nicméně vztahuje na vyznačení hranic v rámci koordinačního výkresu. Platí, že koordinační výkres je přílohou odůvodnění územního plánu, nikoliv přílohou výroku, viz příloha č. 7 část II. odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 500/2006 Sb. Z toho vyplývá, že sám o sobě nezakládá práva a povinnosti, role koordinačního výkresu je tedy spíše informativní, jelikož znázorňuje konkrétní limity v území, které vyplývají z jiných právních předpisů. Navíc, i samotné použití pojmu „vyznačit“ znamená, že hranice dobývacích prostorů musí být v územně plánovací dokumentaci zakresleny, nevyplývá z toho však povinnost nastavit regulaci územního plánu určitým způsobem.

Může se jevit, že tato povinnost plyne z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která stanovuje požadavky na vymezování ploch v územním plánu. Nicméně ve vztahu k jednotlivým funkčním plochám vyhlášky používá měkké pojmy jako „obvykle“ nebo „zpravidla“ což značí, že připouští určitý prostor pro úvahu. Konkrétně v § 18 odst. 2 vyhlášky je uvedeno: *„Plochy těžby nerostů zahrnují* ***zpravidla*** *pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a odkaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu.“* Užití pojmu „zpravidla“ znamená, že tyto plochy nemusí výlučně obsahovat uvedené stavby. Stejně tak toto ustanovení nelze vykládat ani způsobem, že v nich musí být zahrnuty veškeré vyjmenované stavby, které se na území obce nachází.

Je pravdou, že rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru je svou povahou územní rozhodnutí o změně využití území. Jako takové je limitem využití území, které pořizovatel musí při pořizování ÚPD respektovat a nestanovit regulaci, která s tímto limitem bude v rozporu (srov. NSS 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012–139).

Je však pouze nezbytné, aby regulace územního plánu nebránila vykonávání hornické činnosti v rámci stanovených dobývacích prostorů, což s ohledem i na dále vypořádané námitky nebrání.

AD 2 Námitce se nevyhovuje

Podatel uplatnil připomínku ze dne 27. 7. 2015, ve které požadoval, aby návrh územního plánu respektoval jeho záměr, resp. oprávněné osoby dle návrhu změny využití územního celku z ledna 2010, kterým byla výstavba golfového hřiště, nikoliv veřejného koupaliště. Současně podatel žádal, aby došlo k upřesnění textu týkajících se některých dobývacích prostorů (viz znění připomínky na str. 539 a 540 odůvodnění ÚP) a dále žádal, aby pozemky parc. č. 3018/12, 3018/2 byly připojeny k území označenému HR – plocha hromadné rekreace, aby v těchto místech mohl vzniknout plnohodnotný areál, který by zahrnoval možnost výstavby golfového hřiště, tenisových a volejbalových kurtů a dalších sportovních aktivit. Dále pak výstavby zázemí pro sportovní zařízení a jako vedlejší funkční využití možnost služebního bydlení pro uspokojení potřeb hlavní funkce. Jako zázemí se rozumí byt správce areálu, hygienické zázemí, restaurační zařízení a ubytovací kapacita.

Uvedená připomínka je zapracována v tomto odůvodnění územního plánu v kapitole II.13.2.14, kde je dále uvedeno:

Vyhodnocení pořizovatele:

I když podatel své podání nazývá námitkami, v této fázi projednávání územního plánu se jedná o připomínky veřejnosti v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona

K části připomínky týkající se výstavby golfového hřiště – Město Valtice požádalo Úřad územního plánování o pořízení nového ÚP Valtice dne 31.05.2012, tzn. že zmíněný „návrh změny využití územního celku z ledna 2010“ není relevantním podkladem pro pořizování tohoto ÚP. Navíc nový územní plán umožňuje i přehodnocení stávajícího stavu, což vyplývá i z kapitoly 1) Urbanistická koncepce,…schváleného Zadání územního plánu Valtice: “ Jednotlivé funkční plochy budou podrobeny komplexní analýze a případně přehodnoceny…“ – této části námitky se nevyhovuje.

Ostatním připomínkám je vyhověno částečně v souladu s vyhodnocením požadavků Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského.

Vyhodnocení projektanta:

Poslední věta kapitoly je nahrazena větou: „Na plochách **po zrušení dobývacího prostoru** budou navrženy plochy dle platného a schváleného Plánu sanace a rekultivace“. Plocha Z28 RH – rekreace hromadná byla rozdělena na stabilizovanou plochu VV vodní a vodohospodářskou, a plochu změny v krajině N28 RN – rekreace na plochách přírodního charakteru, plocha je podmíněna zpracováním územní studie, vymezeno v souvislosti s požadavkem orgánu památkové péče.

Do ÚP Valtice byly zapracovány dobývací prostory, jak jsou uvedeny v Územně analytických podkladech (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Břeclav, u kterých v roce 2020 proběhla 5. úplná aktualizace.

Připomínka částečně respektována.

Dále odkazujeme na část stanoviska Ministerstva kultury, které je uvedeno v kapitole II.2.5.1.15 Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1 tohoto odůvodnění, v němž je mimo jiné uvedeno:

ad) I.3.2.2.3 Plochy rekreace hromadné (RH) Plochy změny Z28: Valtice – území KPZ LVA.

− je navržena revitalizace ploch po těžbě štěrkopísků, dle dokumentace SEA jsou tyto plochy, zejména plochy rezerv, pro KPZ LVA negativním zásahem.

VÝROK: S plochou hromadné rekreace, tak jak je nadefinována i v návrhu podmínek využití (návrh ÚP str. 25) nelze v území KPZ LVA, území světové památky souhlasit. Rekultivace území po těžbě by měla především směřovat v úpravě posuzované lokality v co nejvyšší možné míře dosažení přírodního charakteru, a tím i zapojení daného území do okolní krajiny. Za zcela nežádoucí považujeme v tomto, historicky nikdy nezastavěném území části světové památky realizovat zpevněné plochy, oplocení či dokonce umisťovat nové stavby s bydlením trvalé povahy a budovat rekreační infrastrukturu atd.

Zájmy z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče jsou ve shodě s dokumentací SEA. Tyto záměry lze hodnotit na území světové památky jen jako negativní. Případnou územní studii, viz kapitola I.12, doporučujeme od jejího zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.

ODŮVODNĚNÍ: Posuzovaná plocha změny leží na území zvýšeného zájmu státní památkové péče. Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny;

Památkovou hodnotu v území KPZ LVA a světové památky mimo zastavitelná území představuje volná krajina ve své dochované tradiční skladbě, uchovávající obraz krajiny v maximální míře ve vyváženém poměru velkorysé kompozici lají, ploch zemědělské půdy, lesních masívů a co nejkompaktnějších sídel s jasnou hierarchií hmot a prostorů urbanistické struktury.

e) při terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a při výsadbě dřevin musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko jednotlivých nemovitostí, sídel a krajiny v zóně.

Památkovou hodnotu v území KPZ zde kromě základní kompoziční kostry s významnými architektonickými památkami v nezanedbatelné závažnosti představuje volná krajina. Právě její nezastavěné části dávají vyniknout a uchovat atributy hodnot, pro které je jako celek chráněna, zejména tedy prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině. Z těchto důvod je nezbytné formulovat názor oboru památkové péče i na plochy, které v krajině KPZ LVA, světové památky vznikly jako důsledek těžby a nyní by se měly zapojit do území jako celku. Úprava a využití takových ploch však musí směřovat k regeneraci přechodně poškozených ploch a být v souladu s charakterem území.

Jakékoli vnášení nových stavebních objektů do nikdy nezastavěných částí krajiny ohrožuje krajinné hodnoty území a zejména by mohly být nahlíženy jako precedentní počiny, na které by do budoucna mohly navazovat další požadavky na změny v území podobné povahy.

Vyhodnocení projektanta

Plocha Z28 RH – rekreace hromadná byla rozdělena na stabilizovanou plochu VV vodní a vodohospodářskou, a plochu změny v krajině N28 RN – rekreace na plochách přírodního charakteru, plocha je podmíněna zpracováním územní studie.

Odkazujeme také na text ze stanoviska Ministerstva kultury, který je uveden v tomto odůvodnění v kapitole II.2.5.2.8, kde je mimo jiné uvedeno:

ad) I.3.2.2.3 Plochy rekreace hromadné (RH) Plochy změny Z28: Valtice − území KPZ LVA.

− je navržena revitalizace ploch po těžbě štěrkopísků, dle dokumentace SEA jsou tyto plochy, zejména plochy rezerv, pro KPZ LVA negativním zásahem.

VÝROK: S plochou hromadné rekreace, tak jak je nadefinována i v návrhu podmínek využití (návrh ÚP str. 25) nelze v území KPZ LVA, území světové památky souhlasit. Rekultivace území po těžbě by měla především směřovat v úpravě posuzované lokality v co nejvyšší možné míře dosažení přírodního charakteru, a tím i zapojení daného území do okolní krajiny. Za zcela nežádoucí považujeme v tomto, historicky nikdy nezastavěném území části světové památky realizovat zpevněné plochy, oplocení či dokonce umisťovat nové stavby s bydlením trvalé povahy a budovat rekreační infrastrukturu atd. Zájmy z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče jsou ve shodě s dokumentací SEA. Tyto záměry lze hodnotit na území světové památky jen jako negativní. Případnou územní studii, viz kapitola I.12, doporučujeme od jejího zadání konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a zástupci Ministerstva kultury.

DOHODA:

Požadavku se částečně vyhovuje. Původně navržená zastavitelná plocha Z28 bude rozdělena na stabilizovanou vodní plochu VV dle skutečného stavu. Zbylá a plošně výrazně omezená plocha (zredukovaná z původních 10,03 ha na 6,25 ha, viz příloha č. 2) bude přetransformována na plochu změn v krajině N28 a funkčním využitím RN – rekreace na plochách přírodního charakteru. Podmínka na zpracování

územní studie zůstává zachována. Plochy rekreace hromadné (RH) budou nahrazeny plochami rekreace na plochách přírodního charakteru (RN).

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

Dále je v této kapitole odůvodnění mimo jiné uvedeno:

ad) I.6.2.2 Plochy rekreace hromadné (RH)

VÝROK: Tento návrh podmínek využití požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče z návrhu ÚP zcela vyloučit nebo zásadním způsobem přepracovat.

Nežádoucí jsou zejména jakékoliv stavby a zpevněné plochy. Plochy rezervy R3 doporučujeme z návrhu ÚP Valtice vyloučit a plochu po případné těžbě obnovit do budoucna ve formě blízké přírodě.

ODŮVODNĚNÍ: Jedná se o území světové památky. Dle § 3 Vyhlášky MK o prohlášení KPZ LVA se pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou osobitost místa, historické vazby sídel, jednotlivých historických objektů v krajině, krajiny a terénních útvarů a krajinný obraz daného území, stanoví mimo jiné tyto podmínky:

c) využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny.

Památkovou hodnotu v území KPZ LVA představuje volná krajina, prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb, jejich vzájemné vztahy v komponované krajině, celek ve světovém měřítku jen obtížně srovnatelný. Do budoucna je třeba vycházet z této podstavy a úpravu území, zde rekultivace po těžbě, směřovat k potvrzení jejího charakteru, k co nejbližší přírodní formě, aby i nadále zůstal zachován genius loci světové památky.

V kapitole II.2.5.2.8 Ministerstvo kultury odůvodnění je mimo jiné uvedeno:

ad) I.6.2.2 Plochy rekreace hromadné (RH)

VÝROK: Tento návrh podmínek využití požadujeme z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče z návrhu ÚP zcela vyloučit nebo zásadním způsobem přepracovat. Nežádoucí jsou zejména jakékoliv stavby a zpevněné plochy. Plochy rezervy R3 doporučujeme z návrhu ÚP Valtice vyloučit a plochu po případné těžbě obnovit do budoucna ve formě blízké přírodě.

DOHODA:

Požadavku se v plném rozsahu vyhovuje. Plochy rekreace hromadní (RH) byly nahrazeny plochami rekreace přírodního charakteru (RN) s odlišnými podmínkami využití. Plocha rezervy R3 byla z návrhu ÚP Valtice zcela vypuštěna.

Výrok:

Bez připomínek. Zapracováno.

Z výše uvedeného je zřejmé, že bylo snahou vyhovět připomínce společnosti ZECHMEISETR spol. s.r.o., ze dne 27.7.2015 a navrhnout v předmětné lokalitě plochu pro rekreaci. Při tom bylo nutno respektovat i veřejné zájmy na úseku památkové péče (krajinná památková zóna Lednicko-valtický areál). Proto byla do plochy DP Valtice II zakreslena jako plocha změny plocha rekreace RN – plochy rekreace na plochách přírodního charakteru a také plocha změny plocha VV – plochy vodní a vodohospodářské. Následně po opakovaném veřejném projednání došlo k jednání s OBÚ.

Co se týče tvrzení, že údajně nejde o území s ukončenou těžbou, pořizovatel zdůrazňuje, že sám podatel v průběhu pořizování územního plánu, konkrétně v připomínkách pro společné jednání, uvedl několik skutečností, ze kterých plyne opak:

- „DP Valtice zrekultivován, bude zlikvidován rozhodnutím OBU, půda vrácena do ZPF. Tohoto se návrh ÚP netýká (z textu to nevyplívá)“

- „DP Valtice II téměř vytěžen využití pozemků ostatní plocha v ÚP označit RH př .1“

- „DP Valtice VI vytěženo z 1/2 plochy využití pozemků ostatní plocha, označit (RH) př.2 žádáme, aby pozemky 3018/12 , 3018/2 byly připojeny k území označeném HR Na pozemcích 3018/1 ,3018/9 ,3018/8 3018/35, 3018/36 ,3018/37 ,byla dokončena těžba. Těžbou štěrkopísku pod hladinou spodní vody na většině rozlohy vznikla vodní plocha. Zbývající plochy jsou nyní zavezeny skrytou zeminou a vznikají zde náletové zelené plochy bez využití.“

V rámci dohody s OBÚ bylo také dohodnuto, že v textové části ÚP Valtice budou provedeny drobné úpravy v kapitole **I.6.2 Návrh podmínek využití**, což se týká následujících námitek č. 3, 4, 5 a 6:

AD 3 Námitce se částečně vyhovuje

V podkapitole **I.6.2.14 Plochy těžby nerostných surovin (NT)**, kde bude v hlavním využití nahrazeno slovo „Těžba“ slovy „hornická činnost včetně souvisejících staveb a zařízení“ a v podmínečně přípustném využití upřesněno, že podmínečně přípustné je rozšíření těžby hořlavých uhlovodíků mimo stanovené dobývací prostory jen pokud bude prokázáno, že způsob těžby a použité technologie nebudou mít negativní dopad na chráněné hodnoty a chráněná území. Dále bude v nepřípustném využití upřesněno, že nepřípustné jsou stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s těžbou nerostů, které by měly nepřiměřeně negativní dopad na krajinnou památkovou zónu LVA.

AD 4 Námitce se částečně vyhovuje

V podkapitole **I.6.2.9.3 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)**, kde bude do nepřípustného využití doplněno, že těžba je nepřípustná „mimo stanovené dobývací prostory“.

AD 5 Námitce se částečně vyhovuje

V podkapitole **I.6.2.10.1 Plochy zemědělské – orná půda (NZ.o)**, kde bude v podmínečně přípustném využití upřesněno, že podmínečně přípustné je umístění těžby mimo stanovené dobývací prostory za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA. Dále budou z textu odstraněny slova „průzkumného, těžebního zařízení“.

AD 6 Námitce se částečně vyhovuje

V podkapitole **I.6.2.11 Plochy lesní (NL)**, kde bude v podmínečně přípustném využití upřesněno, že podmínečně přípustné je umístění těžby mimo stanovené dobývací prostory za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA. Dále budou z textu odstraněny slova „průzkumného, těžebního zařízení“.

Současně došlo po dohodě s OBÚ v textové části odůvodnění zejména k těmto drobným úpravám a upřesněním:

V podkapitole **I.6.2.2.4 Rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)**, kde bude do nepřípustného využití doplněno, že těžba je nepřípustná „mimo stanovené dobývací prostory“.

V podkapitole **I.6.2.10.2 Plochy zemědělské – vinice (NZ.v)**, kde bude v nepřípustném využití upřesněno, že nepřípustná je těžba mimo stanovené dobývací prostory.

V podkapitole **I.6.2.13 Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**, kde bude v nepřípustném využití upřesněno, že nepřípustná je těžba mimo stanovené dobývací prostory.

V textové části odůvodnění budou provedeny zejména tyto drobné úpravy a upřesnění:

V kapitole **II.6.7 Koncepce uspořádání krajiny** v posledním odstavci bude text upraven následovně:

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v nezastavěném území stanoveny takovým způsobem, aby byl co nejvíce zohledněn a chráněn krajinný ráz Lednicko-valtického areálu LVA. Proto jsou (v souladu s ustanovením § 18 odst. 5) zákona č. 183/2006 Sb. zpřísněny podmínky pro umísťování staveb a zařízení pro individuální rekreaci, lesnictví nebo zemědělství a pro těžbu. V plochách NL a NZ.o je těžba podmíněně přípustná. Veřejný zájem na ochranu přírody a krajiny v krajinné památkové zóně a území chráněném mezinárodní úmluvou (UNESCO) zde převažuje nad veřejným zájmem využití nerostných surovin, přičemž jejich ochrana ani hornická činnost ve stanovených dobývacích prostorech a geologický průzkum na celém řešeném území nejsou narušeny.

V Kapitole **II.6.8 Geologie** a podkapitole **II.6.8.1 Dobývání nerostných surovin** bude za text „Celé řešené území se dále nachází v průzkumných územích pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu

a č. 040005 Vídeňská pánev VIII.“ doplněn text „Proto je na celém řešeném území přípustný geologický průzkum.“

Dále bude doplněn seznam stanovených dobývacích prostorů o bod „h) DP Valtice VIII, ev. č. 40169, stanovený pro organizaci MND a.s., se sídlem Úprkova 807/6 Hodonín, zasahující do k.ú. Valtice, obec Valtice“

Na konec kapitoly pak bude přidán následující text: „Ve stanovených dobývacích prostorech je přípustná hornická činnost včetně umísťování staveb a zařízení s ní souvisejících.“

AD 7 Námitce se nevyhovuje

Po dohodě s OBÚ nebude kapitola **I.6.2.12 Plochy přírodní (NP)** nijak upravována. Text v této kapitole dokumentace pro opakované projednání nebyl oproti textu této kapitoly v dokumentaci pro veřejně projednání měněn.

AD 8 Námitce se nevyhovuje

Po dohodě s OBÚ bude textová část odůvodnění upravena a bude v ní uvedeno, že na celém řešeném území je přípustný geologický průzkum a ve stanovených dobývacích prostorech je přípustná hornická činnost včetně umísťování staveb a zařízení s ní souvisejících.

AD 9 Námitce se nevyhovuje

V ZÚR JMK (po změně č. 4) je mimo jiné uvedeno:

Skladebné části ÚSES je nutno prioritně vymezovat mimo plochy stanovených DP, CHLÚ, výhradních a významných ložisek nevyhrazeného nerostu do doby jejich využití. Tam, kde to nebude výjimečně možné řešit např. dočasným stanovením skladebné části ÚSES a jejím finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace. Vymezení biocenter a biokoridorů v rámci DP, CHLÚ nebo ložisek nerostných surovin se schváleným územním rozhodnutím se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES.

Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývaní. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Vymezení skladebných částí ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, budou po ukončení těžby obnoveny v potřebném rozsahu. Při řešení střetů (překryvů) ochrany nerostných surovin se skladebnými částmi ÚSES, tj. s obecnou ochranou přírody a krajiny, zohlednit podmínku akceptace charakteru částí ÚSES a podpory jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

K tomu konstatujeme, že v projednávaném územním plánu Valtice je vymezen/zakreslen ÚSES, ten však nezasahuje do žádného stanoveného DP ani CHLÚ. Pouze část LBC 11 U Silnice zasahuje do plochy ložiska i.č. 3268900 Valtice-Boří les (zemní plyn). Tím však není nikterak dotčena možnost vytěžení tohoto ložiska, neboť toto ložisko je těženo pomocí hlubinného vrtu z plochy DP Valtice VII.

Dále dodáváme, že po dohodě s OBÚ bude v podkapitole **I.6.2.9.3 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)** do nepřípustného využití doplněno, že těžba je nepřípustná mimo stanovené dobývací prostory.

AD 10 Námitce se nevyhovuje

V průběhu projednávání předmětného územního plánu bylo postupováno dle platné legislativy. Dokumentace projednávaného územního plánu Valtice obsahovala v každé fázi projednávání (společné jednání, veřejné projednání, opakované veřejné projednání) odůvodnění, a to jak textovou část odůvodnění, tak výkresy odůvodnění. V textové části odůvodnění byla vždy zpracována kapitola II. 2 Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu zejména: s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů. Neztotožňujeme se tedy s tvrzením podatele, že proces tvorby územního plánu je v rozporu se zákonem, ZÚR JMK atd., a že je pro nedostatek odůvodnění nepřezkoumatelný.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
3.	10.10.2025	[redacted]. M[redacted] U[redacted], [redacted]	MUBR 131495/2025

NÁMITKA

Na základě ustanovení výše uvedeného zákona podávám námitku proti zpracovávanému územnímu plánu (ÚP) města Valtice:

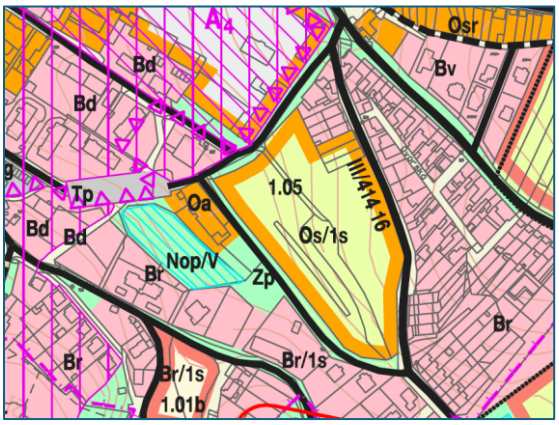
1. ve zpracovávaném ÚP je nově umístěna plocha DS Z200 - Valtice, parkoviště v ul. Pod Zámkem (dle studie). Předpokládám, že máte na mysli studii zpracovanou na objednávku města Valtice. S tímto záměrem nesouhlasím a namítám následující.

- jsem vlastníkem pozemku p. č. 2550/22, na kterém jsem vybudovala a řádně zkolaudovala studnu (náhradní zdroj vody pro dům č. p. 2164 a zdroj vody pro zahradu)
- zdroj vody má ze zákona ochranné pásmo o poloměru 30 m mimo jiné i za účelem ochrany proti úniku ropných produktů, kterým na parkovišti nelze zabránit
- veškeré doklady o kolaudaci studny jsem zaslal na MÚ Valtice. Stejně tak město Valtice bylo účastníkem řízení o povolení studny.
- v nově zpracovaném ÚP je případné parkoviště navrhováno na pozemku p. č. 2550/1
- všechna čísla parcelní jsou uváděna pro katastrální území Valtice

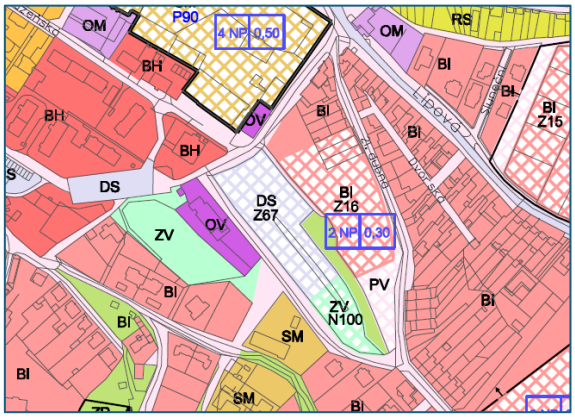
VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Námitka se zamítá

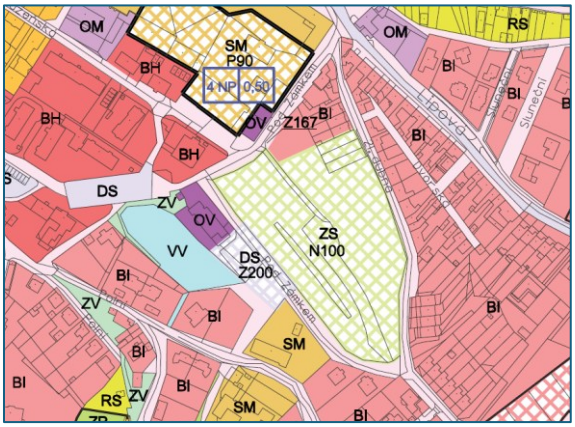
Podatelka (Mgr. Marie Uttendorfská) neuplatnila své právo a v rámci veřejného projednání námitku neuplatnila. Námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo ke změně a předmětný pozemek není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) vyplývá, že se k takovým námitkám nepřihlíží. Pořizovatel se k námitce přesto níže vyjadřuje.



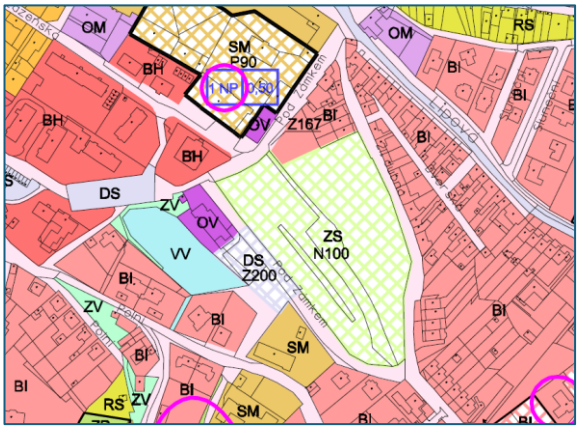
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Plocha Z200 byla do dokumentace pro veřejné projednání zapracována na základě požadavku Města Valtice. Město se totiž potýká s problémy s odstavováním vozidel, a to především v centrální části města a v okrscích bytových domů. Bylo proto nezbytné na tento negativní jev reagovat. Došlo tedy k vymezení několika ploch, včetně plochy Z200 pro budoucí parkoviště.

Z výřezů výše je také zřejmé, že zastavitelná plocha Z200 pro DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (je zde uvažováno parkoviště pro cca 40 os. automobilů) přímo nepřiléhá k pozemku Mgr. Marie Uttendorfské.

Existuje několik preventivních a sanačních opatření, jak zabránit únikům ropných produktů na parkovištích a jak je řešit, když k nim dojde. Nejefektivnější je kombinace prevence, rychlého zásahu a vhodných technických řešení. Mezi stavebnětechnická řešení patří např. izolace pod povrchem (izolační fólie) a odlučovače ropných látek (lapoly). Dodáváme, že konkrétní řešení záměru náleží dalším povolovacím řízením a není předmětem (i vzhledem k podrobnosti) územního plánu.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
4.	13.10.2025	Fuhrmann Fahrzeugegesellschaft m.b.H., Fuhrmann Platz 1, 2165 Steinebrunn, Rakousko	MUBR 132176/2025

NÁMITKA

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení klienta, obchodní společnosti **Fuhrmann Fahrzeugeges-ellschaft m.b.H.**, IČO: 48108162, Fuhrmann Platz 1, 2165 Steinebrunn, Rakouská republika.

Přiloženým rozhodnutím, č. j. 346/08/SÚ/12/Pa, bylo vydáno pravomocné stavební povolení na stavbu „Dostavba výrobního areálu A.E.I. Valtice – I. etapa“:

▪ SO 01 – Přístavba stávající haly I – novostavba jednopodlažní haly navazující na stávající výrobní halu, se sedlovou střechou, o zastavěné ploše 1 509 m^2

▪ SO 02 – Sklad hutního materiálu – novostavba jednopodlažní haly navazující na přístavbu stávající haly I, bez vytápění, se sedlovou střechou, s manipulačním přístřeškem, vybaveným mostovým jeřábem, zastavěná plocha skladu bude 857,50 m^2 a zastavěná plocha přístřešku bude 407,46 m^2

▪ SO 04 – Administrativní budova se spojovací chodbou – samostatný, dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, s plochou střechou, se samostatným sociálním zařízením

▪ SO 06 – Komunikace a zpevněné plochy – v prostoru u objektu SO O1 uvnitř areálu

Stavby mají být umístěny na pozemcích parc. číslo 3259/9, 3259/11 v kat. území Valtice, v ulici Mikulovská.

Přiloženým rozhodnutím, č. j. 217/09/SÚ/15-wa, bylo vydáno stavební povolení na stavbu „Dostavba výrobního areálu A.E.I. Valtice 3. etapa“ umístěné na pozemku parc. č. 2688/1, 2688/2, 2688/3, 2689, 3259/1, 3259/9, 3259/11, v kat. území Valtice, v ulici Mikulovská, se stávajícími přípojkami na technickou infrastrukturu, umístěnými na pozemcích parc. č. 2699/1, 2696/1, 2696/2, 3440/7, 3440/9 a 3443:

▪ SO 05 – Přístavba stávající haly II – novostavba jednopodlažní haly se sedlovou střechou, navazující na stávající halu

▪ SO 06 – Komunikace a zpevněné plochy – uvnitř areálu, po obvodu výrobních a skladových hal jednosměrně objízdné pro provoz kamionové dopravy

▪ SO 09 – Oplocení – po obvodu nového rozšíření areálu drátěné pletivo plastované, na kovových sloupcích, ukotvených v betonových patkách

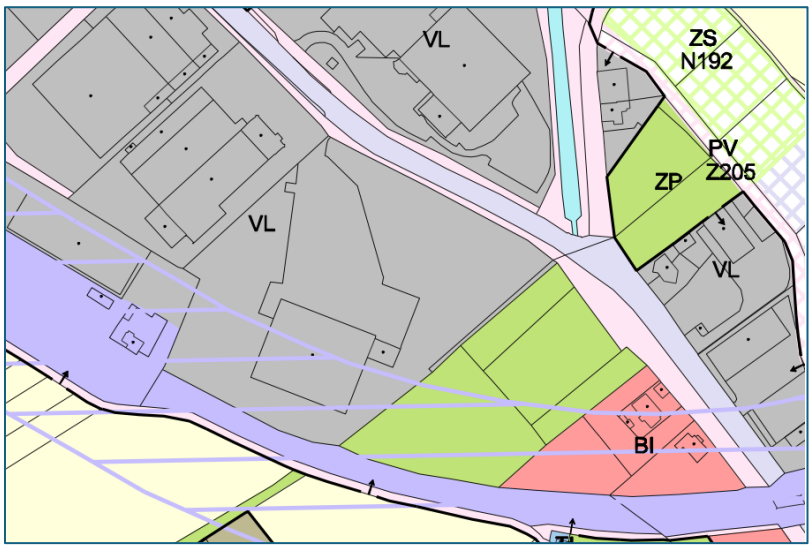
▪ SO 10 – Terénní úpravy – zatravnění volné plochy v prostoru mezi stávající zpevněnou plochou, objízdnou komunikací a výhledovou výrobní plochou (halou), dojde k doplnění zeminy do úrovně upraveného terénu.

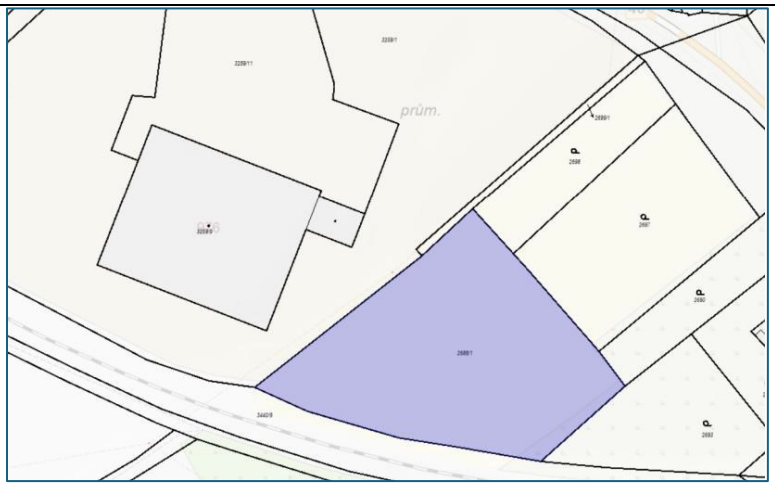
Pro úplnost sděluji, že obchodní společnost A.E.I. Export-Import, spol. s r.o. sfúzovala s obchodní společností Fuhrmann Fahrzeugegesellschaft m.b.H., IČO: 48108162, Fuhrmann Platz 1, 2165 Steinebrunn, Rakouská republika, jak vyplývá z přiloženého projektu fúze.

Rada města Valtice přijala po právní moci shora uvedených rozhodnutí návrh opatření obecné povahy – návrh územního opatření o stavební uzávěře města Valtice č. 1/2023 ze dne 23.10.2023, kterým došlo k vyhlášení stavební uzávěry mimo jiné a zejména ohledně pozemků parc. č. 2688/1, 2688/2, 2688/3 a 2689, které jsou nyní sloučeny v pozemku parc. č. 2688/1 zapsaném na listu vlastnictví č. 2172 pro obec Valtice a katastrální území Valtice.

Proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře města Valtice vznesla obchodní společnost Fuhrmann Fahrzeugegesellschaft m.b.H. námitky, neboť nemůže-li mít později vydaný územní plán vliv na již pravomocná územní či stavební povolení, tím méně je myslitelné, aby stavební uzávěra fakticky znemožnila konzumovat pravomocná veřejnoprávní povolení, tedy znemožnila na základě těchto povolení provádět stavební činnost (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.10.2019, č. j. 1 As 454/2017-102).

Využití pozemku parc. č. 2688/1 zapsaného na listu vlastnictví č. 2172 pro obec Valtice a katastrální území Valtice je dle připravovaného územního plánu obce Valtice zamýšleno jako plocha zeleně přírodního charakteru:





Vydaná veřejnoprávní povolení představují tzv. limity využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.09.2012, č. j. 1 As 107/2012-139). V právě citovaném rozsudku soud konstatoval mimo jiné následující:

Limity využití území musejí být obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit" účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.

Shora citované závěry je nutno vztáhnout i na nyní připravovaný územní plán obce Valtice, neboť později vydaný územní plán nemůže mít vliv na právní moc již vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.09.2012, č. j. 1 As 107/2012-139).

Opačný výklad by mohl vést k nepřípustnému zásahu do práv účastníků předcházejících řízení (územního či stavebního) nabytých v dobré víře (§ 2 odst. 3 správního řádu). Není možné, aby bylo pravomocné rozhodnutí zpochybněno na základě skutečností, které nastaly až po jeho vydání (samozřejmě s výjimkou zákonem předpokládaných situací). Účinky územního rozhodnutí (stavebního povolení) jsou závazné nejen pro adresáty tohoto rozhodnutí, ale též pro správní orgány, přičemž zákon neposkytuje žádnou možnost, jak by bylo možno účinky tohoto rozhodnutí zvrátit, změnit jej či snad konstatovat jeho nezákonnost. (…) Z moci úřední lze územní rozhodnutí změnit nebo zrušit pouze v případě řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření (§ 94 odst. 3 stavebního zákona).

Připuštění opačného výkladu by vedlo k akceptaci retroaktivního působení územně plánovací dokumentace. To by bylo v rozporu s legitimním očekáváním adresátů již vydaných povolení a ochranou práv nabytých v dobré víře (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.10.2019, č. j. 1 As 454/2017-102).

Podle § 2 odst. 1 správního řádu postupuje správní orgán v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu (dále jen „právní předpisy").

Podle § 2 odst. 3 správního řádu šetří správní orgán práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen „dotčené osoby"), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.
Podle § 2 odst. 4 správního řádu dbá správní orgán, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Realizace záměrů povolených výše uvedenými rozhodnutími byla zahájena. Stavební povolení nepozbyla platnosti, což potvrzuje i připojená e-mailová zpráva odboru výstavby a životního prostředí ze dne 20.12.2023. Stejný závěr vyplývá rovněž z potvrzené situační zprávy ze dne 03.04.2014.

Bylo rozhodnuto o trvalém vynětí předmětného pozemku ze zemědělského půdního fondu a v minulosti byl rovněž uhrazen s tím související poplatek.

Přestože se nový územní plán nemůže dotknout již vydaných pravomocných stavebních povolení, neexistuje důvod pro navrhované využití pozemku parc. č. 2688/1, zapsaného na listu vlastnictví č. 2172

pro obec Valtice a katastrální území Valtice, byly-li již splněny všechny povinnosti související s jeho vynětím ze zemědělského půdního fondu a byla-li zahájena realizace záměru pravomocně povoleného.

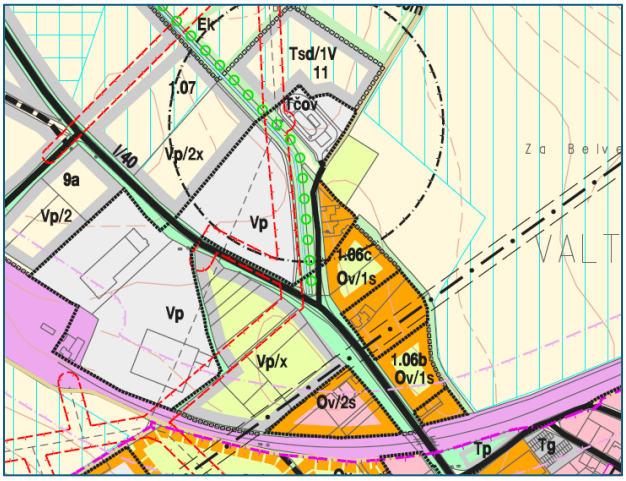
Využití pozemku klienta, zahraniční právnické osoby, proto pořizovatel nového územního plánu navrhl zřejmě nedopatřením, aniž by zohlednil existenci pravomocných stavebních povolení.
Vzhledem k tomu, že při opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu obce Valtice dne 08.10.2025 bylo veřejně deklarováno, že využití pozemků, k nimž bylo vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení, bude v novém územním plánu zachováno v souladu se stávajícím územním plánem, žádá klient zdvořile, aby byl tento postup uplatněn i v jeho případě. Této změně s ohledem na charakter lokality nic nebrání.

Navrhuje proto, aby byl pozemek parc. č. 2688/1, zapsaný na listu vlastnictví č. 2172 pro obec Valtice a katastrální území Valtice, veden jako plocha VL – plochy výroby a skladování (lehký průmysl).

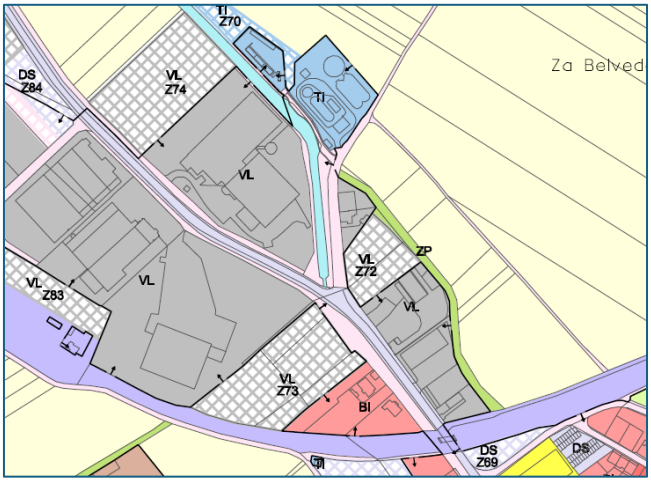
Navrhovaná změna nechť je provedena na základě tohoto podání, které je třeba chápat jako námitku a zároveň podnět k provedení příslušných úprav a k uvedení návrhu nového územního plánu obce Valtice do souladu s výše uvedenými skutečnostmi z moci úřední.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

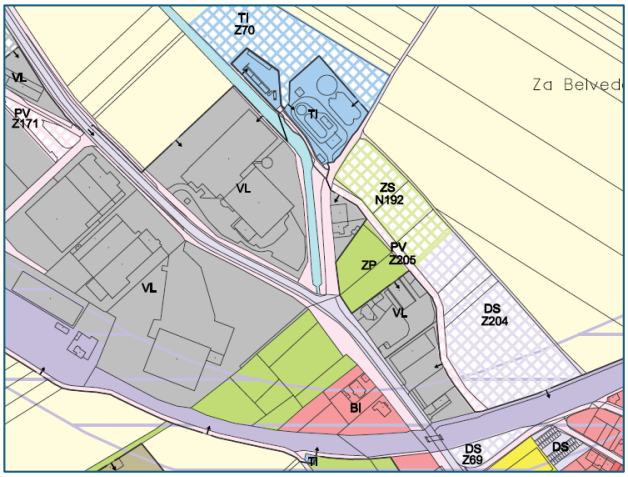
Námitka se zamítá
Tato námitka je uplatňována v rámci opakovaného veřejného projednání, přestože upravená dokumentace pro opakované veřejné projednání nijak nemění využití předmětných pozemků oproti dřívější dokumentaci pro veřejné projednání. Námitka tedy nesměřuje, k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží. Pořizovatel se přesto k námitce níže vyjadřuje.



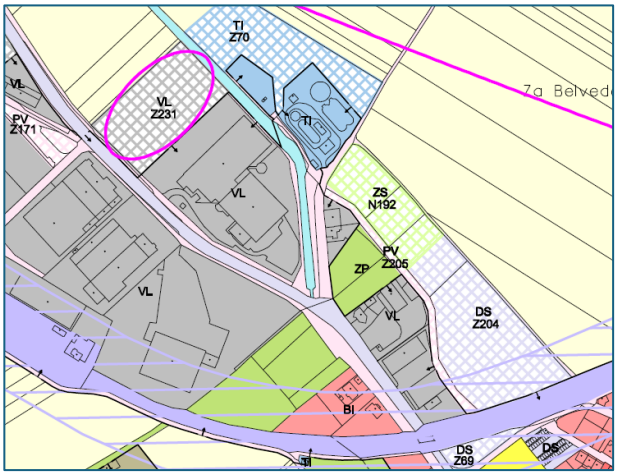
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Pozemek p.č. 2688/1 v k.ú. Valtice byl v dokumentaci pro společné jednání součástí zastavitelné plochy označené Z73. Z veřejně dostupných leteckých snímků (https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/) plyne, že pozemek není zastavěn a nachází se na něm náletová zeleň.

Ve stanovisku č.j. JMK 94881/2015 ze dne 21.07.2015 byl uplatněn nesouhlas k plochám 1–5, 11, 38, 50, 55–57, 61, 62, 68, 71 – 74, 80, 84 a 85 s odvoláním na ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF. Proto projektantka dokumentaci upravila (dokumentace pro veřejné projednání) a v souladu se skutečným stavem v území předmětnou plochu zakreslila jako **ZP** – plochy zeleně přírodního charakteru.

V rámci veřejného projednání podatelé námitku proti tomuto řešení neuplatnili.

Nyní po opakovaném veřejném projednání uplatňují námitku a požadují, aby byl pozemek řešen jako **VL** – plochy výroby a skladování (lehký průmysl). V odůvodnění námitky tvrdí, že na předmětném pozemku (dříve označen p.č. 26881/, 2688/2, 2688/3 a 2689 v k.ú. Valtice) existuje z minulosti stavební povolení, které nepozbylo platnosti.

Jestliže skutečně existuje stavební povolení, které nepozbylo platnosti (kompetentní k posouzení v této věci je příslušný stavební úřad, ne pořizovatel), lze na jeho základě realizovat povolenou stavbu. Není tedy nyní naprosto nezbytné vymezovat v územním plánu zastavitelnou plochu **VL** – plochy výroby a skladování (lehký průmysl). Dodáváme však, že samotné stavební povolení není garancí, že povolený záměr bude na pozemku skutečně zrealizován. Stavební povolení může např. pozbýt platnosti nebo může stavebník od povoleného záměru ustoupit. V tuto chvíli nelze ani předmětný pozemek vymezit jako stabilizovanou plochu VL neboť se zde povolená stavba dosud nenachází. Jakmile bude povolená stavba (budova) zrealizována a zanesena do katastru nemovitostí, bude při nejbližší změně územního plánu zanesena jako zastavěná plocha s příslušným funkčním využitím do územního plánu.

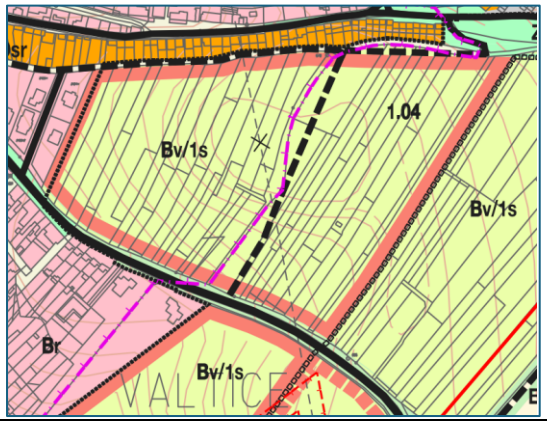
POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
5.	13.10.2025	[redacted]. A[redacted] T[redacted], [redacted] [redacted] [redacted]. C[redacted] C[redacted] L[redacted] L[redacted] A[redacted], [redacted] T[redacted]-D[redacted] K[redacted] L[redacted] T[redacted], [redacted]	MUBR 132175/2025

NÁMITKA

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení klientů, jmenovitě [redacted]. A[redacted] T[redacted], [redacted], [redacted]. C[redacted] C[redacted] L[redacted] L[redacted] A[redacted], [redacted], T[redacted]-D[redacted] K[redacted] L[redacted] T[redacted], [redacted], kteří tímto podávají ve smyslu ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) **NÁMITKY** k návrhu nového územního plánu Valtice. Námitky mí shora jmenovaní klienti podávají jako osoba uvedená v ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona, tedy jako vlastníci pozemků **parc. č. 2490/1, zahrada, a parc. č. 2490/2, zahrada, zapsaných na listu vlastnictví č. 1079** pro obec Valtice a katastrální území Valtice, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (dále jen „pozemek“), dotčení návrhem řešení nového územního plánu:

Podle **aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru Valtice** (dále i jen „ÚPN SÚ Valtice“) schváleného usnesením zastupitelstva města Valtice č. 30/1997 ze dne 20.11.1997, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice ze dne 20.11.1997, ve znění pozdějších změn (změna č.1 – č. 4 v letech 2000 – 2008), je pozemek mých klientů součástí zastavitelné plochy bydlení B, která slouží především pro obytné účely, základní občanské vybavení a technické vybavení, včetně dalších činností a zařízení souvisejícími bezprostředně s funkcí bydlení. Podrobněji je plocha regulována jako Bv – smíšené území bydlení a vybavení (nezávadné) s regulací 1s (jedno nadzemní podlaží a sklonitá střecha). Jedná se o rozsáhlou plochu, která je v souladu s územním plánem postupně zastavována. Z uvedeného vyplývá, že dotčené pozemky a navazující území byly dlouhodobě určeny pro obytnou funkci a její rozvoj.



Regulativy využití území pro bydlení

Bv smíšené území bydlení a vybavení (nezávadné) - bydlení + občanské vybavení, smíšená zóna individuálního a rekreačního bydlení a nezávadného občanského vybavení (z hlediska životního prostředí)

Funkční regulativy

▪ preferována je funkce obytná, a to včetně prostor přírodních zahrad a dvorů

▪ přípustné činnosti – bydlení, rekreační bydlení, menší sportovní plochy, zeleň

▪ přípustnou vedlejší funkcí v obytných zónách je zřizování menších kapacit vestavěného občanského vybavení, které svým provozem nenarušují obytnou funkci

▪ podmíněně přípustné – jsou zařízení místní správy, stavby pro sociální a zdravotnické účely, nutná technická a dopravní zařízení, podmíněně přípustné jsou rovněž nerušící menší zařízení distribuční nebo služeb

▪ plochy označené Bv jsou plochami smíšenými pro funkci bydlení a občanského vybavení, za podmínky vzájemně nerušícího provozu

▪ nepřípustné – jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení – čerpací stanice PH, velkoprodejny apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení

Prostorové regulativy

▪ je třeba respektovat podmínky stanovené pro stavební činnost v území Městské památkové zóny (příp. v ochranném pásmu této zóny)

▪ budou respektovány zásady ochrany obrazu a prostoru města

Ochrana prostoru a obrazu města - viz výkres 10 zm. č. 4 ÚPN SÚ Valtice

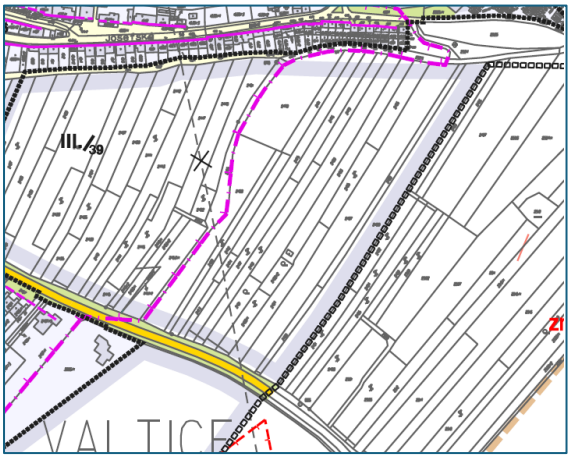
▪ jedná se o plochu s označením **III/39 – Ostatní území** - ***plochy bez většího významu pro charakter města,*** u kterých je třeba respektovat identitu sídla. Pro danou plochu platí následující zásady ochrany prostorového uspořádání a ochrany města:

▪ rozvojové území

▪ volný charakter zástavby

▪ struktura zástavby – jednopodlaží , sklonitá střecha

▪ nový obraz zástavby, území leží v ochranném pásmu městské památkové zóny.



Regulativy pro ochranu území ostatního významu:

1) ***všeobecné podmínky ochrany vyplývající se zákonných ustanovení platných pro dané území***

▪ využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou daného území, město Valtice se nachází v chráněném území Krajinné památkové zóny Lednicko - valtického areálu a z větší části v ochranném pásmu MPZ (viz limity využití území)

▪ při nové výstavbě, terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a výsadbě dřevin musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko stávající zástavby

2) speciální podmínky ochrany

a) charakter prostoru - způsob zástavby (kompaktní, volná, areálová)
▪ bude respektována daná stavební čára určující způsob zástavby:
▪ hranice zastavění pro volnou zástavbu (izolované domky, dvojdomky), která vyznačuje minimální odstup objektu od uličního prostoru, oplocení pozemku je určeno charakterem ulice a okolní zástavby (*pozn. pro řešené území není uliční čára stanovena)*

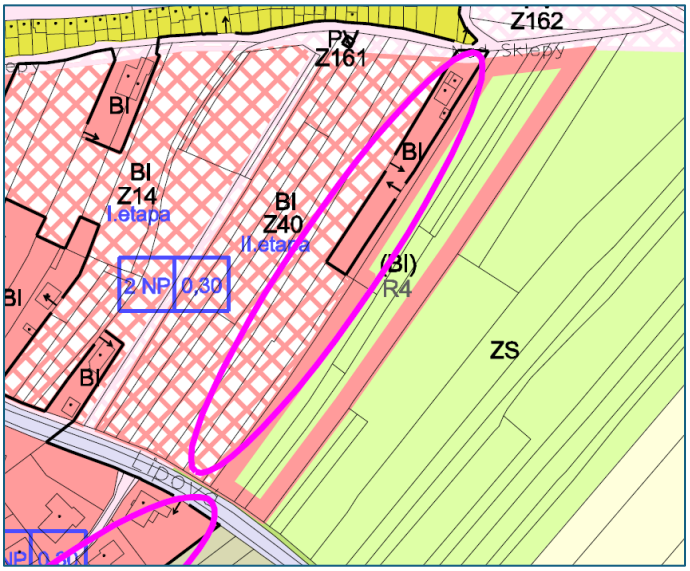
b) struktura prostoru - hmotové uspořádání zástavby (její výšková gradace, tvary a orientace střech k uličním prostorům)
▪ bude respektována maximální přípustná výška zástavby, určená počtem nadzemních podlaží (za předpokladu výšky podlaží max. 3,5 m), nebo výškou okolní zástavby
▪ je třeba respektovat určený tvar střechy: - v ochranném pásmu MPZ jsou povoleny pouze šikmé střechy (sedlové, pultové, valbové, mansardové a pod.), sklon a orientace hřebene střechy bude určen okolní zástavbou, ploché střechy jsou v tomto území nepřípustné

c) obraz prostoru - styl zastavění, použité materiály, barevnost, dominanty
▪ je třeba dodržet charakter zástavby v celém městě, zejména u objektů v blízkosti hlavních přístupových tras (ul.Mikulovská, Břeclavská, Sobotní a P.Bezruče)
▪ nová zástavba v tomto území bude respektovat přípustné tvary střech a hmot objektů, při možnosti použití modernějších stavebních prvků a materiálů
▪ bude dodržena červenohnědá barva krytiny
▪ v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností celé stavby nebo částmi staveb (věže, zvýšená podlaží)

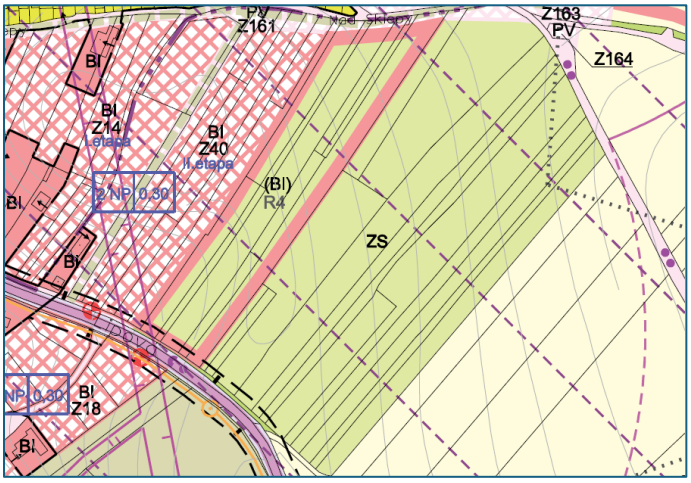
ÚPN SÚ Valtice definuje pojmy a zkratky použité v územním plánu, přičemž za relevantní pro předložené námitky úřad územního plánování uvádí tyto:

▪ výška objektů je udána v počtu plných nadzemních podlaží – do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti, do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m

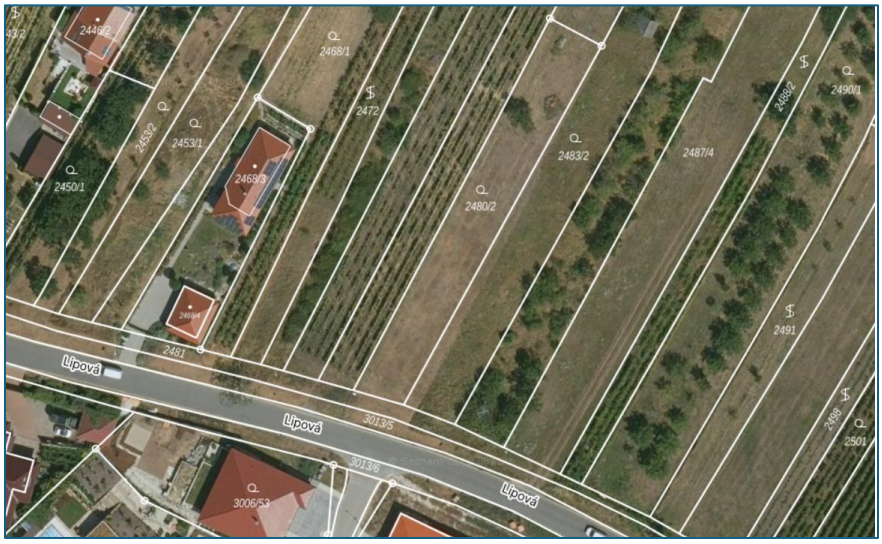
Aktuální návrh nového ÚP Valtice zveřejněný na úřední desce města Břeclav a úřední desce města Valtice řadí shora uvedený pozemek mých klientů pouze do stabilizované plochy nezastavěného území s vymezení jako **ZS – plochy zeleně soukromé** s možností budoucího využití pro funkci bydlení – plocha územní rezervy R4 (BI)



Oproti předchozímu návrhu (viz níže) došlo v této lokalitě R4 (BI) ke změně, kdy došlo k jejímu zúžení, což hovoří nejen pro oprávněnost námitek níže uvedených, ale také prot možnost jejich podání po opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu obce Valtice:



Z následujících leteckých snímků je zřejmé, že v dané lokalitě dochází k postupné výstavbě rodinných domů, což je zřejmé zejména **v ulici Nad Sklepy**, kdy je zástavba situována na sousedních pozemcích. V případě **ulice Lipová** je obytná zástavba umístěna necelých 90 m od hranice předmětného pozemku. V daném případě se nabízí umožnit obytnou zástavbu v uličního frontách podél obou ulic v rozsahu dle stávajícího územního plánu.

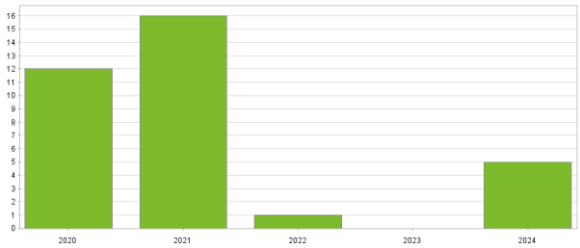


ulice Lipová

ulice Nad Sklepy

Z navrženého řešení pro opakované veřejné projednání je zřejmé, že rozsah územní rezervy je v uličních frontách navržen v minimálním rozsahu, což odpovídá cca 2 rodinným domům v ulici Nad Sklepy a 1 rodinnému domu v ulici Lipová. Z hlediska využitelnosti a přístupnosti vnitrobloku tvořených uvedenými ulicemi se jeví navržené řešení jako nehospodárné v bilancích ploch pro obytnou zástavbu a vhodnějším řešením by bylo vymezit tyto plochy pouze v uličních frontách v rozsahu dle platného ÚP.

Lze konstatovat, že územní rezerva je vymezena pouze účelově bez jasného horizontu možnosti využití. Vzhledem k bilancím zastavitelných ploch pro bydlení, které představují **12,84 ha**, intenzitě výstavby – viz následující graf dokončených bytů a podmínce pro využití územní rezervy („*V případě, že dojde ke změnám podmínek ve využití území nebo budou vyčerpány návrhové plochy územního plánu, bude možné změnou územního plánu prověřit vymezené územní rezervy v rámci stanoveného využití a vymezit je jako zastavitelné plochy.“*) – **je území reálně pro budoucí rozvoj nevyužitelné.**



Město Valtice – dokončené byty (zdroj: ČSÚ)

Nově navržené podmínky využití plochy **ZS** jsou následující:

Hlavní využití

▪ zahrady a sady

Přípustné využití

▪ pěstitelská a chovatelská činnost

▪ vinice

▪ stavby a zařízení nepobytového charakteru doplňující hlavní využití (např. objekty pro uskladnění zahradního nářadí, kůlny, altány, bazény, seníky apod.)

▪ oplocení

▪ veřejná prostranství a zeleň

Podmíněně přípustné využití

▪ vodní plochy a toky, opatření pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv, pro realizaci a jejich obnovu v krajině, opatření pro zlepšování retenčních schopností krajiny – pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

▪ stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury – pokud jsou ve veřejném zájmu a nelze je umístit jinde, za předpokladu minimalizace negativního ovlivnění hlavní funkce

▪ drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy) – pouze zachování stavu či obnova, není přípustné umisťování nových, které nebyly původní součástí kompozice

▪ dětská hřiště – pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

▪ vinné sklepy – do 25 m^2 podzemní i nadzemní části

Nepřípustné využití

▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně staveb pro bydlení a staveb pro individuální rekreaci (chat)

Podmínky prostorového uspořádání

▪ nejsou stanoveny

Předmětný pozemek mých klientů má být součástí územní rezervy R4 – BI plochy bydlení individuálního, kde platí, že na plochách územních rezerv je nepřípustné jakékoli využití, jež by v budoucnu znemožnilo jejich využití pro určený způsob. Zemědělské využití ploch je bez omezení, s výjimkou investic do půdy za účelem jejího dlouhodobého zhodnocení. V případě, že dojde ke změnám podmínek ve využití území nebo budou

vyčerpány návrhové plochy územního plánu, bude možné změnou územního plánu prověřit vymezené územní rezervy v rámci stanoveného využití a vymezit je jako zastavitelné plochy.

Námitka: Mí klienti zásadně nesouhlasí s vyjmutím jejich výše uvedeného pozemku ze (v současnosti) zastavitelné plochy pro bydlení na plochu zeleně soukromé, i když je tato zařazena mezi územní rezervy pro bydlení R4.

Návrh nového územního plánu města Valtice totiž činí pozemek mých klientů *de facto* nezastavitelným, neboť využitelnost tohoto pozemku je podle nové regulace (ZS) téměř nulová a současně podle textové části návrhu nového územního plánu města Valtice platí, že na plochách územních rezerv je nepřípustné jakékoli využití, jež by v budoucnu znemožnilo jejich využití pro určený způsob.

Výše uvedenou námitku **odůvodňují** mí klienti dále následovně:

Při aktuální podobě územního plánu města Valtice je předmětný pozemek mého klienta využitelný pro výstavbu stavby pro bydlení, neboť splňuje všechny požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, zejména

§ 7 Parkovací stání

(2) Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu.

Parkování lze zajistit na pozemcích vlastníka nemovitosti.

§ 8 Hospodaření se srážkovými vodami

(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou.

(2) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí.

(3) Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné.

Lze zajistit podmínky hospodaření se srážkovými vodami dle platné legislativy.

Současně lze konstatovat, že pozemek mého klienta umožňuje likvidaci dešťových vod vsakováním, neboť je podloží tvořeno neogenními sedimenty nacházející se pod svrchním horizontem eolických hlinitopísčitých sedimentů, které jsou charakteristické častými litofaciálními změnami v horizontálním i vertikálním směru, vytvářejí na lokalitě z hydrogeologického hlediska systém velmi nepravidelně se střídajících izolátorů (jíly) a průlinových vrstvových kolektorů (písky).

§ 9 Veřejné prostranství

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu, musí být 12 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 10,5 m. Nejmenší šířka nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m.

(4) Prostorové parametry sítí technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury.

Pozemek je přímo napojen na stávající komunikaci v ul. Lipová (silnice III/41415), kterážto svými parametry umožňuje zřízení sjezdu na předmětný pozemek mých klientů a stejně tak na stávající komunikaci v ulici Nad Sklepy (viz přístup k domu čp. 1260).

Všechny výše uvedené parametry jsou v případě pozemku mých klientů splněny – v dosahu se nachází veřejná vedení dopravní a technické infrastruktury – vodovod, kanalizace, elektřina, sdělovací vedení, popř. plyn, na která by bylo možno napojit stavbu pro bydlení včetně připojení na kapacitně vyhovující komunikaci. Případně lze řešit individuálním způsobem na pozemcích stavebníka.

§ 11 Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku

(2) Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství.

Návrh stavby bude respektovat odstupové vzdálenosti. Pro dotčené území není stanovena stavební čára a způsob umístění ve vztahu k veřejnému prostoru.

Plocha přímo navazuje na aktuálně aktivně využívané zastavitelné plochy, kde dochází k umisťování a realizaci staveb pro bydlení a přímo navazuje na současně rozvíjející se zástavbu města Valtice směrem na obec Katzelsdorf; nejedná se o solitérní pozemek uprostřed zelené plochy.

Předmětný pozemek mých klientů má dostatečnou šířku pro stavbu řadového nebo i samostatně stojícího rodinného domu, aniž by došlo k omezení nebo znemožnění zástavby sousedního pozemku.

Předmětný pozemek mých klientů je součástí plochy pro bydlení již od doby účinnosti prvního územního plánu města Valtice schváleného dne 26.11.1997 a jeho využití zůstalo neměnné i po projednání změn č. 1 – 4 ÚP Valtice.

Územní plán může být pochopitelně podle potřeby měněn. *Územní plánování* však *nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou.* ***Je proto žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat územní plány předchozí.*** *Vzhledem k principům právní jistoty a ochrany legitimního očekávání tak je třeba respektovat* ***kontinuitu územního plánování*** *[…]* (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30.05.2023, č. j. 59 A 10/2023-38).

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 29.01.2020, sp. zn. 9 As 171/2018, zároveň uvádí, *má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolnosti, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.* **Změna funkčního určení ploch provedená skrze změnu územního plánu je tak** podle Nejvyššího správního soudu (viz rozsudek ze dne 12.05.2023, sp. zn. 3 As 368/2021) ***možná ve dvou případech, a to (1) dojde-li k relevantní změně okolností, anebo (2) je-li původní řešení je věcně nesprávné a koliduje s veřejným zájmem. Ať už se jedná o první či druhý důvod, je nezbytné, aby byl tento důvod zřejmý z odůvodnění změny.***

Podstata námitek mých klientů spočívá především v zásahu do jejich vlastnického práva. Vlastnické právo přitom nezahrnuje pouze právo věc držet a nakládat s ní, ale též věc užívat a požívat její plody a užitky, přičemž právě poslední komponent vlastnického práva návrh nového územního plánu výrazně omezuje.

Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. ***Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona*** **(zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)** (viz například usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009).

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 05.02.2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, připomíná, *že vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv jedním z nejvýznamnějších.* ***Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.***

V usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, se přípustná míra zásahů do práv vlastníka definuje jako míra*, kterou je vlastník* ***bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet.***

Jak je uvedeno výše, mí klienti nesouhlasí s vyjmutím jejich výše uvedeného pozemku ze (v současnosti) zastavitelné plochy pro bydlení na plochu zeleně soukromé, i když je tato zařazena mezi územní rezervy pro bydlení R4. V ploše R4 v návrhu nového územního plánu města Valtice jsou totiž „stavby pro trvalé bydlení“ stanoveny jako nepřípustné, a proto se jedná o zcela zásadní omezení vlastnických práv mých klientů. Návrh nového územního plánu města Valtice totiž činí pozemek mých klientů *de facto* nezastavitelným, neboť využitelnost tohoto pozemku je podle nové regulace (ZS) téměř nulová a současně podle textové části návrhu nového územního plánu města Valtice platí, že na plochách územních rezerv je nepřípustné jakékoli využití, jež by v budoucnu znemožnilo jejich využití pro určený způsob.

Pořizovatel zde argumentuje v kruhu, když uvádí, že stávající využití pozemku mých klientů je nesprávné a je třeba jej změnit. Zase tak úplně nesprávné ale zjevně není, proto je nezbytné umístit jej do územní rezervy pro bydlení, aby jej bylo možné v budoucnu opět využít tak, jak tomu může být podle stávající územně-plánovací dokumentace. Tento argument pak podporuje i to, že Město Valtice zamýšlí zakázat jakékoli využití pozemku, jež by to mohlo v budoucnu znemožnit.

Mí klienti poukazují na to, že vlastníkům bezprostředně sousedících pozemků p. č. 2488/2 a 2487/4, MDDr. Tereze Stibalové a MDDr. Jana Stibalovi, oba bytem 22. dubna 1055/2, 692 01 Mikulov, byl vydán územní souhlas. Stavba rodinného domu reálně stojí též na sousedním pozemku p. č. 2487/5.

Právě tato skutečnost by měla být důvodem pro to, aby pořizovatel provedl změnu v návrhu nového územního plánu, neboť nemůže přesvědčivě odůvodnit, proč je na bezprostředně sousedních pozemcích výstavba přípustná, zatímco na pozemcích mých klientů nikoli. Tím spíše, že pro umístění staveb na pozemcích mých klientů již byla vydána územní rozhodnutí, takže využití těchto pozemků k zastavění prošlo testem orgánů veřejné moci a z jejich pohledu i s ohledem na ochranu všech dotčených veřejných zájmů je takové využití přípustné. Pokud by tomu tak nebylo, nemohla by být vydána ve vztahu k pozemkům mých klientů územní rozhodnutí, resp. k bezprostředně sousedícímu pozemku územní souhlas, resp. by nemohla na sousedním pozemku stát stavba rodinného domu. Měl-li by proto pořizovatel nového územního plánu k pozemkům mých klientů přistoupit – ať již z jakýchkoliv důvodů – „jiným metrem“ než k pozemkům bezprostředně sousedícím, jednalo by se o neudržitelný nepřiměřený zásah a nerovný přístup k vlastnickému právu postrádající jakékoli *ratio*.

Mí klienti mají proto za to, že v jejich případě překročila omezení dle nového územního plánu míru spravedlivé rovnováhy a že zvolené řešení je v rozporu s principem proporcionality a minimalizace a subsidiarity zásahu do jejich vlastnického práva. Mají zároveň za to, že pořizovatel územního plánu nepostupoval šetrně vůči zájmům vlastníků pozemků v dané lokalitě.

Pro tak razantní změnu využití pozemku, *ergo* pro tak zásadní zásah do vlastnického práva mých klientů neexistuje žádný přesvědčivý, tím spíše spravedlivý a oprávněný důvod.

Zamýšlená změna nasvědčuje tomu, že se pořizovatel nesnaží s ohledem na principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání vlastníků respektovat kontinuitu územního plánování a nesnaží se respektovat územní plány předchozí.

Navrhovaná změna nesplňuje výše uvedená kritéria pro změnu funkčního určení ploch. Stávající řešení totiž nemůže být věcně nesprávné, jestliže zde tento stav trval od roku 1997. Pro pořízení změny územního plánu je přitom zákonem stanoven jediný důvod, totiž změna podmínek, na základě kterých byl územní plán schválen. Taková změna podmínek však musí být relevantní, objektivní a přezkoumatelná. Zde však taková změna zjevně nastat nemohla, když má být předmětný pozemek nově zařazen do územní rezervy pro bydlení R4.

Vypuštěním předmětného pozemku, jakož i dalších pozemků v dané lokalitě ze zastavitelné plochy bydlení, avšak ani jejich případná a nyní pouze hypotetická náhrada jinými lokalitami, není schopna kapacitně a v téže kvalitě nahradit zastavitelné plochy bydlení ve Valticích. Navíc je nutno podotknout, že návrh nového územního plánu ruší jednu lokalitu určenou k zástavbě a vytváří následně jinou lokalitu určenou k zástavbě. **To nasvědčuje v kontextu již výše uvedeného tomu, že navrhovaný záměr může být projevem účelového a svévolného počínání a nepřípustného nerovného zacházení.**

Navrhovaná změna způsobu využití pozemku mých klientů, jakož i dalších pozemků v předmětné lokalitě je z pohledu mých klientů nekoncepční a jeví se jako účelová, je navíc v rozporu se zájmem a vůlí obyvatel v přilehlých domech i ostatních vlastníků pozemků v této lokalitě, kteří se budou rovněž samostatně vyjadřovat k ostatním navrhovaným změnám způsobu využití jejich pozemků v dané lokalitě.

Brojí-li tedy proti změnám navrženým v předmětné lokalitě i jiní vlastníci, je zjevné, že pořizovatel nerespektuje ani aktuální princip dynamiky územního plánování (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30.05.2023, č. j. 59 A 10/2023-38), jenž požaduje reagovat právě na aktuální podněty a potřeby obyvatel. Současná podoba územního plánu přitom na tyto aktuální podněty a potřeby obyvatel reaguje ve vztahu k předmětné lokalitě zcela adekvátně.

Mí klienti navíc poukazují na to, že jsou vlastníky zahrady, nikoliv orné půdy jako takové, přičemž byly zároveň zahájeny kroky k zastavění tohoto jejich pozemku, tedy k využití pozemku k účelu v současnosti předpokládanému.

Na základě výše uvedeného mí klienti proto zdvořile žádají, aby charakter jejich výše uvedeného pozemku a jeho současný způsob využití byl zachován i v návrhu nového územního plánu města Valtice.

Nebude-li těmto námitkám vyhověno, je nasnadě, že jsou mí klienti připraveni proti takovému zamítavému rozhodnutí brojit, třebaže i soudní cestou.

V případě, že dojde k přijetí stávajícího návrhu nového územního plánu, dojde nejen ke znehodnocení dosavadních investic vložených do přípravy pozemku na budoucí výstavbu, ale především dojde k významnému snížení jeho hodnoty. V této souvislosti poukazuji i na to, že mí klienti měli mimo jiné i zájemce o koupi předmětného pozemku; záměr pořizovatele nového územního plánu města Valtice však tyto příležitosti zmařil.

Z usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, se podává, *jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet,* ***nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu*** *(čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod),* ***a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden.***

Obdobně zastává Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 05.02.2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, *přesvědčení, že za situace, kdy míra tohoto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 30.01.1998, sp. zn. IV. ÚS 324/97), musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada.*

V této souvislosti je třeba si uvědomit, že právo na náhradu není limitováno zněním § 102 stavebního zákona.

Přestože samotná změna funkčního využití konkrétní plochy novým územním plánem nebude obvykle představovat přímý zásah do vlastnických práv majitelů dotčených nemovitostí, nevylučuje to zásah nepřímý, ve smyslu omezení možností užívání předmětu vlastnictví. I když je každý vlastník povinen určitou míru takového nuceného omezení akceptovat, za situace, kdy toto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny. I za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že bez poskytnutí náhrady jde o zásah nepřiměřený. Skutečnost, že podústavní právo možnost odškodnění v těchto případech nepředpokládá, nemůže být takovému postupu překážkou (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 05.02.2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008).

Z usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, rovněž vyplývá, že *pokud omezení daná územním plánem (jeho změnou) zasáhnou vlastníka ve větší než spravedlivé míře, je na místě uvažovat o mechanismu poskytnutí náhrady za takové omezení. Zákonodárce v některých případech takový mechanismus výslovně do stavebního zákona inkorporoval, konkrétně v jeho § 102, který zakotvuje náhrady za změnu v území. [...] Zákonem stanovené skutkové podstaty náhrad však nepokrývají celou škálu možných*

případů, kdy zásah (též v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu) do vlastnického práva má takovou intenzitu, že je nezbytné jej kompenzovat náhradou. Vzniká tedy otázka, jak takovouto mezeru v právní úpravě řešit. Že se o mezeru v právní úpravě jedná, je zjevné – z čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zejména z jeho odstavce 4, vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu de minimis (viz implicitní omezení vlastnického práva vyplývající z odst. 3 zmíněného článku Listiny základních práv a svobod) musí být kompenzován. Pojem „nuceného zásahu do vlastnického práva" je autonomním pojmem Listiny základních práv a svobod a je neodmyslitelně spojen s vlastnickým právem jako s jedním ze základních ústavně zaručených práv vytvářejících podmínky pro reálnou svobodu jednotlivce a pro jeho nezávislost na jiných jednotlivcích i na státu; jeho významové zužování je tedy vyloučeno z diskrece zákonodárce. Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než – má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „jednoduchého" práva – dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona.

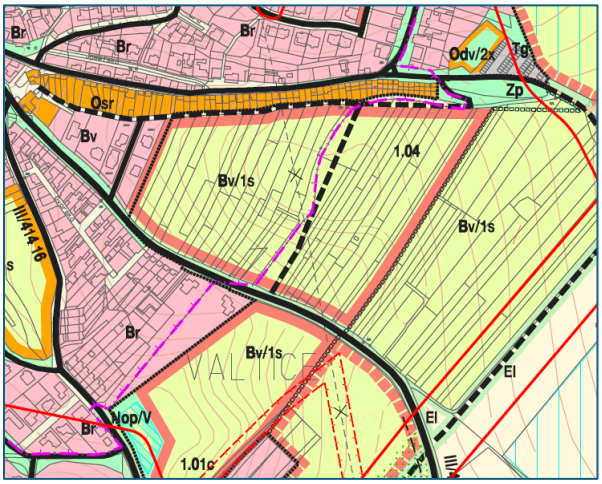
Z právě uvedeného tedy vyplývá, že právo na náhradu za změnu v území náleží i v jiných než zákonem výslovně definovaných případech a není časově omezeno, jak je často mylně prezentováno, tím spíše, postupuje-li pořizovatel a zadavatel územního plánu tak očividně extenzivním způsobem vůči pozemkům mých klientů (srov. možnost přímého použití čl. 11 odst. 4 Listiny a tzv. kvalifikované omezení vlastnického práva viz např. bod 16 stanoviska pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 ze dne 28.04.2009, usnesení Ústavního soudu ze dne 19.05.2020, sp. zn. I. ÚS 202/20, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2020, sp. zn. 22 Cd 1046/2020). Není proto pochyb o tom, že pořizovatel by měl tuto skutečnost při přípravě nového územního plánu zohlednit, neboť ekonomické dopady jeho změn na veřejné rozpočty mohou být dalekosáhlé. Obec přitom musí vždy pamatovat mimo jiné na hájení hospodárného využití svého majetku (ust. § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů). **Pokud tedy reálně hrozí, že budou z obecního rozpočtu vypláceny náhrady za omezení vlastnického práva, musí být obec, resp. pořizovatel nového územního plánu schopni náležitě odůvodnit, proč je nutné u pozemků, které jednou byly v územním plánu určeny jako zastavitelné, toto určení změnit.** To se však v případě pozemků mých klientů neděje. V případě, že dojde k přijetí návrhu nového územního plánu v současné podobě, připojí se mí klienti nepochybně k řadě dalších vlastníků dotčených pozemků s nároky na náhradu za změnu v území, a to nikoliv nutně jen s těmi nároky, které jsou zákonem explicitně řešeny, ale především s odkazem na výše uvedenou judikaturu s nároky v zákonem výslovně neřešenými, neboť zásah do jejich vlastnického práva bude zcela zásadní.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

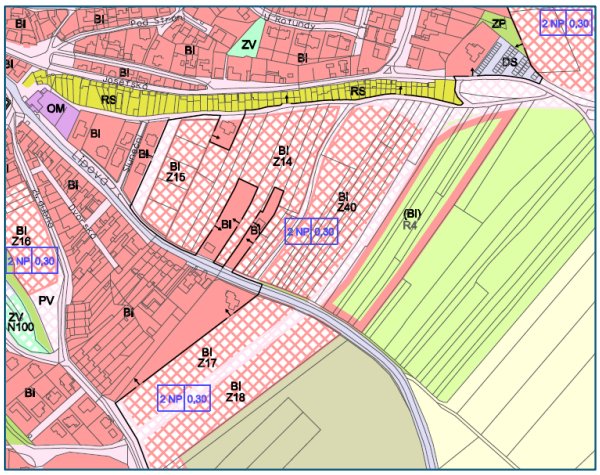
Námitka se zamítá

Tato námitka je uplatňována v rámci opakovaného veřejného projednání, přestože upravená dokumentace pro opakované veřejné projednání nijak nemění využití předmětných pozemků oproti dřívější dokumentaci pro veřejné projednání. Námitka tedy nesměřuje k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží. Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti v krátkosti reaguje.

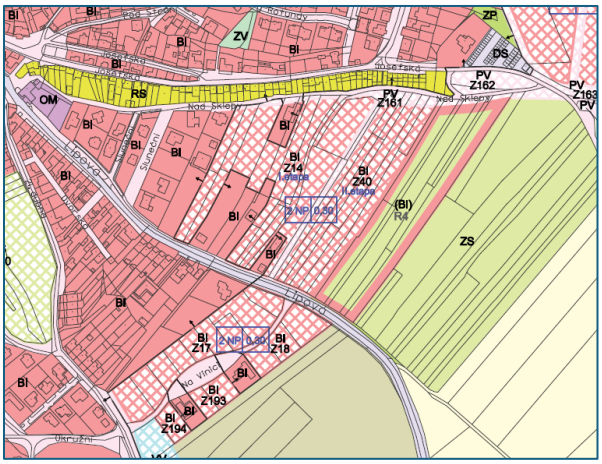
Předmětné pozemky p.č. 2490/1 a 2490/2 v k.ú. Valtice jsou dle údajů z KN nezastavěné a jsou vedeny jako zahrada. Také dle leteckého snímku z aplikace https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ se na pozemcích nachází zahrada (sad ovocných stromů). Pozemky se nachází v ZPF v I. třídě ochrany. Dále se nachází v nezastavěném území města.



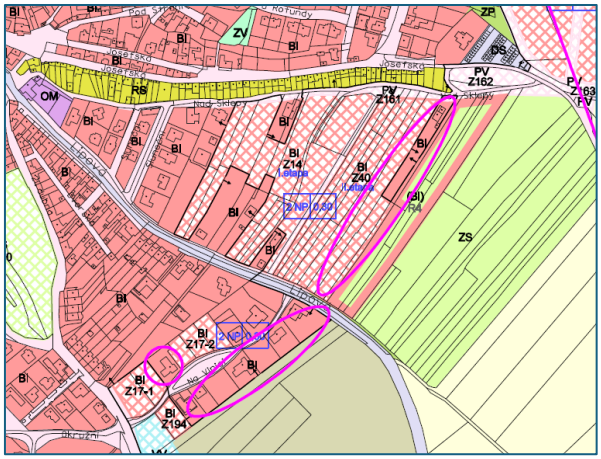
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Z výřezů výše je zřejmé, že v platném ÚPNSÚ Valtice se předmětné pozemky nachází v zastavitelné ploše bydlení. V dokumentaci projednávaného ÚP Valtice pro společné jednání je nejsevernější část pozemku p.č. 2490/2 v k.ú. Valtice zahrnuta do zastavitelné plochy veřejného prostranství (PV) a zbývající část pozemku do plochy **ZS** – plochy zeleně soukromé nad kterou je současně vymezena plocha územní rezervy označ. **R4 (BI)**. Celý pozemek p.č. 2490/1 v k.ú. Valtice je pak součástí plochy **ZS** – plochy zeleně soukromé nad kterou je současně vymezena plocha územní rezervy označ. **R4 (BI)**.

V dokumentaci pro veřejné projednání byl u pozemku p.č. 2490/2 v k.ú. Valtice v jeho severní části zmenšen rozsah zastavitelné plochy PV a o tento rozsah rozšířena plocha územní rezervy R4 (BI). U pozemku p.č. 2490/1 nedošlo k žádné úpravě a byl nadále zařazen do plochy **ZS** – plochy zeleně soukromé nad kterou je současně vymezena plocha územní rezervy označ. **R4 (BI)**. Toto řešení je zachováno také v dokumentaci pro opakované veřejné projednání. Úprava rozsahu zastavitelné plochy Z40 a plochy územní rezervy R4 se tak přímo nedotýká předmětných pozemků p.č. 2490/1 a 2490/2 v k.ú. Valtice. Úprava resp. rozšíření plochy Z40 byla provedena na základě vydaného územního souhlasu k výstavbě rodinného domu č. j. VAL - 3058/2023 ze dne 23.6.2023.

V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole Urbanistická koncepce uvedeny na str. 4 body: „ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“ a dále také: „posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“. Tento požadavek vyšel z dokumentu Doplňující průzkumy a rozbory, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu

je na straně 6 uvedeno: „Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám.

Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice."

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Nový návrh ÚP Valtice stanovuje novou koncepci rozvoje města a z podstaty nemusí přesně kopírovat plochy vymezené v předcházející územně plánovací dokumentaci. V dotčené lokalitě dále převyšuje zájem na ochraně ZPF, ochraně životního prostředí a volné krajiny nad zájmem soukromým.

Dodáváme, že zastavitelná plocha pro bydlení (dílčí změna č. 1.04) byla v dotčeném území na výše uvedených pozemcích vymezena Změnou č. 1 ÚPNSÚ Valtice, která nabyla účinnosti dne 15. 12. 2000 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak 25 let na realizaci jejich záměrů. Lze tedy konstatovat, že od 15. 12. 2000 do dnešní doby tj. do konce roku 2025 uplynula doba delší než 25 let, kdy mohli vlastníci předmětných pozemků zahrnutých do zastavitelné plochy bydlení realizovat svůj záměr. To se však dosud nestalo. Uvedená lhůta hrubě přesahující 5 let, s odkazem na ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona, tak neopravňuje vlastníka domáhat se náhrady za změnu v území. Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat. Pořizovateli nepřísluší tuto záležitost dále komentovat, neboť rozhodnutí o případných náhradách za změnu v území závisí na nezávislém posouzení soudu.

Dále lze konstatovat, že za uvedenou dobu tj. za dobu přesahující 25 let došlo ke změnám v území, v legislativě (např. je více chráněna půda I. a II. třídy ochrany) i v politickém vedení města. Lze tedy konstatovat, že existují důvody, jež opravňují v rámci pořizování nového územního plánu (nikoli pouhé změny ÚP) změnit původní koncepci rozvoje města.

V rozsudku KS v Brně č.j. 65 A10/2024-170 se mimo jiné uvádí: *Nejvyšší správní soud již opakovaně upozornil na to, že na jednu stranu je v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání třeba respektovat kontinuitu územního plánování; požadavek na kontinuitu však na druhou stranu nemá být absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu.*

Princip dynamiky územního plánování vyžaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby; opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Ostatně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v § 102 počítal se situací, kdy dojde územním plánem ke zrušení určení pozemku k zastavění. Možnost zásahu do očekávání vlastníků dotčených nemovitostí změnou regulace tedy přímo předpokládal. Zjevně se proto nemůže jednat o postup absolutně nepřípustný. Vždy je však nutno poměřovat důvody, které obec vedou ke změně územního plánu, s intenzitou

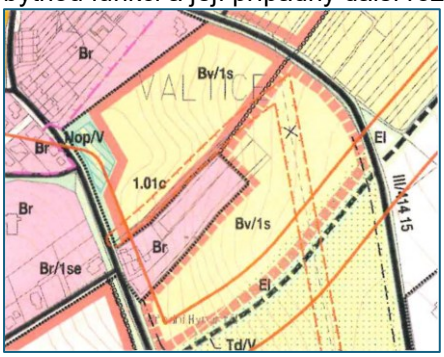
zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Jak zároveň Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
6.	14.10.2025	J[redacted] L[redacted], [redacted]	MUBR 132163/2025

NÁMITKA

Vážení,
obracím se na Vás jako vlastník pozemků parc. č. 3006/10, 3006/11 a 3009, zapsaných na listu vlastnictví č. 99 pro obec Valtice a katastrální území Valtice, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (dále jen „pozemek"), který tímto podává ve smyslu ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), **NÁMITKY** k návrhu nového územního plánu Valtice. Námitky podávám jako osoba uvedená v ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona, tedy jako vlastník, dotčený návrhem řešení nového územního plánu.
Podle **aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru Valtice** (dále i jen „ÚPN SÚ Valtice") schváleného usnesením zastupitelstva města Valtice č. 30/1997 ze dne 20.11.1997, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice ze dne 20.11.1997, ve znění pozdějších změn (změna č.1 — č. 4 v letech 2000 — 2008), je můj pozemek součástí stabilizované plochy, v zastavěném území, s funkcí bydlení B, která slouží především pro obytné účely, základní občanské vybavení a technické vybavení, včetně dalších činností a zařízení souvisejícími bezprostředně s funkcí bydlení. Podrobněji je plocha regulována jako Br — bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytová zástavba.
Na předmětné území navazuje plocha ze severní strany zastavitelná plocha BV — smíšené území bydlení a vybavení (nezávadné), s regulací 1s (jedno nadzemní podlaží a sklonitá střecha) a z jižní strany plocha územní rezervy pro funkci Bv se shodnou regulací. Z uvedeného vyplývá, že dotčené pozemky a navazující území byly dlouhodobě určeny pro obytnou funkci a její případný další rozvoj.



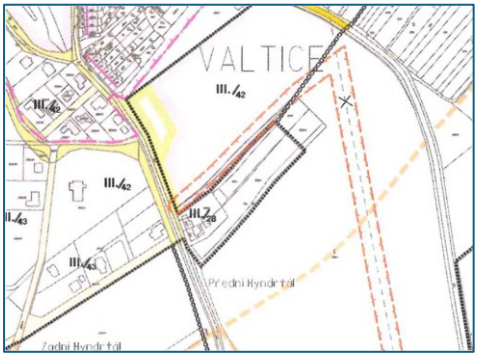
Regulativy využití území pro bydlení
Br individuální bydlení v nízkopodlažních rodinných domcích, obklopených soukromou zelení, objekty mohou být využity pro rekreační bydlení.

Funkční regulativy
■ preferována je funkce obytná, a to včetně prostor přírodních zahrad a dvorů
■ přípustné činnosti — bydlení, rekreační bydlení, menší sportovní plochy, zeleň
■ přípustnou vedlejší funkcí v obytných zónách je zřizování menších kapacit vestavěného občanského vybavení, které svým provozem nenarušují obytnou funkci

■ podmíněně přípustné — jsou zařízení místní správy, stavby pro sociální a zdravotnické účely, nutná technická a dopravní zařízení, podmíněně přípustné jsou rovněž nerušící menší zařízení distribuční nebo služeb
■ nepřípustné — jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení — čerpací stanice PH apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení, velkoprodejny a pod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení

Prostorové regulativy
■ ve stávajících stabilizovaných zónách bydlení je nutno při dostavbách, nebo rekonstrukcích respektovat charakter okolní zástavby (stávající stavební čáru, hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení), u nových objektů je třeba dodržet předepsaný způsob zástavby nová obytná zástavba v hlavních rozvojových plochách musí dodržet stanovenou výškovou hladinu u rod. domků 1.-2. nadz. podlaží + podkroví a max. 3. nadz. podlaží + podkroví u bytových domů
■ je třeba respektovat podmínky stanovené pro stavební činnost v území Městské památkové zóny (příp. v ochranném pásmu této zóny)
■ budou respektovány zásady ochrany obrazu a prostoru města

Ochrana prostoru a obrazu města - viz výkres 10 zm. č. 4 ÚPN SÚ Valtice
■ jedná se o plochu s označením **III/28 - Ostatní území** - ***plochy bez většího významu pro charakter města,*** u kterých je třeba respektovat identitu sídla. Pro danou plochu platí následující zásady ochrany prostorového uspořádání a ochrany města:
■ stabilizované a dostavbové území
■ kompaktní a volný charakter zástavby
■ struktura zástavby — jednopodlaží, sklonitá střecha
■ historický a nový obraz zástavby, území leží v ochranném pásmu městské památkové zóny
■ pohledově exponované území.



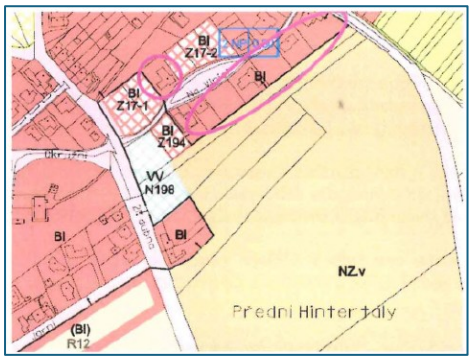
Regulativy pro ochranu území ostatního významu:
1) všeobecné podmínky ochrany vyplývající se zákonných ustanovení platných pro dané území:
■ využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou daného území, město Valtice se nachází v chráněném území Krajinné památkové zóny Lednicko - valtického areálu a z větší části v ochranném pásmu MPZ (viz hmity využití území)
■ při nové výstavbě, terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a výsadbě dřevin musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko stávající zástavby

2) speciální podmínky ochrany
a) charakter prostoru - způsob zástavby (kompaktní, volná, areálová)
■ bude respektována daná stavební čára určující způsob zástavby:
■ hranice zastavění pro volnou zástavbu (izolované domky, dvojdomky), která vyznačuje minimální odstup objektu od uličního prostoru, oplocení pozemku je určeno charakterem ulice a okolní zástavby (pozn. pro řešené území není uliční čára stanovena)
b) struktura prostoru - hmotové uspořádání zástavby (její výšková gradace, tvary a orientace střech k uličním prostorům)
■ bude respektována maximální přípustná výška zástavby, určená počtem nadzemních podlaží (za předpokladu výšky podlaží max. 3,5 m), nebo výškou okolní zástavby
■ je třeba respektovat určený tvar střechy: - v ochranném pásmu MPZ jsou povoleny pouze šikmé střechy (sedlové, pultové, valbové, mansardové a pod.), sklon a orientace hřebene střechy bude určen okolní zástavbou, ploché střechy jsou v tomto území nepřípustné

c) obraz prostoru - styl zastavění, použité materiály, barevnost, dominanty
■ • je třeba dodržet charakter zástavby v celém městě, zejména u objektů v blízkosti hlavních přístupových tras (ul.Mikulovská, Břeclavská, Sobotní a P.Bezruče)
■ nová zástavba v tomto území bude respektovat přípustné tvary střech a hmot objektů, při možnosti použití modernějších stavebních prvků a materiálů
■ bude dodržena červenohnědá barva krytiny
■ v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností celé stavby nebo částmi staveb (věže, zvýšená podlaží)

ÚPN SÚ Valtice definuje pojmy a zkratky použité v územním plánu, přičemž za relevantní pro předložené námitky úřad územního plánování uvádí tyto:
■ výška objektů je udána v počtu plných nadzemních podlaží — do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti, do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m.

Aktuální návrh nového ÚP Valtice zveřejněný na úřední desce města Břeclav a úřední desce města Valtice řadí můj shora uvedený pozemek pouze do plochy nezastavěného území s vymezení jako **NZ.v - plochy zemědělské - vinice:**



Oproti předchozímu návrhu došlo v této lokalitě ke změně, kdy došlo k jejímu zúžení, což jen hovoří pro oprávněnost námitek níže uvedených. Nové vymezení odpovídá sice údajům katastru nemovitostí, ale ne skutečnému způsobu využití, kdy část pozemků, která navazují na stávající rodinný dům čp. 602 je užívána jako zahrada pod oplocením. Pořizovatel by pak měl tedy plochu vnímat jako celek zastavitelné plochy.

Nově navržené podmínky využití plochy **NZ.v** jsou následující:

Hlavní využití
■ vinice — pěstování vinné révy

Přípustné využití
■ související dopravní a technická infrastruktura
■ související zařízení — opěrné a ochranné konstrukce, závlahy apod.
■ opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků - protierozní, protipovodňová, ekostabilizační i krajinotvorná opatření (rozptýlená zeleň, meze, terasy a podobně)
■ vodní toky, opatření pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv, pro realizaci a jejich obnovu v krajině, opatření pro zlepšování retenčních schopností krajiny
■ opatření pro ochranu přírody a krajiny, skladebné části USES (části biocenter a biokoridorů, interakční prvky)
■ opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely nepobytové rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost

Podmíněně přípustné využití
■ další stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury — pokud jsou ve veřejném zájmu a nelze je umístit jinde, za předpokladu minimalizace negativního ovlivnění hlavní funkce
■ drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy) — pouze zachování stavu či obnova, není přípustné umisťování nových, které nebyly původní součástí kompozice
■ změna kultury — trvalé travní porosty, sady, zahrady; orná půda — pokud nedojde k podstatnému zvýšení ohrožení půdy erozí
■ oplocování pozemků — za předpokladů zachování prostupnosti krajiny

Nepřípustné využití
■ stavby pro individuální rekreaci, lesnictví a těžbu

Podmínky prostorového uspořádání
■ nejsou stanoveny

Pro uvedenou plochu je navrženo konkrétní zemědělské využití ploch pro vinice, což je výrazně odlišné od stávajícího způsobu využití, jak reálného, tak stabilizovaného ÚPN SÚ.
Námitka: Zásadně nesouhlasím s vyjmutím mého výše uvedeného pozemku ze (v současnosti) stabilizované plochy pro bydlení na plochu nezastavěného území - vinice, protože uvedený způsob využití neodpovídá stavu v území - nejedná se reálně o vinici.
Návrh nového územního plánu města Valtice činí můj pozemek *de facto* nezastavitelným, neboť využitelnost tohoto pozemku je podle nové regulace (NZ.v) nulová.
V současnosti je ve vztahu k předmětnému pozemku žádáno o jeho připojení na infrastrukturu, dokončuje se projekt pro RD a v následujících dnech bude požádáno o vydání stavebního povolení.
Výše uvedenou námitku **odůvodňuji** následovně:
Při aktuální podobě územního plánu města Valtice je předmětný pozemek využitelný pro výstavbu stavby pro bydlení, neboť splňuje všechny požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, zejména

§ 7 Parkovací stání
(2) Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu.
Parkování lze zajistit na pozemcích vlastníka nemovitosti.

§ 8 Hospodaření se srážkovými vodami
(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na. hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou.
(2) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí.
(3) Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné.
Lze zajistit podmínky hospodaření se srážkovými vodami dle platné legislativy.
Současně lze konstatovat, že můj pozemek umožňuje likvidaci dešťových vod vsakováním, neboť je podloží tvořeno neogenními sedimenty nacházející se pod svrchním horizontem eolických hlinitopísčitých sedimentů, které jsou charakteristické častými litofaciálními změnami v horizontálním i vertikálním směru, vytvářejí

na lokalitě z hydrogeologického hlediska systém velmi nepravidelně se střídajících izolátorů (jíly) a průlinových vrstvových kolektorů (písky).

§ 9 Veřejné prostranství
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu, musí být 12 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 10,5 m. Nejmenší šířka nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 6,5 m.
(4) Prostorové parametry sítí technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury.
Pozemek je přímo napojen na stávající komunikaci v ul. 21. dubna, kterážto svými parametry umožňuje zřízení sjezdu na předmětný pozemek. Způsob napojení na jednotlivé inženýrské sítě je součástí řešení projektové dokumentace stavby a odpovídá platné legislativě.

§ 11 Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku
(2) Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství.
Návrh stavby bude respektovat odstupové vzdálenosti. Pro dotčené území není stanovena stavební čára a způsob umístění ve vztahu k veřejnému prostoru.
Všechny výše uvedené parametry jsou v případě mého pozemku splněny — v dosahu se nachází veřejná vedení technické infrastruktury, na která by bylo možno napojit stavbu pro bydlení, případně lze řešit individuálním způsobem na pozemcích stavebníka.
Plocha přímo navazuje na aktuálně aktivně využívané plochy se stávající obytnou zástavbou např. ulice Jarní a Na vinici; nejedná se o solitérní pozemek uprostřed zelené plochy.
Předmětný pozemek má dostatečnou šířku pro stavbu řadového nebo i samostatně stojícího rodinného domu, aniž by došlo k omezení nebo znemožnění zástavby sousedního pozemku.
Předmětný pozemek je součástí plochy pro bydlení již od doby účinnosti prvního územního plánu města Valtice schváleného dne 26.11.1997 a jeho využití zůstalo neměnné i po projednání změn č. 1 — 4 ÚP Valtice.
Územní plán může být pochopitelně podle potřeby měněn. *Uzemní plánování* však *nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou.* ***Je proto žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat územní plány předchozí.*** *Vzhledem k principům právní jistoty a ochrany legitimního očekávání tak je třeba respektovat* ***kontinuitu územního plánování*** *[...]* (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30.05.2023, č. j. 59 A 10/2023-38).

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 29.01.2020, sp. zn. 9 As 171/2018, zároveň uvádí, *má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolnosti, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.* **Změna funkčního určení ploch provedená skrze změnu územního plánu je tak** podle Nejvyššího správního soudu (viz rozsudek ze dne 12.05.2023, sp. zn. 3 As 368/2021) ***možná ve dvou případech, ato(l) dojde- li k relevantní změně okolností, anebo (2) je-li původní řešení je věcně nesprávné a koliduje s veřejným zájmem. Ať už se jedná o první či druhý důvod, je nezbytné, aby byl tento důvod zřejmý z odůvodnění změny.***

Podstata mých námitek spočívá především v zásahu do mého vlastnického práva. Vlastnické právo přitom nezahrnuje pouze právo věc držet a nakládat s ní, ale též věc užívat a požívat její plody a užitky, přičemž právě poslední komponent vlastnického práva návrh nového územního plánu výrazně omezuje.
Uzemní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. ***Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona*** **(zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)** (viz například usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009).

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 05.02.2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, připomíná, *že vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv jedním z nejvýznamnějších.* ***Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.***
V usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, se přípustná míra zásahů do práv vlastníka definuje jako míra, *kterou je vlastník* ***bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet.***
Jak je uvedeno výše, nesouhlasím s vyjmutím jeho výše uvedeného pozemku ze (v současnosti) stabilizované plochy pro bydlení Br na plochu plochu nezastavěného území- vinici NZ.v. Plochy NZ.v v návrhu nového územního plánu města Valtice nepřipouští obytnou zástavbu, a proto se jedná o zcela zásadní omezení mých vlastnických práv. Návrh nového územního plánu města Valtice totiž činí můj pozemek *de facto* nezastavitelným, neboť využitelnost tohoto pozemku je podle nové regulace (NZ.v) nulová.
Pořizovatel územního plánu zde argumentuje v kruhu, když uvádí, že stávající využití pozemku je nesprávné a je třeba jej změnit. Zase tak úplně nesprávné ale zjevně není, protože v dlouhodobém horizontu bylo i s okolními pozemky uvažováno pro funkci bydlení.
Mám proto za to, že v mém případě překročila omezení dle nového územního plánu míru spravedlivé rovnováhy a že zvolené řešení je v rozporu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do mých vlastnického práva. Mám zároveň za to, že pořizovatel územního plánu nepostupoval šetrně vůči zájmům vlastníků pozemků v dané lokalitě.
Pro tak razantní změnu využití mého pozemku, *ergo* pro tak zásadní zásah do vlastnického práva neexistuje žádný přesvědčivý, tím spíše spravedlivý a oprávněný důvod.
Zamýšlená změna nasvědčuje tomu, že se pořizovatel nesnaží s ohledem na principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání vlastníků respektovat kontinuitu územního plánování a nesnaží se respektovat územní plány předchozí.

Navrhovaná změna nesplňuje výše uvedená kritéria pro změnu funkčního určení ploch. Stávající řešení totiž nemůže být věcně nesprávné, jestliže zde tento stav trval od roku 1997. Pro pořízení změny územního plánu je přitom zákonem stanoven jediný důvod, totiž změna podmínek, na základě kterých byl územní plán schválen. Taková změna podmínek však musí být relevantní, objektivní a přezkoumatelná. Zde však taková změna zjevně nastat nemohla, když má být předmětný pozemek nově zařazen do ploch nezastavěného území.

Vypuštěním předmětného pozemku, jakož i dalších pozemků v dané lokalitě ze stabilizované plochy bydlení, avšak ani jejich případná a nyní pouze hypotetická náhrada jinými lokalitami, není schopna kapacitně a v téže kvalitě nahradit plochy bydlení ve Valticích. Navíc je nutno podotknout, že návrh nového územního plánu ruší jednu lokalitu určenou k zástavbě a vytváří následně jinou lokalitu určenou k zástavbě. **To nasvědčuje v kontextu již výše uvedeného tomu, že navrhovaný záměr může být projevem účelového a svévolného počínání a nepřípustného nerovného zacházení.**
Navrhovaná změna způsobu využití mého pozemku, jakož i dalších pozemků v předmětné lokalitě je z mého pohledu nekoncepční a jeví se jako účelová, je navíc v rozporu se zájmem a vůlí obyvatel v přilehlých domech i ostatních vlastníků pozemků v této lokalitě.
Brojí-li tedy proti změnám navrženým v předmětné lokalitě i jiní vlastníci, je zjevné, že pořizovatel nerespektuje ani aktuální princip dynamiky územního plánování (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30.05.2023, č. j. 59 A 10/2023-38), jenž požaduje reagovat právě na aktuální podněty a potřeby obyvatel. Současná podoba územního plánu přitom na tyto aktuální podněty a potřeby obyvatel reaguje ve vztahu k předmětné lokalitě zcela adekvátně.

Na základě výše uvedeného proto zdvořile žádám, aby charakter mého výše uvedeného pozemku a jeho současný způsob využití byl zachován i v návrhu nového územního plánu města Valtice.

Nebude-li těmto námitkám vyhověno, je nasnadě, že jsem připraven proti takovému zamítavému rozhodnutí brojit, třebaže i soudní cestou.
V případě, že dojde k přijetí stávajícího návrhu nového územního plánu, dojde nejen ke znehodnocení dosavadních investic vložených do přípravy pozemku na budoucí výstavbu, ale především dojde k významnému snížení jeho hodnoty.
Z usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, se podává, jedná-*li se o zásahy, jejichž čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet,* ***nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit***

dotčenému vlastníku adekvátní náhradu** (čl. **11** odst. **4** Listiny základních práv a svobod), **a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden.
Obdobně zastává Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 05.02.2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, *přesvědčení, že za situace, kdy míra tohoto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 30.01.1998, sp. zn. IV. ÚS 324/97), musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada.*
V této souvislosti je třeba si uvědomit, že právo na náhradu není limitováno zněním § 102 stavebního zákona. *Přestože samotná změna funkčního využití konkrétní plochy novým územním plánem nebude obvykle představovat přímý zásah do vlastnických práv majitelů dotčených nemovitostí, nevylučuje to zásah nepřímý, ve smyslu omezení možností užívání předmětu vlastnictví. I když je každý vlastník povinen určitou míru takového nuceného omezení akceptovat, za situace, kdy toto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada ve smyslu čl. **11** odst. **4** Listiny. **I za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že bez poskytnutí náhrady jde o zásah nepřiměřený. Skutečnost, že podústavní právo možnost odškodnění v těchto případech nepředpokládá, nemůže být takovému postupu překážkou*** (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 05.02.2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008).

Z usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, rovněž vyplývá, že ***pokud omezení daná územním plánem (jeho změnou) zasáhnou vlastníka ve větší než spravedlivé míře, je na místě uvažovat o mechanismu poskytnutí náhrady za takové omezení.*** *Zákonodárce v některých případech takový mechanismus výslovně do stavebního zákona inkorporoval, konkrétně v jeho § 102, který zakotvuje náhrady za změnu v území. [...]* ***Zákonem stanovené skutkové podstaty náhrad však nepokrývají celou škálu možných případů, kdy zásah (též v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu) do vlastnického práva má takovou intenzitu, že je nezbytné jej kompenzovat náhradou.*** *Vzniká tedy otázka, jak takovouto mezeru v právní úpravě řešit. Ze se o mezeru v právní úpravě jedná, je zjevné - z čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zejména z jeho odstavce **4,** vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu de minimis (viz implicitní omezení vlastnického práva vyplývající z odst. 3 zmíněného článku Listiny základních práv a svobod) musí být kompenzován. Pojem „nuceného zásahu do vlastnického práva" je autonomním pojmem Listiny základních práv a svobod a je neodmyslitelně spojen s vlastnickým právem jako s jedním ze základních ústavně zaručených práv vytvářejících podmínky pro reálnou svobodu jednotlivce a pro jeho nezávislost na jiných jednotlivcích i na státu; jeho významové zužování je tedy vyloučeno z diskrece zákonodárce.* ***Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než - má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu ‚Jednoduchého"práva - dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona.***
Z právě uvedeného tedy vyplývá, že právo na náhradu za změnu v území náleží i v jiných než zákonem výslovně definovaných případech, a není proto pochyb o tom, že pořizovatel by měl tuto skutečnost při přípravě nového územního plánu zohlednit, neboť ekonomické dopady jeho změn na veřejné rozpočty mohou být dalekosáhlé. Obec přitom musí vždy pamatovat mimo jiné na hájení hospodárného využití svého majetku (ust. § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů). **Pokud tedy reálně hrozí, že budou z obecního rozpočtu vypláceny náhrady za omezení vlastnického práva, musí být obec a pořizovatel územního plánu schopni náležitě odůvodnit, proč je nutné u pozemků, které jednou byly v územním plánu vymezen jako stabilizovaná plocha v zastavěném území, toto určení změnit.** V případě, že dojde k přijetí návrhu nového územního plánu v současné podobě, připojím se nepochybně k řadě dalších vlastníků dotčených pozemků s nároky na náhradu za změnu v území, a to nikoliv nutně jen s těmi nároky, které jsou zákonem explicitně řešeny, ale především s odkazem na výše uvedenou judikaturu s nároky v zákonem výslovně neřešenými, neboť zásah do jejich vlastnického práva bude zcela zásadní.

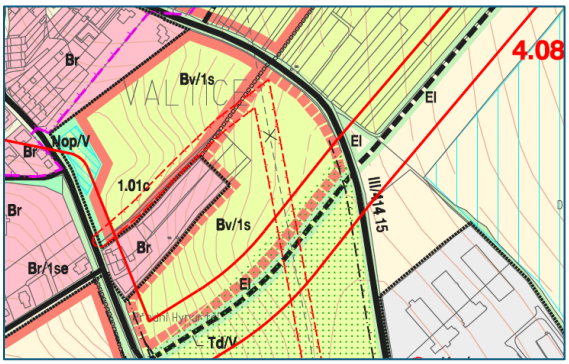
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá

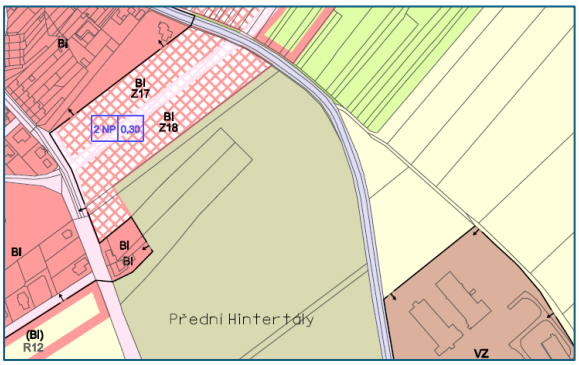
Podatel námitky (Ján Luba) neuplatnil své právo a v rámci společného ani veřejného projednání námitku neuplatnil. Námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo ke změně a předmětný pozemek není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží. Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti reaguje.

Předmětný pozemek p.č. 3006/10 v k.ú. Valtice je dle dat z KN nezastavěný a vedený jako vinice. Pořizovatel tedy vycházel z platných údajů evidovaný v katastrů nemovitostí, nicméně pokud podatel uvádí, že předmětný pozemek slouží jako zahrada k rodinnému domu č. p. 602, nemá nový ÚP na tento způsob užívání žádný vliv. Pozemek se nachází v ZPF v I. a II. třídě ochrany.

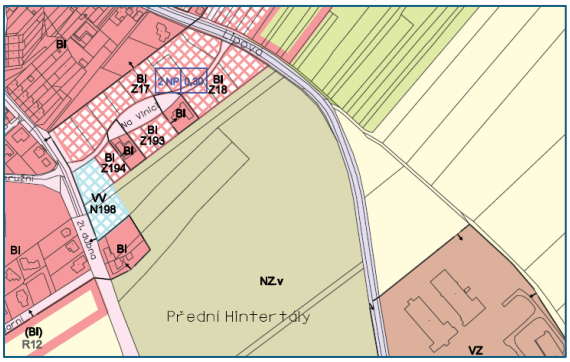
Dotčený pozemek p.č. 2386 v k.ú. Valtice není projednávanou dokumentací určen k vyvlastnění. Pořizovatel má tedy za to, že navrženým řešením v projednávaném ÚP nevzniká podateli neúměrná škoda, neni neúměrně krácen na svých právech a současně je respektován veřejný zájem na ochraně ZPF (I. třídy ochrany).



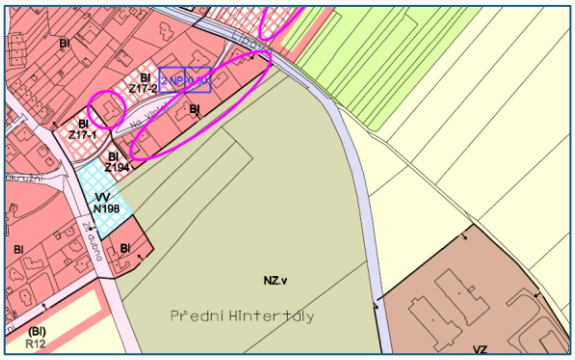
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Ke kontinuitě územního plánování uvádíme:

Územní plán sídelního útvaru Valtice byl schválen 20.11.1997 v tomto územním plánu byl předmětný pozemek součástí plochy bydlení označené **Br** - rodinné domy. Je tomu tak i v současné době, kdy je v platnosti Územní plán sídelního útvaru Valtice ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4. Vlastník pozemku měl tedy přes 27 let možnost požádat o povolení stavby rodinného domu a na základě platného povolení jej realizovat. Toto se však nestalo.

Naopak v průběhu času došlo ke změnám v legislativě (např. jsou více chráněny půdy I. a II. třídy ochrany), ale i ke změně politické vůle současné samosprávy obce na využití svého území. Existují tedy důvody pro revizi současného stavu a pořizovaný územní plán toto zohledňuje.

V rozsudku KS v Brně č.j. 65 A10/2024-170 se mimo jiné uvádí: *Nejvyšší správní soud již opakovaně upozornil na to, že na jednu stranu je v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání třeba respektovat kontinuitu územního plánování; požadavek na kontinuitu však na druhou stranu nemá být absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu.*

Princip dynamiky územního plánování vyžaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby; opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Ostatně zákon č. 183/2006

Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v § 102 počítal se situací, kdy dojde územním plánem ke zrušení určení pozemku k zastavění. Možnost zásahu do očekávání vlastníků dotčených nemovitostí změnou regulace tedy přímo předpokládal. Zjevně se proto nemůže jednat o postup absolutně nepřípustný. Vždy je však nutno poměřovat důvody, které obec vedou ke změně územního plánu, s intenzitou zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Jak zároveň Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.

Jak dále upozornil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, „v*e skutečnosti tedy 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 nesčíslně 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. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda se příslušná politická jednotka (obec) při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde' do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou.*“ Tytéž závěry plynou i z judikatury pozdější (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68).

Vlastník pozemku nemá právní nárok (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42) na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit zemědělský půdní fond a nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Jednou ze základních zásad rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot (bod I.2 ÚP) je upřednostňovat přestavby nedostatečně využívaných ploch a zástavbu proluk před expanzí do krajiny. V rámci koncepce rozvoje území s ohledem na dynamiku rozvoje sídel jsou rozvíjeny obytné funkce způsobem, že je preferována dostavba proluk, navrženy jsou i zastavitelné plochy pro bydlení v okrajových částech Valtic (jihovýchodní okraj, tyto jsou většinou přebrány z platné ÚPD, oproti které byly redukovány), Úvaly vystačí s dostavbou proluk a doplnění menších rozvojových ploch na západním okraji, v přímé vazbě na zastavěné území. Navržené zastavitelné plochy pro bydlení tedy byly vymezeny buď převážně na zemědělském půdním fondu s nižší třídou ochrany, nebo v rámci určité proluky. Podrobně jsou vymezené plochy bydlení individuálního (BI) uvedené v odůvodnění v části II.6.1.4.2 Plochy bydlení individuálního (BI). Z tohoto výčtu je zřejmé, že žádná z těchto ploch nebyla vymezena tzv. „na zelené louce“ a bezdůvodně. Postup při revizi zastavitelných ploch pro bydlení tedy v žádném případě nebyl svévolný či iracionální.

Pokud podatel tvrdí, že došlo k nerovnému zacházení, není to pravda. Vždy je proto potřeba posuzovat konkrétní pozemek ve vztahu ke konkrétnímu místu. Pořizovatel u pozemků podatele posuzoval jednak skutečnost, že za cca 25 let nedošlo k žádné výstavbě, jednak že se nachází na zemědělském půdním fondu v I. a II. třídě ochrany. Řešení ÚP navrhuje dostatečné zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení, pokud možno také mimo území ohrožená erozemi.

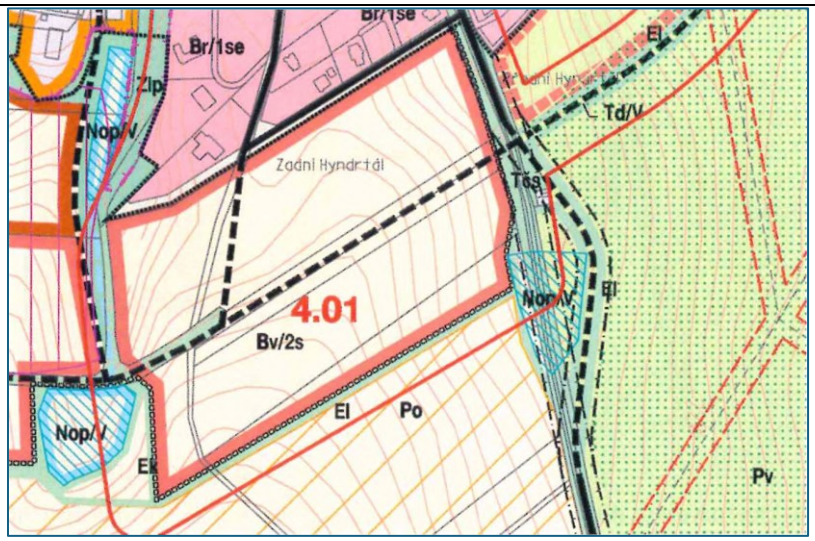
Oblast je postižena také častými přívalovými dešti. V takovém případě je ochrana zemědělského půdního fondu namístě, neboť může pojmout alespoň částečně nějaké srážky, na rozdíl od situace, kdy by byla plocha zastavěná. Srážkové vody budou přednostně likvidovány vsakem na pozemcích. Extravilánové srážkové vody z území, které je ohroženo přívalovými vodami, budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence přednostně do stávajících a navržených retenčních nádrží. Jednou z nich je i plocha vymezená jako N132 pro umístění suchého poldru za účelem snižování ohrožení území povodněmi, nacházející se jižním směrem od pozemků podatele.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
7.	14.10.2025	[redacted]. A[redacted] Š[redacted], [redacted]	MUBR 132164/2025
NÁMITKA			

Vážení,
obracím se na Vás jako vlastník pozemku parc. č. 3035/93 (orná půda), zapsaného na listu vlastnictví č. 1676 pro obec Valtice a katastrální území Valtice, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (dále jen „pozemek"), který tímto podává ve smyslu ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") **NÁMITKY** k návrhu nového územního plánu Valtice. Námitky podávám jako osoba uvedená v ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona, tedy jako vlastník, dotčený návrhem řešení nového územního plánu:

Podle aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru Valtice (dále i jen „UPN SU Valtice") schváleného usnesením zastupitelstva města Valtice č. 30/1997 ze dne 20.11.1997, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice ze dne 20.11.1997, ve znění pozdějších změn (změna č.I — č. 4 v letech 2000 — 2008), je můj pozemek součástí zastavitelné plochy bydlení B, která slouží především pro obytné účely, základní občanské vybavení a technické vybavení, včetně dalších činností a zařízení souvisejícími bezprostředně s funkcí bydlení. Podrobněji je plocha regulována jako Bv — smíšené území bydlení a vybavení (nezávadné) s regulací 2s (dvě nadzemní podlaží a sklonitá střecha). Jedná se o rozsáhlou plochu, která přímo navazuje na stabilizované plochy bydlení. Z uvedeného vyplývá, že dotčené pozemky a navazující území byly dlouhodobě určeny pro obytnou funkci a její rozvoj.

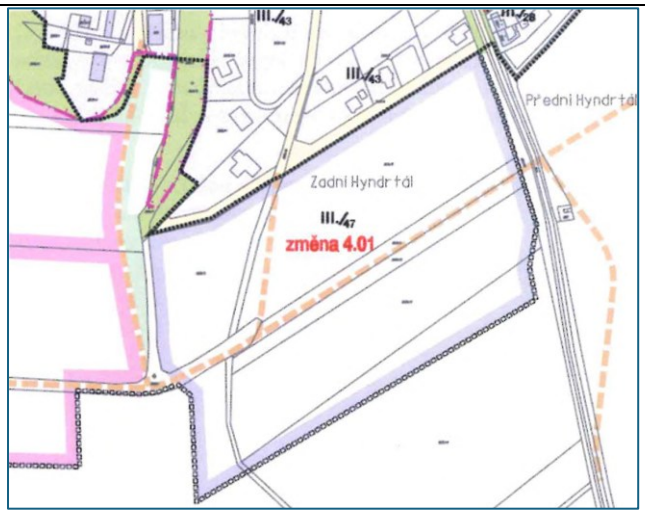


Regulativy využití území pro bydlení
Bv smíšené území bydlení a vybavení (nezávadné) - bydlení + občanské vybavení, smíšená zóna individuálního a rekreačního bydlení a nezávadného občanského vybavení (z hlediska životního prostředí)

Funkční regulativy
■ preferována je funkce obytná, a to včetně prostor přírodních zahrad a dvorů
■ přípustné činnosti — bydlení, rekreační bydlení, menší sportovní plochy, zeleň
■ přípustnou vedlejší funkcí v obytných zónách je zřizování menších kapacit vestavěného občanského vybavení, které svým provozem nenarušují obytnou funkci
■ podmíněně přípustné - jsou zařízení místní správy, stavby pro sociální a zdravotnické účely, nutná technická a dopravní zařízení, podmíněně přípustné jsou rovněž nerušící menší zařízení distribuční nebo služeb
■ plochy označené Bv jsou plochami smíšenými pro funkci bydlení a občanského vybavení, za podmínky vzájemně nerušícího provozu
■ nepřípustné - jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení - čerpací stanice PH, velkoprodejny apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení

Prostorové regulativy
■ je třeba respektovat podmínky stanovené pro stavební činnost v území Městské památkové zóny (příp. v ochranném pásmu této zóny)
■ budou respektovány zásady ochrany obrazu a prostoru města

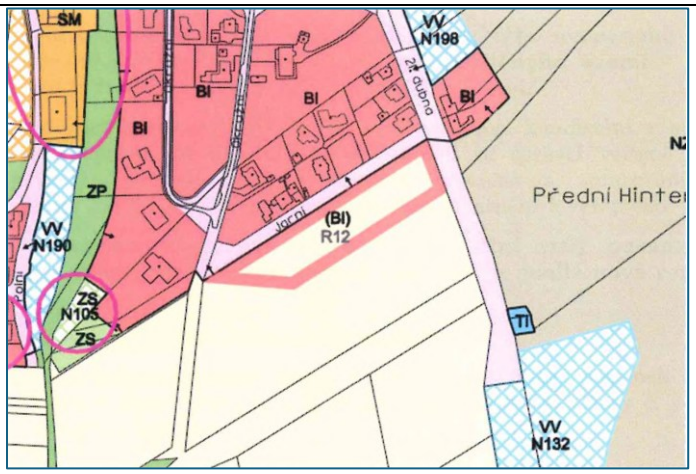
Ochrana prostoru a obrazu města - viz výkres 10 zm. č. 4 ÚPN SÚ Valtice
■ jedná se o plochu s označením III/47 - Ostatní území - ***plochy bez většího významu pro charakter města,*** u kterých je třeba respektovat identitu sídla. Pro danou plochu platí následující zásady ochrany prostorového uspořádání a ochrany města:
■ rozvojové území
■ kompaktní a volný charakter zástavby
■ struktura zástavby - dvě podlaží, sklonitá střecha
■ nový obraz zástavby, území leží v ochranném pásmu městské památkové zóny



Regulativy pro ochranu území ostatního významu:

1) *všeobecné podmínky ochrany vyplývající se zákonných ustanovení platných pro dané území:*
■ využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou daného území, město Valtice se nachází v chráněném území Krajinné památkové zóny Lednicko - valtického areálu a z větší části v ochranném pásmu MPZ (viz limity využití území)
■ při nové výstavbě, terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a výsadbě dřevin musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko stávající zástavby

2) *speciální podmínky ochrany*
a) charakter prostoru - způsob zástavby (kompaktní, volná, areálová)
■ bude respektována daná stavební čára určující způsob zástavby:
■ hranice zastavění pro volnou zástavbu (izolované domky, dvojdomky), která vyznačuje minimální odstup objektu od uličního prostoru, oplocení pozemku je určeno charakterem ulice a okolní zástavby *(pozn. pro řešené území není uliční čára stanovena)*
b) struktura prostoru - hmotové uspořádání zástavby (její výšková gradace, tvary a orientace střech k uličním prostorům)
■ bude respektována maximální přípustná výška zástavby, určená počtem nadzemních podlaží (za předpokladu výšky podlaží max. 3,5 m), nebo výškou okolní zástavby
■ je třeba respektovat určený tvar střechy: - v ochranném pásmu MPZ jsou povoleny pouze šikmé střechy (sedlové, pultové, valbové, mansardové a pod.), sklon a orientace hřebene střechy bude určen okolní zástavbou, ploché střechy jsou v tomto území nepřípustné
c) obraz prostoru - styl zastavění, použité materiály, barevnost, dominanty
* je třeba dodržet charakter zástavby v celém městě, zejména u objektů v blízkosti hlavních přístupových tras (ul.Mikulovská, Břeclavská, Sobotní a P.Bezruče)
■ nová zástavba v tomto území bude respektovat přípustné tvary střech a hmot objektů, při možnosti použití modernějších stavebních prvků a materiálů
■ bude dodržena červenohnědá barva krytiny
* v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností celé stavby nebo částmi staveb (věže, zvýšená podlaží)
UPN SÚ Valtice definuje pojmy a zkratky použité v územním plánu, přičemž za relevantní pro předložené námitky úřad územního plánování uvádí tyto:
■ výška objektů je udána v počtu plných nadzemních podlaží — do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti, do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m.
Aktuální návrh nového ÚP Valtice zveřejněný na úřední desce města Břeclav a úřední desce města Valtice řadí shora uvedený pozemek pouze do stabilizované plochy nezastavěného území s vymezení jako NZ.o - plochy zemědělské - orná půda.



Nově navržené podmínky využití plochy NZ.o jsou následující:

Hlavní využití
■ převažující zemědělské využití

Přípustné využití
■ související dopravní a technická infrastruktura
■ změna kultury - trvalé travní porosty, sady, zahrady, vinice
■ opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků — protierozní, protipovodňová, ekostabilizační i krajinotvorná opatření (rozptýlená zeleň, meze, terasy a podobně)
■ vodní plochy a toky, opatření pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv, pro realizaci a jejich obnovu v krajině, opatření pro zlepšování retenčních schopností krajiny
■ opatření pro ochranu přírody a krajiny, skladebné části USES (části biocenter a biokoridorů, interakční prvky)
■ opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely nepobytové rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost

Podmíněně přípustné využití
■ další stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury — pokud jsounve veřejném zájmu a nelze je umístit jinde, za předpokladu minimalizace negativního ovlivnění hlavní funkce
■ drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy) - pouze zachování stavu či obnova, není přípustné umisťování nových, které nebyly původní součástí kompozice
■ zalesnění — na půdách nižší třídy ochrany **(III.** až V. třída ochrany ZPF)
* stavby pro zemědělství — pouze nevýrobního charakteru, bez oplocení jako například seník, otevřený přístřešek pro dobytek, max. zastavěná plocha 60 m2
■ umístění těžby, průzkumného, těžebního zařízení je podmíněně přípustné za podmínky, že nebude mít negativní dopad na krajinný ráz a ochranu LVA

Nepřípustné využití
■ stavby pro individuální rekreaci, lesnictví a těžbu
■ oplocování pozemků

Podmínky prostorového uspořádání
■ nejsou stanoveny

Pro uvedenou plochu je navrženo konkrétní zemědělské využití ploch - orná půda, což je výrazně odlišné od stávajícího způsobu využití stabilizovaného v UPN SU.
Námitka: Zásadně nesouhlasím s vyjmutím mého výše uvedeného pozemku ze zastavitelné plochy pro bydlení na plochu nezastavěného území - ornou půdu, protože se dosud jednalo o rozvojovou plochu pro bydlení.
Z mé strany a dalších investorů byly činěny kroky vedoucí k umístění a povolení obytné zástavby, zejména zpracování územní studie, jednání se správci veřejné infratruktury, parcelace a plánování převodů vlastnických práv k pozemkům, zpracování projetkových dokumentací a další, což je podrobně popsáno v námitce uplatněné k veřejnému projednání.

Návrh nového územního plánu města Valtice činí můj pozemek ***de facto*** nezastavitelným, neboť využitelnost tohoto pozemku je podle nové regulace (NZ.v) nulová.

Výše uvedenou námitku odůvodňuji dále následovně:
Při aktuální podobě územního plánu města Valtice je předmětný pozemek využitelný pro výstavbu stavby pro bydlení, neboť splňuje všechny požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, zejména

§ 7 Parkovací stání
(2) Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu.
Parkování lze zajistit na pozemcích vlastníka nemovitosti.

§ 8 Hospodaření se srážkovými vodami
(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou.
(2) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí.
(3) Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné.
Lze zajistit podmínky hospodaření se srážkovými vodami dle platné legislativy.

§ 9 Veřejné prostranství
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek bytového domu, musí být 12 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka 10,5 m. Nejmenší šířka nově vymezovaného veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, musí být 8 m; při jednosměrném provozu musí být minimální šířka. 6,5 m.
(4) Prostorové parametry sítí technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury.
U řešené lokality se předpokládá její napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, o jejímž vybudování byla vedena řada jednání s městem Valtice - viz připomínky k veřejnému projednání. Způsob napojení na jednotlivé inženýrské sítě je součástí řešení projektové dokumentace stavby a odpovídá platné legislativě.

§ 11 Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku
(2) Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství.
Návrh stavby bude respektovat odstupové vzdálenosti, vlastní urbanistické a architektonické řešení bude vycházet ze zpracované územní studie, která byla městem požadována jako podmínka využití území.
Všechny výše uvedené parametry jsou v případě mého pozemku splněny - v dosahu se nachází veřejná vedení technické infrastruktury, na která by bylo možno napojit stavbu pro bydlení, případně budou vybudována.
Předmětný pozemek je součástí plochy pro bydlení již od doby účinnosti prvního územního plánu města Valtice schváleného dne 26.11.1997 a jeho využití zůstalo neměnné i po projednání změn č. 1 — 4 ÚP Valtice.
Územní plán může být pochopitelně podle potřeby měněn. *Uzemní plánování* však *nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou.* ***Je proto žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat územní plány předchozí.*** *Vzhledem k principům právní jistoty a ochrany legitimního očekávání tak je třeba respektovat* ***kontinuitu územního plánování****[...]* (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30.05.2023, č. j. 59 A 10/2023-38).
Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 29.01.2020, sp. zn. 9 As 171/2018, zároveň uvádí, *má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolnosti, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.* Změna funkčního určení ploch
provedená skrze změnu územního plánu je tak podle Nejvyššího správního soudu (viz rozsudek ze dne 12.05.2023, sp. zn. 3 As 368/2021) ***možná ve dvou případech, a to (1) dojde-li k relevantní změně okolností, anebo (2) je-li původní řešení je věcně nesprávné a koliduje s veřejným zájmem. Ať už se jedná o první či druhý důvod, je nezbytné, aby byl tento důvod zřejmý z odůvodnění změny.***

Podstata mých námitek spočívá především v zásahu do jejich vlastnického práva. Vlastnické právo přitom nezahrnuje pouze právo věc držet a nakládat s ní, ale též věc užívat a požívat její plody a užitky, přičemž právě poslední komponent vlastnického práva návrh nového územního plánu výrazně omezuje.
Uzemní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. ***Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona*** (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu) (viz například usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009).
Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 05.02.2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, připomíná, *že vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv jedním z nejvýznamnějších.* ***Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.***
V usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, se přípustná míra zásahů do práv vlastníka definuje jako míra, *kterou je vlastník* ***bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet.***
Jak je uvedeno výše, nesouhlasím s vyjmutím mého výše uvedeného pozemku ze zastavitelné plochy pro bydlení Bv na plochu plochu nezastavěného území - ornou půdu NZ.o. Plochy NZ.o v návrhu nového územního plánu města Valtice nepřipouští obytnou zástavbu, a proto se jedná o zcela zásadní omezení mých vlastnických práv. Návrh nového územního plánu města Valtice totiž činí můj pozemek ***de facto*** nezastavitelným, neboť využitelnost tohoto pozemku je podle nové regulace (NZ.o) nulová.
Město Valtice zde argumentuje v kruhu, když uvádí, že stávající využití mého pozemku je nesprávné a je třeba jej změnit. Zase tak úplně nesprávné ale zjevně není, protože v dlouhodobém horizontu bylo i s okolními pozemky uvažováno pro funkci bydlení.
„...a za páté v přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (kritérium přiměřenosti regulace). V rámci pátého kroku popsaného algoritmu, tj. při přezkumu proporcionality územního plánu, jsou správní soudy povinny zkoumat, zda má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, zda je zásah činěn v nezbytně nutné míře, zda je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, zda je zásah činěn nediskriminačním způsobem a zda je zásah činěn s vyloučením libovůle (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, či rozsudek ze dne 16. 2. 2016, č.j. 3 As 195/2015-55).“
Moje námitka uplatněná při veřejném projednání byla zamítnuta. V rámci vyhodnocení námitky je argumentováno mj. tím, že obslužná komunikace (dílčí změna č. 4.08) ve změně č. 4 UPN SU Valtice (účinná od 15.10.2008), doposud nebyla realizována a dopravní dostupnost do této lokality je bez její realizace alarmující. Přes tato alarmující zjištění nebylo dosaženo s městem Valtice dohody na jejím vybudování (s výrazným finančním podílem soukromých investorů) - viz popis jednání s městem s cílem najít dohodu na dořešení veřejné infrastruktury pro danou lokalitu (námitka k VP).

Ve vyhodnocení námitek se dále uvádí: *„Dodáváme, že zastavitelná plocha pro bydlení (dílčí změna č. 4.01) byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena Změnou č. 4 UPNSU Valtice, která nabyla účinnosti dne 15.10.2008 a od té doby zde ke změně UPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak patnáct let na realizaci jejich záměrů. Lze tedy konstatovat, že od 15.10.2008 do dnešní doby tj. do roku 2024 uplynula doba delší než 15let, kdy mohl vlastník předmětného pozemku zahrnutých do zastavitelné plochy bydlení realizovat svůj záměr.*
To se však nestalo a nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí. Uvedená lhůta hrubě přesahující 5 let, s odkazem na ustanovení §102 odst. 3 stavebního zákona, tak neopravňuje vlastníka domáhat se náhrady za změnu v území."
Stejně tak je uvedeno, cituji „Proto také nelze požadovat rozšíření či úpravu pozemních komunikací, jestliže se nebude jednat o vůli zastupitelstva obce, která je vlastníkem zmíněné pozemní komunikace dle katastru nemovitostí (p. č. 3035/12 v k. ú. Valtice).
Zde je nutno podotknout, že vydání územního rozhodnutí bránil v podstatě postoj města k rozvoji obytné zástavby v dané lokalitě, přestože byla uvedené lokalita určena pro obytnou zástavbu a rozvoj v celé lokalitě

byl koordinován včetně řešení veřejné infrastruktury. Vůle zastupitelstva již byla vyjádřena ve schválené územně plánovací dokumentaci, a odlišný postoj města lze v daném případě označit jako diskriminační.
Po změně územního plánu č. 4 jsem se stal vlastníkem předmětného pozemku, který jsem nabyl v roce 2015. Ve stejném roce jsem uzavřel se zájemci smlouvu o smlouvě budoucí kupní a okamžitě jsme začali připravovat projektovou dokumentaci, vyřizovat vyjádření dotčených orgánů a další potřebné náležitosti. Od té doby však uplynulo již deset let a můj záměr dosud nemohl být — z důvodů, které nejsou v mé moci — realizován. Proto považuji za nespravedlivé tvrdit, že jsem se dostatečně nesnažil o jeho uskutečnění.
Mám proto za to, že v mém případě překročila omezení dle nového územního plánu míru spravedlivé rovnováhy a že zvolené řešení je v rozporu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do mého vlastnického práva. Mám zároveň za to, že pořizovatel územního plánu nepostupoval šetrně vůči zájmům vlastníků pozemků v dané lokalitě.
Pro tak razantní změnu využití pozemku, *ergo* pro tak zásadní zásah do mého vlastnického práva neexistuje žádný přesvědčivý, tím spíše spravedlivý a oprávněný důvod.
Zamýšlená změna nasvědčuje tomu, že se pořizovatel nesnaží s ohledem na principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání vlastníků respektovat kontinuitu územního plánování a nesnaží se respektovat územní plány předchozí.
Navrhovaná změna nesplňuje výše uvedená kritéria pro změnu funkčního určení ploch. Stávající řešení totiž nemůže být věcně nesprávné, jestliže zde tento stav trval od roku 1997. Pro pořízení změny územního plánu je přitom zákonem stanoven jediný důvod, totiž změna podmínek, na základě kterých byl územní plán schválen. Taková změna podmínek však musí být relevantní, objektivní a přezkoumatelná. Zde však taková změna zjevně nastat nemohla, když má být předmětný pozemek nově zařazen do ploch nezastavěného území.
Vypuštěním předmětného pozemku, jakož i dalších pozemků v dané lokalitě ze zastavitelné plochy bydlení, avšak ani jejich případná a nyní pouze hypotetická náhrada jinými lokalitami, není schopna kapacitně a v téže kvalitě nahradit plochy bydlení ve Valticích. Navíc je nutno podotknout, že návrh nového územního plánu ruší jednu lokalitu určenou k zástavbě a vytváří následně jinou lokalitu určenou k zástavbě. To nasvědčuje v kontextu již výše uvedeného tomu, že navrhovaný záměr může být projevem účelového a svévolného počínání a nepřípustného nerovného zacházení.
Navrhovaná změna způsobu využití mého pozemku, jakož i dalších pozemků v předmětné lokalitě je z mého pohledu nekoncepční a jeví se jako účelová, je navíc v rozporu se zájmem a vůlí obyvatel v přilehlých domech i ostatních vlastníků pozemků v této lokalitě, kteří se budou rovněž samostatně vyjadřovat k ostatním navrhovaným změnám způsobu využití jejich pozemků v dané lokalitě.
Brojí-li tedy proti změnám navrženým v předmětné lokalitě i jiní vlastníci, je zjevné, že pořizovatel nerespektuje ani aktuální princip dynamiky územního plánování (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30.05.2023, č. j. 59 A 10/2023-38), jenž požaduje reagovat právě na aktuální podněty a potřeby obyvatel. Současná podoba územního plánu přitom na tyto aktuální podněty a potřeby obyvatel reaguje ve vztahu k předmětné lokalitě zcela adekvátně.

Na základě výše uvedeného proto zdvořile žádám, aby charakter mého výše uvedeného pozemku a jeho současný způsob využití byl zachován i v návrhu nového územního plánu města Valtice.

Nebude-li těmto námitkám vyhověno, je nasnadě, že jsem připraven proti takovému zamítavému rozhodnutí brojit, třebaže i soudní cestou.
V případě, že dojde k přijetí stávajícího návrhu nového územního plánu, dojde nejen ke znehodnocení dosavadních investic vložených do přípravy pozemku na budoucí výstavbu, ale především dojde k významnému snížení jeho hodnoty. V této souvislosti poukazuji i na to, že jsem měl zájemce o koupi předmětného pozemku; záměr pořizovatele nového územního plánu města Valtice však tyto příležitosti zmařil.
Z usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, se podává, jedná-*li se o zásahy, jejichž čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet,* ***nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu*** *(čl.* ***11*** *odst.* ***4*** *Listiny základních práv a svobod),* ***a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden.***
Obdobně zastává Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 05.02.2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, *přesvědčení, že za situace, kdy míra tohoto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 30.01.1998, sp. zn. IV. ÚS 324/97), musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada.*
V této souvislosti je třeba si uvědomit, že právo na náhradu není limitováno zněním § 102 stavebního zákona. *Přestože samotná změna funkčního využití konkrétní plochy novým územním plánem nebude obvykle představovat přímý zásah do vlastnických práv majitelů dotčených nemovitostí, nevylučuje to zásah nepřímý, ve smyslu omezení možností užívání předmětu vlastnictví. I když je každý vlastník povinen určitou míru takového nuceného omezení akceptovat, za situace, kdy toto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy*

mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny. I za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že bez poskytnutí náhrady jde o zásah nepřiměřený. Skutečnost, že podústavní právo možnost odškodnění v těchto případech nepředpokládá, nemůže být takovému postupu překážkou (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 05.02.2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008).
Z usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, rovněž vyplývá, že *pokud omezení daná územním plánem (jeho změnou) zasáhnou vlastníka ve větší než spravedlivé míře, je na místě uvažovat o mechanismu poskytnutí náhrady za takové omezení. Zákonodárce v některých případech takový mechanismus výslovně do stavebního zákona inkorporoval, konkrétně v jeho § 102, který zakotvuje náhrady za změnu v území. [...] Zákonem stanovené skutkové podstaty náhrad však nepokrývají celou škálu možných případů, kdy zásah (též v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu) do vlastnického práva má takovou intenzitu, že je nezbytné jej kompenzovat náhradou. Vzniká tedy otázka, jak takovouto mezeru v právní úpravě řešit. Ze se o mezeru v právní úpravě jedná, je zjevné - z čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zejména z jeho odstavce 4, vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu de minimis (viz implicitní omezení vlastnického práva vyplývající z odst. 3 zmíněného článku Listiny základních práv a svobod) musí být kompenzován. Pojem „nuceného zásahu do vlastnického práva“ je autonomním pojmem Listiny základních práv a svobod a je neodmyslitelně spojen s vlastnickým právem jako s jedním ze základních ústavně zaručených práv vytvářejících podmínky pro reálnou svobodu jednotlivce a pro jeho nezávislost na jiných jednotlivcích i na státu; jeho významové zužování je tedy vyloučeno z diskrece zákonodárce. Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než - má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu Jednoduchého" práva - dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona.*

Z právě uvedeného tedy vyplývá, že právo na náhradu za změnu v území náleží i v jiných než zákonem výslovně definovaných případech, a není proto pochyb o tom, že pořizovatel by měl tuto skutečnost při přípravě nového územního plánu zohlednit, neboť ekonomické dopady jeho změn na veřejné rozpočty mohou být dalekosáhlé. Obec přitom musí vždy pamatovat mimo jiné na hájení hospodárného využití svého majetku (ust. § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů). Pokud tedy reálně hrozí, že budou z obecního rozpočtu vypláceny náhrady za omezení vlastnického práva, musí být obec schopna náležitě odůvodnit, proč je nutné u pozemků, které jednou byly v územním plánu vymezen jako zastavitelná plocha, toto určení změnit. V případě, že dojde k přijetí návrhu nového územního plánu v současné podobě, připojím se nepochybně k řadě dalších vlastníků dotčených pozemků s nároky na náhradu za změnu v území, a to nikoliv nutně jen s těmi nároky, které jsou zákonem explicitně řešeny, ale především s odkazem na výše uvedenou judikaturu s nároky v zákonem výslovně neřešenými, neboť zásah do jejich vlastnického práva bude zcela zásadní.

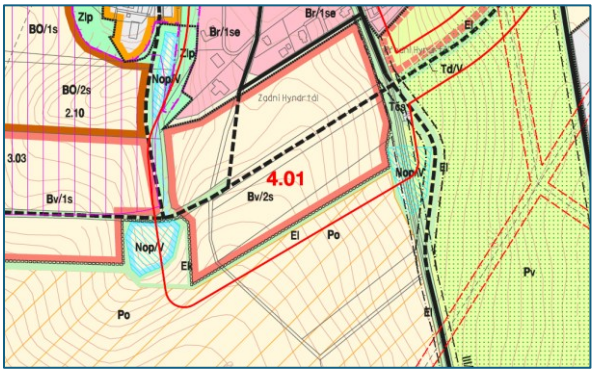
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá

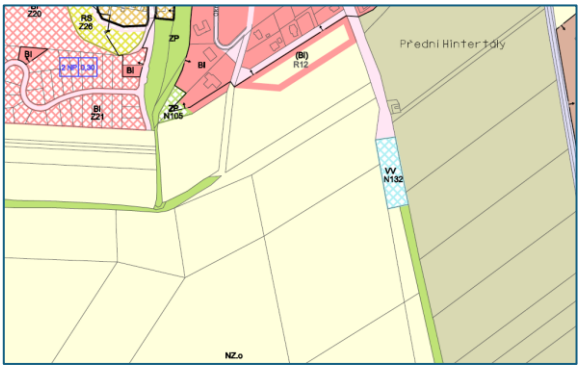
Podatel uplatňuje námitku ve fázi opakovaného veřejného projednání, ačkoli oproti veřejnému projednání nedoznalo řešení předmětného pozemku změny (viz výřezy níže). Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží. Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti reaguje.

Pozemek p.č. 3035/93 v k.ú. Valtice je dle údajů z KN nezastavený, vedený jako orná půda.

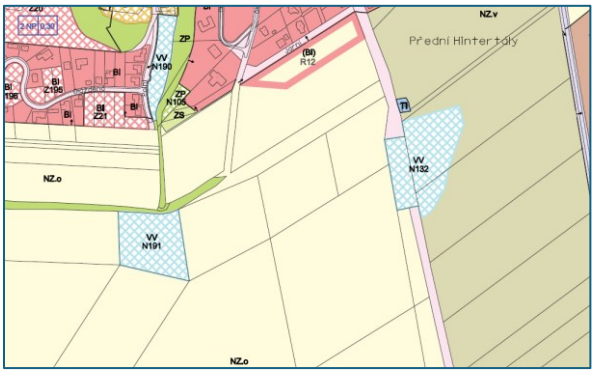
Nachází se v zemědělském půdním fondu (dle dat z KN 1 m^2 – v I. třídě ochrany; 4944 m^2 – II. třída ochrany; 6043 m^2 – II. třída ochrany; 1325 m^2 – III. třída ochrany). Z veřejně přístupných leteckých snímků (https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/) je pozemek zemědělsky využívaný.



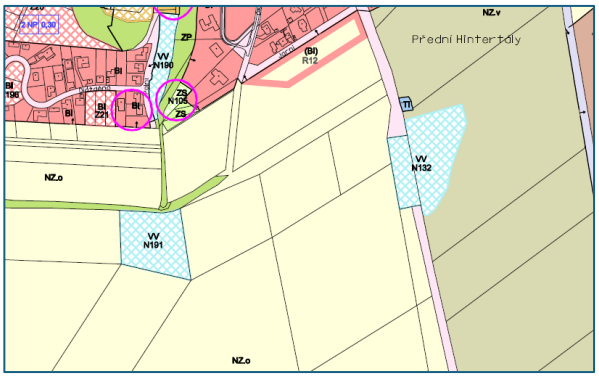
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

V odůvodnění vyhodnoceno jako námitka č. 27 k veřejnému projednání

Pozemek p. č. 3035/93 se nachází v k. ú. obce Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch NZ.o plochy zemědělské – orná půda a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je nejen pro nás, ale i pro budoucí generace a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Výše zmíněný pozemek o celkové výměře 12313 m^2 je v katastru nemovitostí evidován z velké části v II. třídě ochrany BPEJ 00110 (4943 m2) a 00810 (6045 m2). Zbylá výměra připadá na půdy s III. třídou ochrany BPEJ 00850 (1325 m2), (k rebonitaci došlo po podání námitky).

Dle § 4 odst. 3 ZOZPF je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který by převážil veřejný zájem ochrany ZPF a umožnil tak odejmutí ze ZPF. Nový územní plán Valtic v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů vymezuje plochy pro výstavbu nových rodinných domů jak v I. etapě, tak i v etapě II. Pro případ, že by tyto plochy byly využity, počítá územní plán obce Valtice s územní rezervou pro případné využití k výstavbě rodinných domů. Nutno vzít v potaz i ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého by bylo nutné prokázat potřebu pro vymezení dalších zastavitelných ploch.

Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal a priori zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů. K námitce změny ploch bydlení na plochy zemědělské je nutné uvést, že projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantem je společnost Atelier Urbi spol s.r.o., autorizovaná architektka Ing. arch. Jana

Benešová (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace.

V zadání ÚP Valtice, jsou v kapitole Urbanistická koncepce uvedeny na str. 4 body: „ÚP bude prověřena možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města. Bude prověřeno doplnění území pouze nekapacitní zástavbou rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a současně řešit opatření proti přívalovým vodám.“ a dále také: „posoudit vhodnost výstavby RD jihovýchodně stávající zástavby vzhledem ke kopcovitému terénu a špatné dopravní dostupnosti ploch“. Tento požadavek vyšel z dokumentu Doplňující průzkumy a rozbory, který zpracoval rovněž Atelier Urbi spol s.r.o. a byl pořizovateli předán dne 8.11.2012. V tomto dokumentu je na straně 6 uvedeno: „Také nejnovější zástavba v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města je špatně dopravně dostupná a ohrožená extravilánovými vodami. Zde doplnit pouze nekapacitní zástavbu rodinnými domy s vysokým plošným standardem pozemků a řešit opatření proti přívalovým vodám.

Upřednostnit rozvoj v lokalitě Tesárna jižně ulice Břeclavské spolu se záměrem na výstavbu nové nemocnice.“

Dle ustanovení § 44 stavebního zákona rozhoduje o pořízení územního plánu zastupitelstvo obce, které na základě ustanovení § 5 odst. 1, § 35 odst. 1 a § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) spravuje záležitosti obce v samostatné působnosti a jako taková si může se svým majetkem v mezích zákona nakládat dle svého uvážení. Jedná se o ústavní právo obcí (potažmo jejich občanů) na samosprávu, které je obsaženo v čl. 8 a v hlavě sedmé Ústavy, jak vyplývá i z nálezu Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22. Proto také nelze požadovat rozšíření či úpravu pozemních komunikací, jestliže se nebude jednat o vůli zastupitelstva obce, která je vlastníkem zmíněné pozemní komunikace dle katastru nemovitostí (p. č. 3035/12 v k. ú. Valtice).

Dále uvádíme, že i navržená komunikace (dílčí změna č. 4.08) ve změně č. 4 ÚPN SÚ Valtice je v platnosti od 15.10.2008, byla navržena pro lepší obsluhu této lokality, doposud nebyla realizována a dopravní dostupnost do této lokality je bez její realizace alarmující.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Náhrady za změnu v území řeší stavební zákon č. 183/2006 Sb v §102, konkrétně v odstavci 3 je uvedeno: (3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Řešení případných náhrad bude předmětem případného soudního sporu, v rámci kterého majitel může vzniklou škodu případně prokázat. Dle informací od určené zastupitelky již v současné době soudní spor týkající

se umožnění přístupu do této lokality probíhá a pořizovateli nepřísluší tuto záležitost dále komentovat, neboť rozhodnutí o přístupu a následně o případných náhradách závisí na nezávislém posouzení soudu.

Dodáváme, že zastavitelná plocha pro bydlení (dílčí změna č. 4.01) byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena Změnou č. 4 ÚPNSÚ Valtice, která nabyla účinnosti dne 15.10.2008 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak patnáct let na realizaci jejich záměrů. Lze tedy konstatovat, že od 15.10.2008 do dnešní doby tj. do roku 2024 uplynula doba delší než 15 let, kdy mohl vlastník předmětného pozemku zahrnutých do zastavitelné plochy bydlení realizovat svůj záměr.

To se však nestalo a nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí. Uvedená lhůta hrubě přesahující 5 let, s odkazem na ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona, tak neopravňuje vlastníka domáhat se náhrady za změnu v území.

Nový návrh ÚP Valtice stanovuje novou koncepci rozvoje města a z podstaty nemusí přesně kopírovat plochy vymezené v předcházející územně plánovací dokumentaci. V dotčené lokalitě dále převyšuje zájem na ochraně životního prostředí nad zájmem soukromým. Dále není vhodné budovat nová sídla v krajině, případně takové lokality dále nerozšiřovat. Pozemek p.č. 3035/93 v k.ú. Valtice je veden dle nahlížení do KN jako orná půda a byl tedy zařazen v návrhu do ploch zemědělských orná půda – viz nahlížení do KN.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
8.	14.10.2025	[redacted]. R[redacted] P[redacted], [redacted]	MUBR 132708/2025

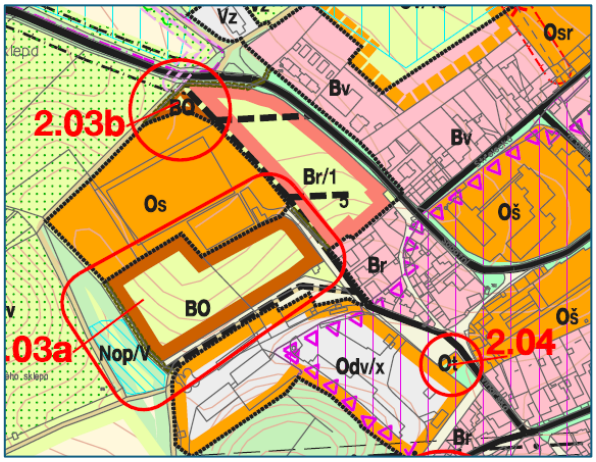
NÁMITKA

Nesouhlasím s navrženým využitím pozemku p. č. 3211/1 v k.ú. Valtice jako jako plochy OS - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport. Požaduji převést na plochu OM - plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení.
Odůvodnění námitky:
P. č. 3211/1 v k.ú. Valtice - pozemek spolu s okolními pozemky sloužil jako školní hřiště SViŠ Valtice. Z důvodu, že škola pozemky dále nevyužívala, byl tento pozemek odkoupen v roce 2018 od JMK do soukromého vlastnictví. Pozemek nebude dále sloužit pro sport a tělovýchovu, není zde po těchto činnostech poptávka, ZŠ Valtice i SViŠ Valtice mají vlastní vybudovaná hřiště, tělocvičny a město Valtice disponuje fotbalovým hřištěm vč. zázemí. Hřiště by bylo také rušivým prvkem v obytné zástavbě. Záměrem je vybudovat na pozemku malé až střední komerční zařízení určené pro ubytování hostů jako podpora a navýšení kapacity pro nedaleké Vinařství Obelisk. Toto zařízení neovlivní životní prostředí okolí, nezatíží ho hlukem ani zvýšenou dopravou.

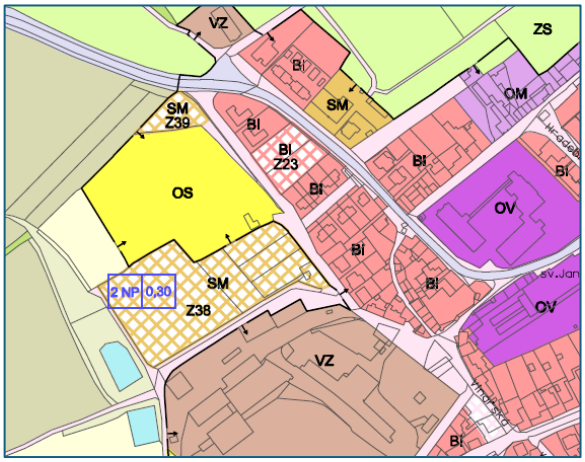
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá

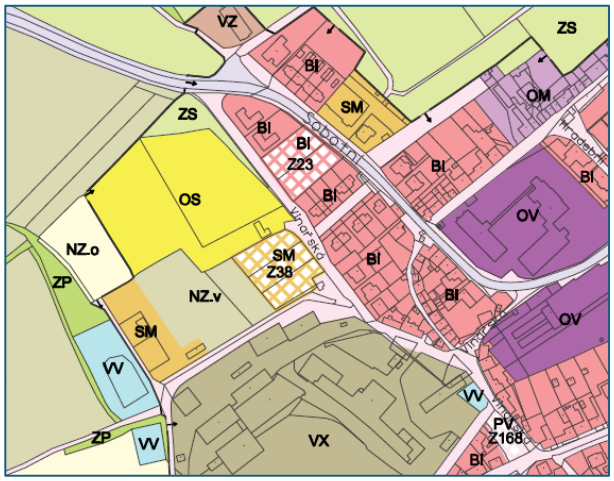
Tato námitka je uplatňována v rámci opakovaného veřejného projednání, přestože upravená dokumentace pro opakované veřejné projednání nijak nemění využití předmětného pozemku oproti dřívější dokumentaci pro veřejné projednání. Námitka tedy nesměřuje, k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží. Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti reaguje.



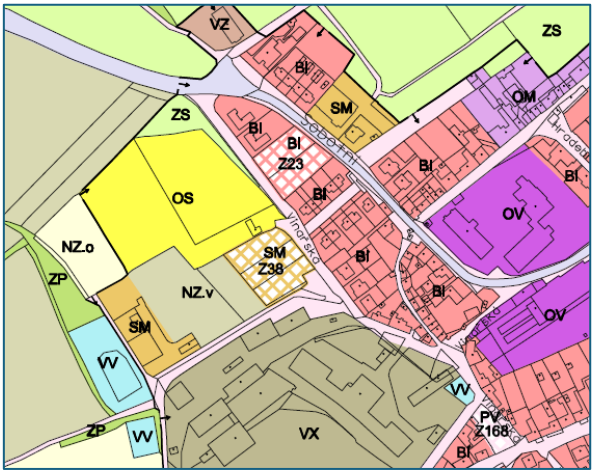
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Na str. 223 odůvodnění je uvedeno: II.12.1.25 [redacted]. R[redacted] P[redacted]

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3211/1, 2643/4

Vymezení území dotčeného námitkou: obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.

Obsah námitky:

Zásadně nesouhlasím s navrženým využitím pozemku parc.č. 3211/1 v k.ú. Valtice - OS – plochy občanského využití - tělovýchova a sport a rovněž nesouhlasím s navrženým využitím pozemku parc.č. 2643/4 v k.ú. Valtice - ZS - plochy zeleně soukromé.

Oba tyto pozemky požaduji převést do ploch SM, popř. OM.

Odůvodnění námitky:

Pozemky dříve sloužily jako školní hřiště SViŠ Valtice, která je pro tyto účely již neužívala, a proto se je Jihomoravský kraj rozhodl prodat. Pozemky jsem zakoupila se záměrem zvelebení ploch a chátrajících objektů a jejich zapojení ke stávající zástavbě. Pozemky již dále nebudou sloužit pro sport a tělovýchovu, protože zde po těchto činnostech není poptávka, obě školy ve Valticích (ZŠ Valtice i SViŠ Valtice) mají vybudována svá hřiště a tělocvičny a město Valtice dále disponuje fotbalovým hřištěm se zázemím v lokalitě u hřbitova.

Zároveň by hřiště v tomto místě bylo rušivým prvkem v obytné zástavbě.

Vzhledem k vedlejší navazující ploše SM požaduji své pozemky začlenit rovněž do ploch SM

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitka byla žadatelem vzata zpět.

Z výše uvedeného důvodu se pořizovatel nebude námitkou zabývat a nebude tedy v návrhu ÚP Valtice zohledněna. Zpětvzetí je založeno ve spise.

Dále dodáváme, že pořizovatel má za to, že podmínky (v podmíněně přípustném využití) viz níže umožnují výstavbu ubytovacího zařízení, které ve své námitce zmiňuje podatelka námitky.

V textové části výroku je uvedeno:

I.6.2.3.2 Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití:	stadiony, hřiště, tělocvičny a jiná zařízení pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu
Podmíněně přípustné využití:	vybavenost ve vazbě na hlavní využití, např. bufety, ubytovny pro přechodné ubytování sportovců
	veřejná prostranství
	zeleň
	doplňkové bydlení (byt správce, majitele, ostrahy apod.), pokud bude navazujícím řízení prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví
Nepřípustné využití:	všechny druhy staveb, zařízení a činností, které omezují a narušují sportovní a relaxační způsob využití ploch
	veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina: bude určena ve vztahu k okolní zástavbě, max. výšková hladina nepřekročí

2 nadzemní podlaží + podkroví.

Územní plán stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků, resp. otázka souhlasu nebo nesouhlasu vlastníka, i když svůj význam má, nemůže být klíčovým momentem pro stanovení užití určeného území územním plánem viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
9.	14.10.2025	[redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted]	MUBR 132704/2025

NÁMITKA

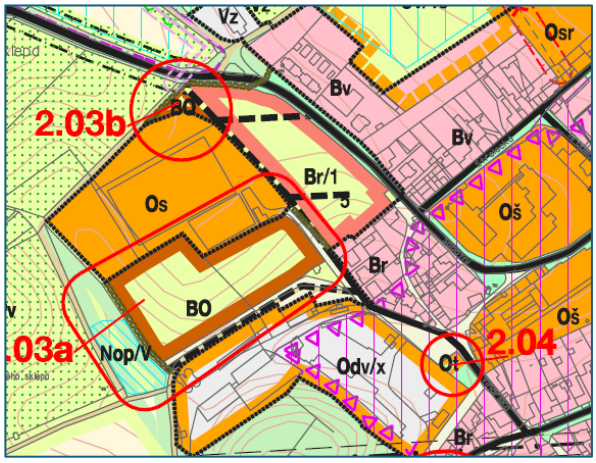
Nesouhlasím s navrženým využitím pozemků p. č. 3211/4 a p. č. 3211/3, vše v k. ú. Valtice, jako plochy OS - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport. Požaduji převést na plochu OM - plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení.

Odůvodnění námitky:

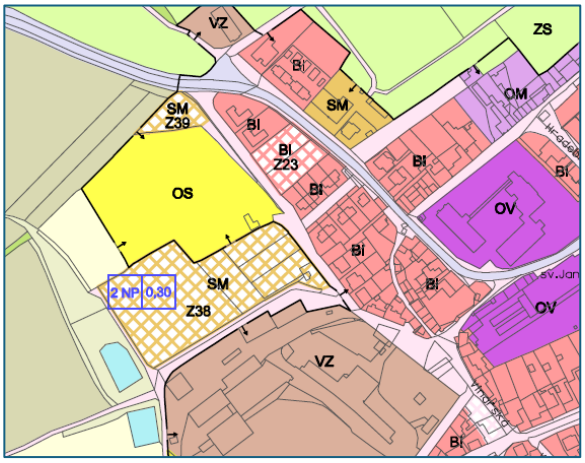
P. č. 3211/4, p. č. 3211/3, vše v k. ú. Valtice - tyto pozemky dříve sloužily jako školní hřiště SViŠ Valtice. Z důvodu, že škola pozemky dále nevyužívala, koupil jsem tyto v roce **2018** od **JMK.** Pozemky nebudou dále sloužit pro sport a tělovýchovu, není zde po těchto činnostech poptávka, ZŠ Valtice i SViŠ Valtice mají vlastní vybudovaná hřiště, tělocvičny a město Valtice disponuje fotbalovým hřištěm vč. zázemí. Hřiště by bylo také rušivým prvkem v obytné zástavbě. Záměrem je vybudovat na pozemcích malé až střední komerční zařízení určené pro ubytování hostů jako podpora a navýšení kapacity pro nedaleké Vinařství Obelisk. Toto zařízení neovlivní životní prostředí okolí, nezatíží ho hlukem ani zvýšenou dopravou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

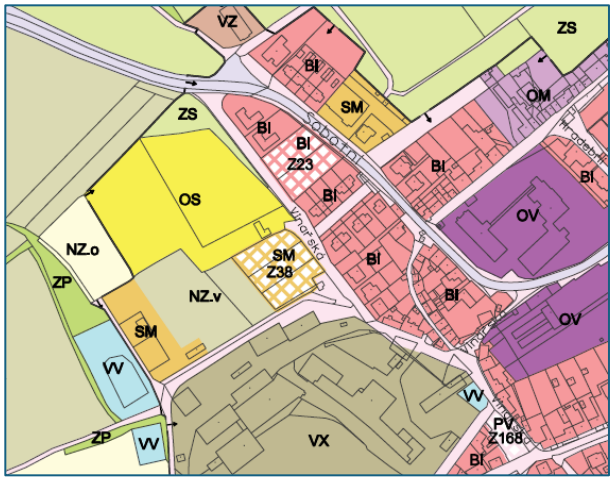
Námitka se zamítá
Tato námitka je uplatňována v rámci opakovaného veřejného projednání, přestože upravená dokumentace pro opakované veřejné projednání nijak nemění využití předmětného pozemku oproti dřívější dokumentaci pro veřejné projednání. Námitka tedy nesměřuje, k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.



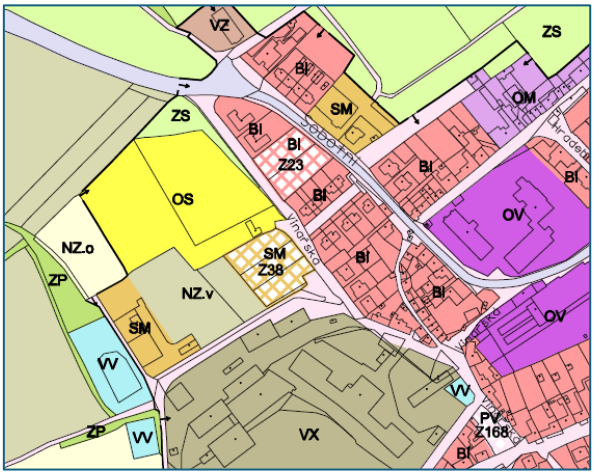
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Na str. 223 odůvodnění je uvedeno: II.12.1.24 [redacted]. F[redacted] F[redacted]

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3211/3, 3211/4

Vymezení území dotčeného námitkou: obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.

Obsah námitky:

Zásadně nesouhlasím s navrženým využitím pozemku parc.č. 3211/3 a 3211/4 v k.ú. Valtice - OS – plochy občanského využiti - tělovýchova a sport.

Oba tyto pozemky požaduji převést do ploch SM, popř. OM.

Odůvodnění námitky:

Pozemky dříve sloužily jako školní hřiště SViŠ Valtice, která je pro tyto účely již neužívala, a proto se je Jihomoravský kraj rozhodl prodat. Pozemky jsem zakoupil se záměrem zvelebení ploch a chátrajících objektů a jejich zapojení ke stávající zástavbě. Pozemky již dále nebudou sloužit pro sport a tělovýchovu, protože zde po těchto činnostech není poptávka, obě školy ve Valticích (ZŠ Valtice i SViŠ Valtice) mají vybudována svá hřiště a tělocvičny a město Valtice dále disponuje fotbalovým hřištěm se zázemím v lokalitě u hřbitova. Zároveň by hřiště v tomto místě bylo rušivým prvkem v obytné zástavbě.

Vzhledem k vedlejší navazující ploše SM požaduji své pozemky začlenit rovněž do ploch SM.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitka byla žadatelem vzata zpět.

Z výše uvedeného důvodu se pořizovatel nebude námitkou zabývat a nebude tedy v návrhu ÚP Valtice zohledněna. Zpětvzetí je založeno ve spise.

Dále dodáváme, že pořizovatel má za to, že podmínky (v podmíněně přípustném využití) viz níže umožnují výstavbu ubytovacího zařízení, které ve své námitce zmiňuje podatel námitky.

V textové části výroku je uvedeno:

I.6.2.3.2 Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití:	stadiony, hřiště, tělocvičny a jiná zařízení pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu
Podmíněně	vybavenost ve vazbě na hlavní využití, např. bufety, ubytovny pro přechodné

přípustné využití:	ubytování sportovců
	veřejná prostranství
	zeleň
	doplňkové bydlení (byt správce, majitele, ostrahy apod.), pokud bude navazujícím řízení prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví
Nepřípustné využití:	všechny druhy staveb, zařízení a činností, které omezují a narušují sportovní a relaxační způsob využití ploch
	veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina: bude určena ve vztahu k okolní zástavbě, max. výšková hladina nepřekročí

2 nadzemní podlaží + podkroví.

Územní plán stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků, resp. otázka souhlasu nebo nesouhlasu vlastníka, i když svůj význam má, nemůže být klíčovým momentem pro stanovení užití určeného území územním plánem viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
10.	**14.10.2025**	[redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted]	**MUBR 132706/2025**

NÁMITKA

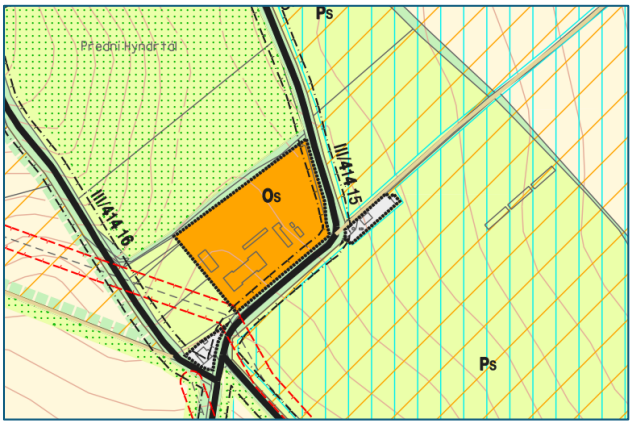
Nesouhlasím s navrženým využitím **pozemků p. č. 3026/1, p.** č. **3026/2 a p. č. 3026/3, vše v k. ú. Valtice,** jako plochu ZS - plochy zeleně soukromé. Požaduji převést na plochu SV - plochy smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění námitky: **P.č. 3026/1, p. č. 3026/2 a p. č. 3026/3, vše v k. ú. Valtice** - pozemky byly pořízeny pro rozšíření blízkého areálu Vinařství Obelisk. Záměrem je zde vybudovat zázemí a ubytování pro správce areálu

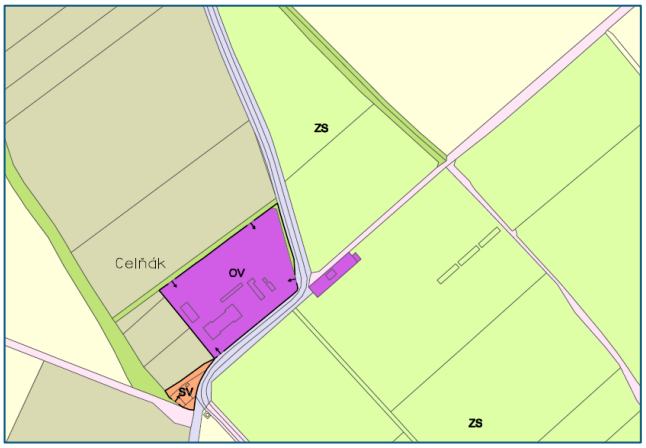
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá
Tato námitka je uplatňována v rámci opakovaného veřejného projednání, přestože upravená dokumentace pro opakované veřejné projednání nijak nemění využití předmětných pozemků oproti dřívější dokumentaci pro veřejné projednání. Námitka tedy nesměřuje, k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného

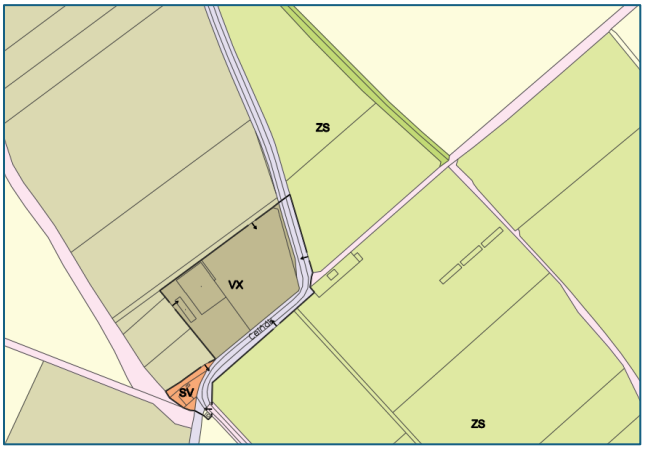
projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.



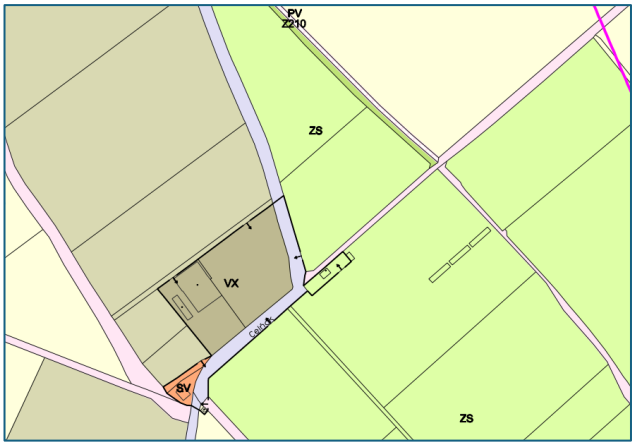
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné

Pozemky jsou dle údajů z KN vedeny jako:

3026/1 – jiná plocha, ostatní plocha

3026/2 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba pro výrobu a skladování)

3026/3 - jiná plocha, ostatní plocha

Dle informací z KN získal [redacted]. F[redacted] předmětné pozemky na základě kupní smlouvy jež byla podepsána 24.1.2022. Veřejné projednání spojené s výkladem projektanta se uskutečnilo dne 25. 8. 2022 v 16.30 hodin v zasedací místnosti MěÚ Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice. [redacted]. F[redacted] tedy mohl uplatnit námitky nebo připomínky v rámci veřejného projednání ÚP Valtice. Pořizovatel však žádnou připomínku nebo námitku týkající se pozemků p.č. 3026/1, 3026/2, 3026/3 v k.ú. Valtice od pana [redacted]. F[redacted] v rámci veřejného projednání neobdržel. Námitku uplatňuje až nyní v rámci opakovaného veřejného projednání přičemž využití předmětných pozemku se v dokumentaci pro opakované veřejné projednání nezměnilo.

Dodáváme, že stavby jež byli realizovány (na základě příslušných povolení) je možno k povolenému účelu dále užívat bez ohledu na to, zda v územním plánu jsou nově zařazeny do jiné funkční plochy.

Na str. 507 odůvodnění je uvedeno: II.13.1.1 Město Valtice – vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu po společném projednání

Město Valtice uplatnilo připomínky mezi nimiž je i bod č. *27. Pozemky p.č. 3026/1, 3026/2, 3026/3, v ulici Celňák, vyznačit jako stávající plocha VZ. Doplnit název ulice Celňák. Vymazat název polní tratě Celňák. Do mapy se to dostalo omylem. Viz příloha*

Na str. 510 odůvodnění je uvedeno:

Ad27 Pozemky p.č. KN 3026/1, 3026/2, 3026/3 byly vymezeny v stabilizované ploše VZ. Pozemky bývalé roty PS byly vymezeny do návrhové plochy VZ. Název ulice Celňák byl doplněn a vymazán z názvu místní tratě. Připomínce se vyhovuje.

Na str. 512 odůvodnění je uvedeno:

Ad27) Pozemky p. č. 3026/1, 3026/2, 3026/3 jsou vymezeny ve stabilizované ploše ZS. Jedná se o ostatní plochy, které nemohu být zahrnuty do zastavěného území (tedy do stabilizovaných ploch VZ), jelikož se na pozemcích nenachází stavba, jsou proto sloučeny do nejbližší plochy, umožňující v rámci požadovaných parcel umísťovat případné hospodářské stavby menšího rozsahu. Pozemky bývalé roty PS byly vymezeny do stabilizované plochy VX. Název ulice Celňák byl doplněn a vymazán z názvu místní tratě. Připomínka částečně respektována.

Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová – autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. Ve fázi úprav ÚP po veřejném projednání převzala projekt Ing. arch. Martina Kabelková – autorizovaný urbanista (ČKA 03844), která posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí upravené územně plánovací dokumentace pro opakované veřejné projednání.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu.

Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
11.	14.10.2025	[redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted]	MUBR 132707/2025

NÁMITKA

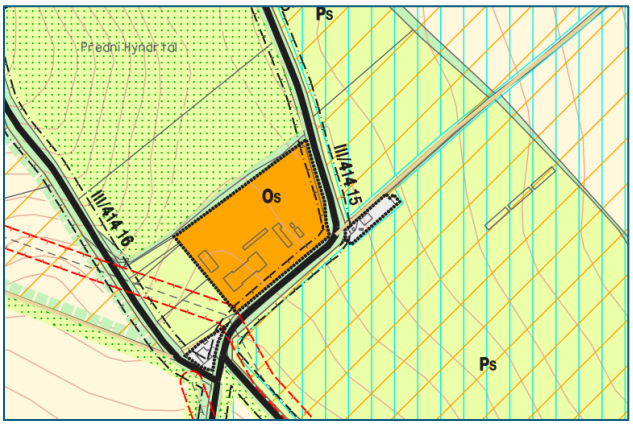
Nesouhlasím s navrženým využitím pozemku **p. č. 3053/1 v k. ú. Valtice** jako plochu NZ.v. - plochy zemědělské - vinice. Pozemek požaduji převést na plochu **SV -** plochy smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění námitky:

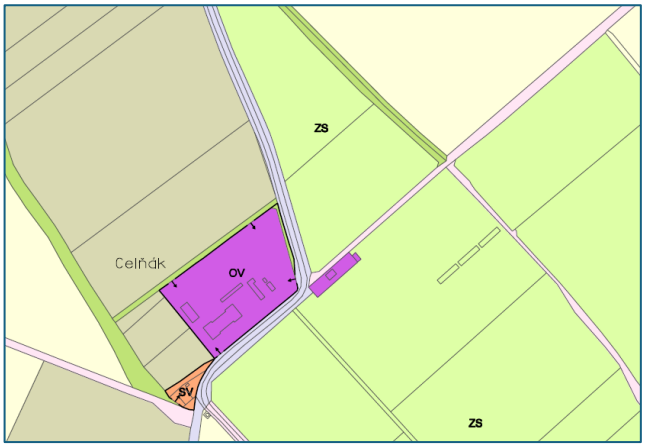
P.č. **3053/1 v k. ú. Valtice** - pozemek není vinicí, nikdy nebyl. Je součástí areálu Vinařství Obelisk a tvoří s ním jednotný celek. Aktuálně je předmětný pozemek v rámci KN převáděn na druh Ostatní plocha - viz příloha Vyrozumění o zahájení řízení ve věci změny využití území, změna druhu pozemku, č. j. VAL-5062/2025, MěÚ Valtice, odbor výstavby a ŽP

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

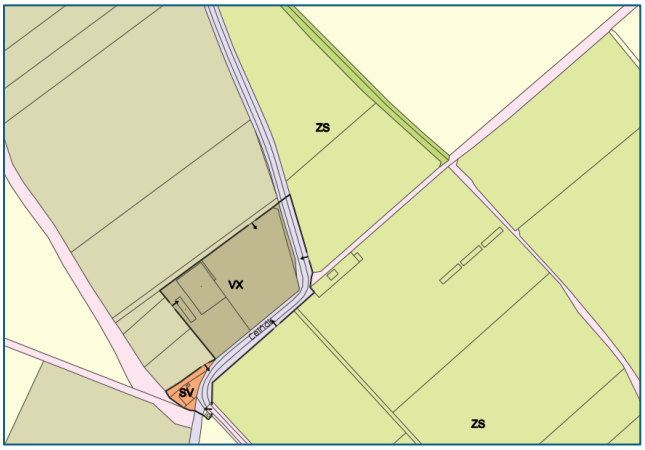
Námitka se zamítá
Tato námitka je uplatňována v rámci opakovaného veřejného projednání, přestože upravená dokumentace pro opakované veřejné projednání nijak nemění využití předmětného pozemku oproti dřívější dokumentaci pro veřejné projednání. Námitka tedy nesměřuje, k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.



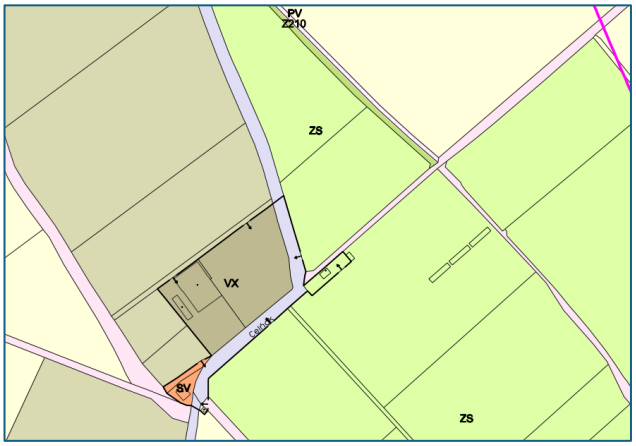
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné

Na str. 222 odůvodnění je uvedeno: II.12.1.23 [redacted]. F[redacted] F[redacted]

k.ú. Valtice, pozemek p.č. 3053/1

Vymezení území dotčeného námitkou: obrazové přílohy nejsou převzaty, ale jsou součástí spisu.

Obsah námitky:

Nesouhlasím s navrženým využitím pozemku parc.č. 3053/1 v k.ú. Valtice - NZ.v - plochy zemědělské – vinice.

Odůvodnění námitky:

Pozemek není vinicí a nikdy nebyl. Pozemek je součástí stávajícího oploceného areálu Obelisk a tvoří s ním jednotný celek, vzhledem k tomu požaduji začlenění i tohoto pozemku do ploch celého areálu VX.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH:

Námitce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pozemek p. č. 3053/1 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch NZ.v plochy zemědělské – vinice a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF).

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) stanovuje v ustanovení § 4 podmínky, za kterých lze vyjmout půdu ze ZPF pro účely nezemědělského využití.

Obr. Výpis z KN s vyznačením BPEJ, ze dne 21. 12. 2023. Od doby podání námitky proběhla na dotčeném pozemku rebonitace půdy a nyní se nachází na půdě s třetí třídou ochrany BPEJ 0051.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující

pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Poznámka k Institutu územního plánu. Jedná se o nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platném a účinném územním plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal a priori zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak obce, tak i jejich občanů.

Namítající sice argumentuje, že pozemek neplní svou funkci vinice, nicméně neuvedl důvody, ze kterých by bylo možné dovodit převažující jiný veřejný zájem na změně využití. Jediný, kdo by měl z této změny prospěch, by byl sám vlastník pozemku, případně klienti areálu Obelisk.

Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013 judikoval, že „veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.“ Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005 kde judikuje „Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný.“

Ve vztahu k rekreačním a jiným účelům, je z katastru nemovitostí zjevné, že pozemek p. č. 3052/1, který je součástí areálu a tvoří cca 62 % plochy VX vymezené pro účely vinařství, je nezastavěn a není součástí ZPF Pokud namítající potřeboval a potřebuje rozšířit plochy pro vinařskou výrobu a skladování, měl by předně využít pozemek p. č. 3052/1.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
12.	14.10.2025	[redacted]. I[redacted] O[redacted], [redacted]	MUBR 132699/2025

NÁMITKA

Jsem vlastníkem shora uvedeného pozemku p.č. 350 – zahrada ve Valticích. V současné době se projednává na Městském úřadu ve Valticích nový územní plán města, který významným způsobem zasahuje do mého vlastnického práva k mému shora uvedenému pozemku.
V současném územním plánu je pozemek veden jako zastavitelná plocha rodinným domem. V navrhovaném územním plánu je však uvedený pozemek zařazen jako tzv. soukromá zeleň. S navrhovanou změnou však nemohu souhlasit a co nejdůrazněji proti takové změně protestuji. Pokud by u mého pozemku byla navrhovaná změna schválena, nebylo by možné na pozemku vystavět rodinný dům (jehož výstavbu zde plánuji), což by velmi výrazně omezilo mé současné vlastnické právo a také by došlo k velmi výraznému znehodnocení pozemku, u kterého by došlo k VELMI VÝRAZNÉMU POKLESU OBVYKLÉ – TRŽNÍ CENY a to v řádu mnoha milionů. Při současných cenách pozemků pro výstavbu rodinných domů ve Valticích a výměře pozemku 1.224 m^2 by cena pozemku poklesla nejméně o 5.000.000,-Kč.
Návrh nového územního plánu přitom (mimo obecných a neurčitých frází) nijak nezdůvodňuje, z jakých důvodů ke změně územního plánu u mého pozemku je nutné přistoupit. Neexistuje přitom žádná akceptovatelný důvod, ani konkrétní veřejný zájem, na zhoršování bonity mého pozemku nebo na zásah do mého vlastnického práva, ani na snižování obvyklé - tržní ceny mého pozemku.
Od schválení stávajícího územního plánu nenastala žádná změna, která by mohla navrhovanou změnu odůvodnit (např. zařazení do záplavového území, rezerva pro význačnou liniovou stavbu, rozšíření ochranného pásma, zahrnutí do chráněné krajinné oblasti, apod.).
Stavět na pozemku by jistě nebyl problém, i když je dotčen ochranným pásmem železnice. Stavět lze na té části pozemku, která ochranným pásmem není dotčena, o čemž svědčí již zastavěný nedaleký pozemek (cca 200 m), který leží rovněž v ochranném pásmu železnice.

Navrhuji proto, aby navrhovaná změna územního plánu u mého pozemku schválena nebyla. Jsem přesvědčena, že nejsem jediná z vlastníků ve Valticích, kterým navrhovaná změna územního plánu hrozí znehodnocením jejich pozemků přeřazením ze zastavitelné plochy do soukromé zeleně, čímž z jejich stavebních pozemků vytvoří nezastavitelné zahrádky a tak sníží jejich obecnou cenu minimálně o 5.000,-Kč za 1m^2.
Dovoluji si upozornit, že je nepřípustné a nezákonné, prakticky bez konkrétního obecného zájmu, poškozovat vlastnická práva majitelů pozemků, byť by se tak stalo schválením nového územního plánu obce. I zde je nutné pamatovat na ochranu vlastnických práv, kterou upravuje zejména ustanovení § 2900 a § 2926 občanského zákoníku (každý je povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na vlastnictví jiného a každý kdo, byť oprávněně, provádí práce, jimiž způsobí škodu jinému na jeho nemovité věci, nahradí škodu z toho vzniklou).
Schválením navrhované změny územního plánu u mého pozemku hrozí škoda na mém vlastnictví ve výši nejméně 5.000.000,-Kč. Pokud se tak stane, nezbude mi než bránit se a domáhat se svého práva na náhradu škody, třeba i (ač nerada) soudní cestou. Domnívám se, že v případě schválení projednávaného návrhu územního plánu beze změn, nejspíš nebudu jediná, kdo bude muset Valtice zažalovat o náhradu škody, nemluvě o správních žalobách, které rovněž hrozí.
Valtice mám velmi ráda. Ve Valticích jsem se od narození vyrůstala. Je mi líto, že se stavím proti návrhu změny územního plánu, který má možná podporu některých zastupitelů, ale svá práva a svůj majetek, který jsem dostala od prarodičů, hájit musím a hájit budu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

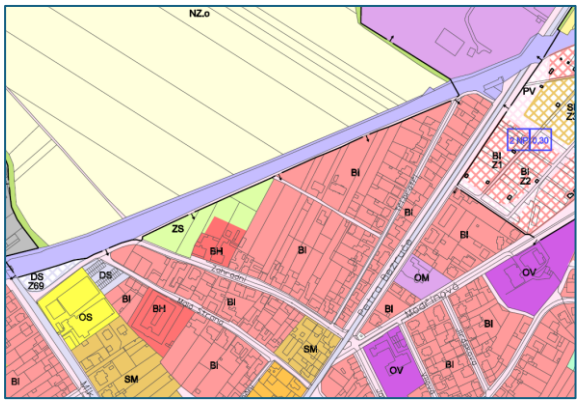
Námitka se zamítá

Podatelka námitky ([redacted]. I[redacted] O[redacted]) neuplatnila své právo a v rámci společného ani veřejného projednání námitku neuplatnila. Námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo ke změně a předmětný pozemek není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. . Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží. Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti v krátkosti reaguje.

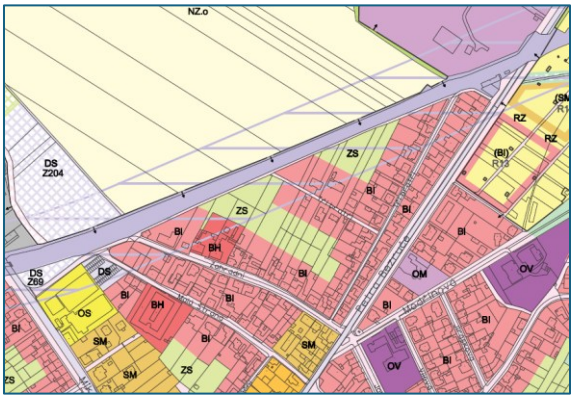
Předmětný pozemek p.č. 350 v k.ú. Valtice se nachází v těsné blízkosti stávající železniční trati v jejím ochranném pásmu a také v koridoru dopravní infrastruktury (optimalizace tratě č. 246) označ. CNZ-DZ07. Tento koridor je vymezen také jako veřejně prospěšná stavba (označ. VD08). Tento záměr CNZ-DZ07 je převzat z nadřazených ZÚR JMK.

Předmětný pozemek je dle údajů z KN nezastavěný a je vedený jako zahrada. Nachází se ve II. třídě ochrany ZPF. Není možné prokázat převažující veřejný zájem na vymezení plochy bydlení BI nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V souhrnu s ohledem na problematiku hluku a vibrací (z blízké žel. trati) a na výše uvedené skutečnosti není možné tento pozemek zahrnout do zastavitelné plochy sloužící pro bydlení.

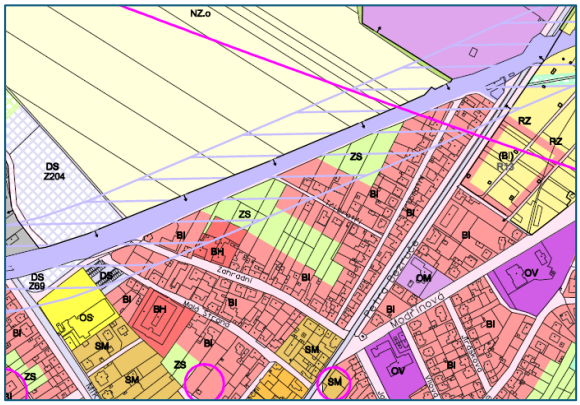
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Ke kontinuitě územního plánování uvádíme:

Územní plán sídelního útvaru Valtice byl schválen 20.11.1997 v tomto územním plánu byl předmětný pozemek součástí plochy bydlení označené **Br** - rodinné domy. Je tomu tak i v současné době, kdy je v platnosti Územní plán sídelního útvaru Valtice ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4. Vlastník pozemku měl tedy přes 27 let možnost požádat o povolení stavby rodinného domu a na základě platného povolení jej realizovat. Toto se však nestalo.

Naopak v průběhu času došlo ke změnám v legislativě (např. jsou více chráněny půdy I. a II. třídy ochrany), byly vydány ZÚR JMK, které mimo jiné vymezily koridor veřejně prospěšné stavby **DZ07** – Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace který zasahuje také předmětný pozemek. Existují tedy důvody pro revizi současného stavu a pořizovaný územní plán toto zohledňuje.

V rozsudku KS v Brně č.j. 65 A10/2024-170 se mimo jiné uvádí: *Nejvyšší správní soud již opakovaně upozornil na to, že na jednu stranu je v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání třeba respektovat kontinuitu územního plánování; požadavek na kontinuitu však na druhou stranu nemá být absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu.*

Princip dynamiky územního plánování vyžaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby; opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Ostatně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v § 102 počítal se situací, kdy dojde územním plánem ke zrušení určení pozemku k zastavění. Možnost zásahu do očekávání vlastníků dotčených nemovitostí změnou regulace tedy přímo předpokládal. Zjevně se proto nemůže jednat o postup absolutně nepřípustný. Vždy je však nutno poměřovat důvody, které obec vedou ke změně územního plánu, s intenzitou zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Jak zároveň Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.

Jak dále upozornil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, „v*e skutečnosti tedy 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 nesčíslně 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. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda se příslušná politická jednotka (obec) při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde' do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické*

jednotce vnucovat variantu jinou.“ Tytéž závěry plynou i z judikatury pozdější (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68)..

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatelku nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
13.	14.10.2025	L[redacted] D[redacted], [redacted] M[redacted] D[redacted], [redacted]	MUBR 132699/2025

NÁMITKA

Pod spis. zn. MUBR-S 38302/2012, č. j. MUBR 113759/2025 ze dne 05. 09. 2025, doručil Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování, veřejnou vyhláškou v souladu s ust. § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a v souladu s ustanoveními § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, upravený a posouzený návrh Územního plánu Valtice, včetně vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, k opakovanému veřejnému projednání (dále jen „návrh ÚP Valtice k OVP“), a sdělil, že vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení (dotčené osoby) mohou dle ust. § 52 odst. 2. téhož stavebního zákona proti Návrhu ÚP Valtice podat námitky, případně jako každý mohou dle ust. § 53 odst. 3. uplatnit připomínky, a to do 15.10. 2025 včetně.

Dle plné moci ze dne 11.10.2025, přiložené k tomuto podání, je společnost United Architect Studio, s.r.o., zmocněna panem L[redacted] D[redacted], a M[redacted] D[redacted], vlastníky pozemků v k. ú. Valtice, k projednávanému návrhu ÚP Valtice podat v termínu stanoveném pro opakované veřejné projednání námitky a připomínky.

V náplni činnosti společnosti United Architect Studio, s.r.o., je mj. zhotovení územních plánů měst a obcí, regulačních plánů, poradenská činnost v oboru územního plánování.

Pan L[redacted] D[redacted], trvale bytem [redacted], je vlastníkem pozemků č. parc. 2498 a č. parc. 2502 v k. ú. Valtice, dle LV 1777, k. ú. Valtice, a spoluvlastník pozemku č. parc. 2501, k. ú. Valtice dle LV 2104, k. ú. Valtice.

Paní M[redacted] D[redacted], trvale bytem [redacted] je spoluvlastníkem pozemku č. parc. 2501, k. ú. Valtice, dle LV 2104, k. ú. Valtice.

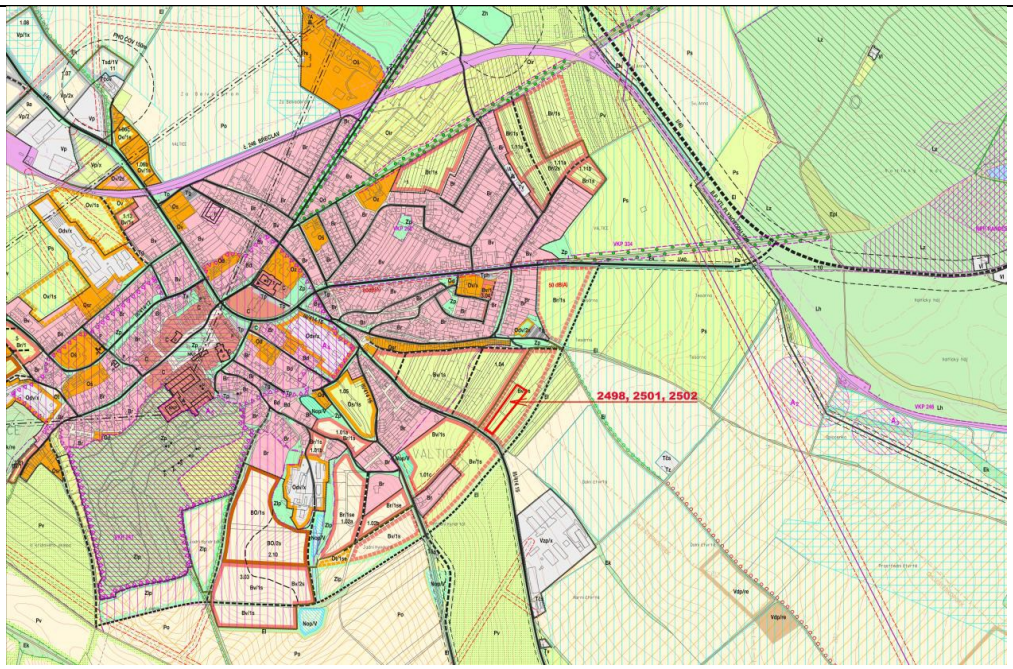
Pozemky se nacházejí při jihovýchodním okraji města.

Pozemek č. parc. 2498, k. ú. Valtice, je o výměře 413 m2, druh pozemku vinice. Pozemek č. parc. 2501, k. ú. Valtice, je o výměře 577 m2, druh pozemku zahrada. Pozemek č. parc. 2502, k. ú. Valtice, je o výměře 5795 m2, druh pozemku vinice. Pozemky jsou k uvedenému účelu v současnosti užívány. Pozemky tvoří ucelenou obdélnou plochu, a jsou přístupné z ulice Lipová, respektive z pozemní komunikace III/41415 mezi městem Valticemi a sídlem Katzelsdorf. Jsou v prostoru, kam se zástavba města Valtice postupně podél po obou stranách uvedené pozemní komunikace rozšiřuje situováním izolovaných rodinných domů.
Situování pozemků na mapě KN:.

V zastoupení společnosti United Architect Studio, s.r.o., výše uvedení vlastníci uplatňují tuto námitku:
Nesouhlasíme s tím, že by pozemky č. parc. 2498, č. parc. 2501, č. parc. 2502, k. ú. Valtice, již nebyly vedeny v Územním plánu Valtice jako územní rezerva, jak tomu bylo dosud.

Odůvodnění:

Územní rezervy jsou definovány v zákonném prostředí (§ 23b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon starý, nebo § 56 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon nový), a stanoveny jako nástroj pro vymezení území, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit, a užívá se v případech, kdy je třeba vyloučit změny v území, které by mohly územní rezervou navrhované využití ztížit, či znemožnit, a / nebo ke grafickému znázornění vhodné a sledované koncepce rozvoje sídla a možnosti rozšiřování jeho zástavby po vyčerpání návrhových ploch stanovených pro stejný účel.
Předmětné pozemky byly již od roku 1995 vedeny v Územním plánu Valtice, schváleném 26.11.1997, jako součást územní rezervy / územních rezerv, určených pro bydlení v rodinných domech, které do výhledu z hlediska územního rozvoje - urbanistické koncepce sídla - logicky předpokládaly vytvoření vhodného plošně uceleného a plynule ukončeného výsledného tvaru zástavby, vytvoření oblého obvodu města bez nežádoucích radiálních výběžků při pozemních komunikacích paprskovitě vcházejících ze sídla nebo výběžků nenavazujících tvarů, a současně sledovaly logické doplnění místních komunikací umožňujících tangenciální pohyb po obvodu zástavby mezi stávajícími pozemními komunikacemi Břeclavská, Josefská, Lipová, případně ulicí 21. dubna a dalšími, a pozemními komunikacemi navazujícími, tedy bez nutnosti zátěží zástavby v zastavěné části sídla až v zastavěné centrální části sídla.
Uvedená koncepce byla potvrzována změnami územního plánu beze změn, tedy přijímána až do období po schválení změny č. 3. Tento návrh bylo a je možno považovat z hlediska základních principů územního plánování za kvalitní a odůvodněný. Uvedená koncepce rozvoje byla potvrzena ve změně územního plánu č. 1 vydané o několik let později v roce 2000, ve změně č. 2 z roku 2005, a ve změně č. 3 z roku 2006, kdy bylo možno považovat s drobnými výhradami řešení jihovýchodního okraje města ze všech variant za zřejmě poměrně nejlogičtější:



Vymezení územní rezervy nedávalo právo pozemky využít pro rezervou stanovený účel, pro případ výhledové potřeby však určovalo směr utváření základní koncepci rozvoje a prostorové kompozice města a okolní krajiny. Uvedený základní urbanistický princip byl porušen až změnou č. 4, kdy výsledný výhledový záměr logického rozšiřování města byl prostorově narušen zejména změnami č. 4.03 a 4.04, případně částí změny č. 4.01. Zejména plochy územních rezerv 4.03 a 4.04 byly poměrně velmi diskutabilní, právě vytvářením příslibu budoucí anomálie neodůvodnitelného tvaru výběžku, navíc poměrně rozsáhlé výměry, v jinak logickém utváření půdorysu města. Nelogické bylo rovněž to, že ve změně č. 4 byla vypuštěna značka územní rezervy právě v části území, kde se nacházejí předmětné pozemky osob podávajících tuto námitku, a byla vytvořena mezi územní rezervou jižně od III/41415 a rezervou 4.02 územní proluka (byť zde zůstalo stále označení Bv/1s. Na prvý pohled přesun ploch územních rezerv vyvolával dojem, že územní rezerva označená 4.03 byla vymezena na úkor pozemků územní rezervy, která obsahovala pozemky osoby podávající námitku. Určitou grafickou anomálií bylo rovněž, že rezerva místní komunikace (čárkovaná černá čára) protínala plochu 4.02, místo toho, aby plocha rezervy 4.02 končila u rezervy pro místní komunikaci.

.

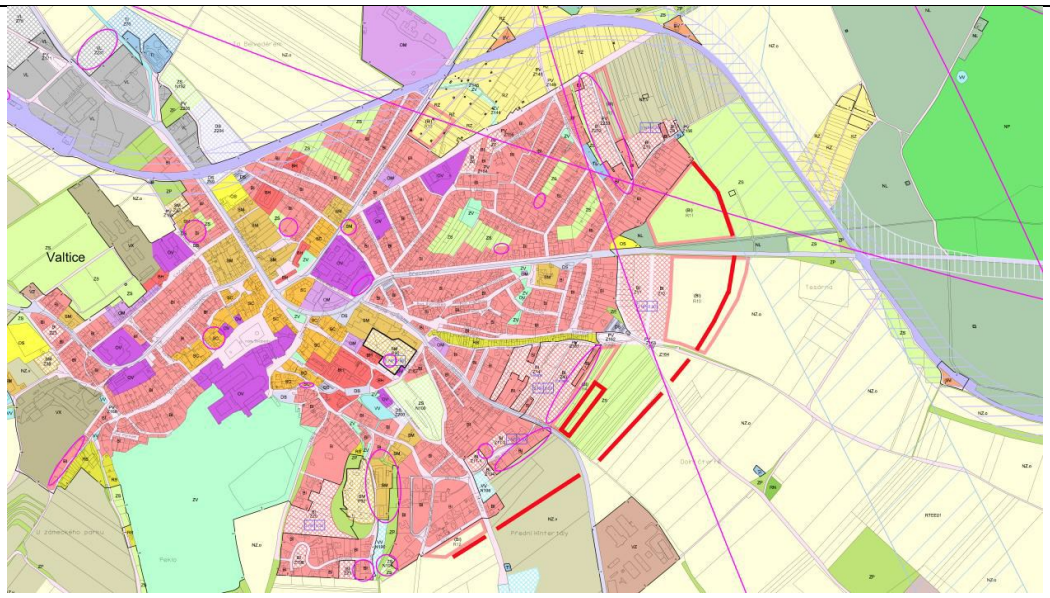
Byť území s pozemky ve vlastnictví osob podávajících námitku nebylo označeno ve výkresu urbanistického řešení (tedy v hlavním výkresu) v rámci změny č. 4 územního plánu jako změnové, prostor nebyl označen grafikou (čárkovanou čarou) jako územní rezerva, zůstal stále označen písmeny Bv/1s, což lze považovat za zmatečné nebo jako pochybení v grafické části změny územního plánu, neboť v tomto místě nebyl odstraněn jeho popis kódem Bv/1s, přesto bylo a je možno i předpokládat, že byl prostor s pozemky osob podávajících námitku nadále jako územní rezerva uvažován, pouze bylo vymezení červenou čárkovanou hranicí opomenuto použít. Změny v plochách územních rezerv (vypuštění předmětné části územních rezerv) nebyly v textu změny č. 4 komentovány a odůvodněny, naopak v kapitole 2.1. textu bylo uveden cíl který má tato změna územního plánu splnit: „doplnění návrhu funkčního využití o nové a rezervní plochy pro bydlení…“ V komplexním zdůvodnění Změny č. 4 (kapitola 3.) dále bylo uvedeno: „Změnou č. 4 ÚPNSÚ Valtice je navrženo rozšíření výhledového území města (rezervních ploch bydlení a občanského vybavení). Značný rozsah rezervních ploch je zdůvodněn jako „strategický záměr města pro postupné rozšiřování osídlení v nejpříznivější poloze z hlediska terénního (jižní osluněný svah), vhodné napojení na inženýrské sítě (na ul. Břeclavskou a Josefskou) a dostatečná vzdálenost od historického jádra města (zachování obrazu města). Je předpokládáno postupné zastavování území a to v časových etapách dle potřeb města a dle přípravy technické infrastruktury.“ O zrušení územní rezervy v místě pozemků osob podávajících námitku tedy nebyla v textech zmínka, naopak se potvrzovalo rozšíření ploch územních rezerv, kdy rezervy 4.02, 4.03 a 4.04 dle textu odůvodnění ÚP dokonce vznikly z původně územně nevhodně navrhovaných zastavitelných ploch (viz výkres č. 1 - Urbanistické řešení změna č 4 ÚPSÚ Valtice).

V současnosti je pořizován a projednáván nový Územní plán Valtice, kde se vymezené územní rezervy oproti předchozím vymezením přelévají urbanisticky více či méně zdařile, avšak je patrné, že bez rezerv vymezených dříve mezi ulicemi 21. dubna, Lipová a Josefská návrh výhledových záměrů plošného rozvoje zobrazených plochami územních rezerv již nedosahuje takových kvalit a logiky plynulého okraje města, jako záměry po změně č. 3 nebo případně i po změně č. 4 (pomineme-li plochu 4.03, 4.04 a výše uvedené pochybení,

spočívající ve zřejmém opomenutí čárkované čáry územní rezervy v území s pozemky osob uplatňujících námitku).

Určitým důvodem vypuštění předmětné plochy územní rezervy mezi ulicí Josefskou a ulicí Lipovou mohla být přítomnost chráněné třídy bonity ZPF v tomto místě, z mapy e-katalogu BPEJ VÚMOP však vyplývá, že celý východní okraj města obtéká široký pás zemědělské půdy černozemě bonity 0.01.00, s výjimkou lokality zastavitelných ploch BI Z11, Z12 a plochy územní rezervy (BI) R10 (č. parc. 2967, k. ú. Valtice ve vlastnictví Města Valtice), to však důvodem nebude, neboť i další plochy návrhu Územního plánu Valtice (ať již plochy zastavitelné, například BI Z9, BI Z10, nebo plocha územní rezervy (BI) R4 a (BI) R11 jsou vedeny ve stejné bonitě a stejné třídě ochrany ZPF.

Dalším důvodem by mohla být poněkud vyvýšenější poloha nad okolím, opět se však jedná o vyvýšení nepodstatné vůči širokému okolí (vůči okolním plochám územních rezerv) o cca 10 výškových metrů v délce 1,23 km, a sám územní plán jež dříve uvádí, že pro postupné rozšiřování osídlení je mj. vhodné napojení na veřejnou infrastrukturu (na ulici Břeclavskou a Josefskou a inženýrské sítě) a dostatečná vzdálenost od historického jádra města (zachování obrazu města) právě v této části okolí města.
Právě přítomnost ploch (BI) R10 a (BI) R11 v návrhu Územního plánu Valtice by mohla proto být nyní důvodem logického vytvoření výhledového tvaru zástavby města. Město Valtice by část pozemku vymezenou jako územní rezerva nepozbylo, a okraje by se zarovnaly. Zelená infrastruktura by mohla do území budoucí zástavby pronikat radiálně podél komunikací, případně i formou parkové zeleně při okraji ploch v sousedství s volnou krajinou, či v podobě větších výměr zahrad u izolovaných rodinných domů při okraji zástavby.



Rozsah změn územích rezerv v projednávaném návrhu Územního plánu Valtice by nebyl dle našeho názoru důvodem k dalšímu opakovanému veřejnému projednání, nejedná se o změny stanovující nové zastavitelné plochy či změny v krajině, ani o zábory zemědělského půdního fondu.
Pokud by návrh této koncepce nebyl z nějakých důvodů shledán za příznivý, neboť detailně a podrobně neznáme problematiku řešeného území, domníváme se, že za přípustné řešení námitky vlastníků by bylo možno považovat i pouhé přičlenění předmětných pozemků k ploše území rezervy (BI) R4:

Praxí některých pořizovatelů územních plánů je, že předmětem opakovaného projednávání jsou pouze ty jevy, které jsou měněny oproti veřejnému projednání předchozímu. To však nemá oporu ve stavebním zákonu (zde zákonu č. 183/2006 Sb. Takový postup není uveden ani v oznámení opakovaného veřejného projednání. S ohledem na výše uvedené věříme, že námitky uplatněná včas bud přijata a posouzena.

S ohledem na výše uvedené si tímto dovolujeme požádat o přehodnocení koncepce ploch územních rezerv v tom smyslu, aby **nadále byla v územích rezervách vedena původní plocha mezi ulicemi Lipová – Josefská,** nebo alespoň **byla nepodstatně rozšířena rozloha plochy územní rezervy R4** (BI) směrem východním o pozemky ve vlastnictví osob, v jejichž zastoupení je podávána tato námitka. Byť se jedná o chráněnou třídu bonity zemědělského půdního fondu, zemědělský půdní fond je na těchto pozemcích totožný s fondem na území západně přiznané územní rezervy, i jiných rezerv, a plocha není návrhová, tedy se nebude v územním plánu nyní jednat o zábor půdy chráněné zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

Změna je natolik nepodstatná z pohledu urbanistické koncepce i právních dopadů, že jejímu provedení prakticky nic nebrání, a je minimálně náročná i na faktické provedení v grafice územního plánu.

Pokud by se v případě změn rozsahu územních rezerv jednalo i o vlastnictví jiných vlastníků, jsme názoru, že by nebylo nutno přistupovat k dalšímu opakovanému veřejnému projednání, neboť změnou hranic územních rezerv nejsou přímo dotčena vlastnická ani jiná práva těch osob, jejichž pozemky by se do plochy územní rezervy dostaly, ani pozemků těch osob, u nichž by zahrnutí do plochy územní rezerva bylo zrušeno.

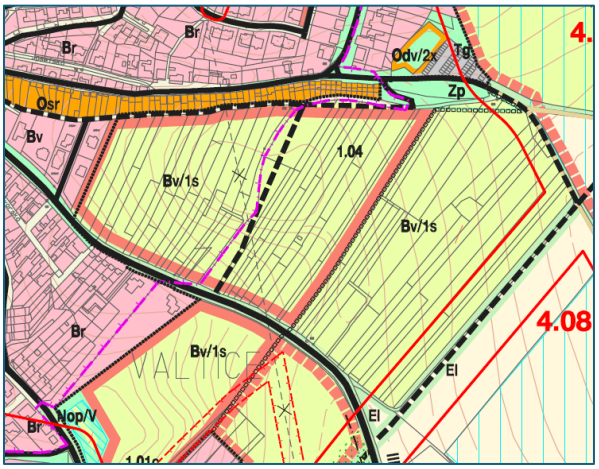
Územní rezerva nezakládá nárok na možnost zástavby, jako tomu je u zastavitelné plochy, a tedy ani nemění hodnotu pozemku; aby se z plochy územní rezervy stala zastavitelná plocha, muselo by dojít ke změně územního plánu. Změnu pozemků na zastavitelnou plochu vlastníci touto námitkou nežádají.

Návrh řešení námitky není v rozporu se zákonem č. 183/2021 Sb., stavební zákon starý, dle kterého pořizování probíhá, § 18 – Cíle územního plánování, § 19 – úkoly územního plánování, a § 23b – Územní rezerva, a ani se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon nový, § 38 - Cíle územního plánování, § 39 - Úkoly územního plánování, a § 56 – Územní rezerva.
Děkujeme, pokud námitka bude přijata a vyřízena kladně, tj. bude o ní rozhodnuto ve prospěch vlastníků předmětných pozemků podávajících tuto námitku.

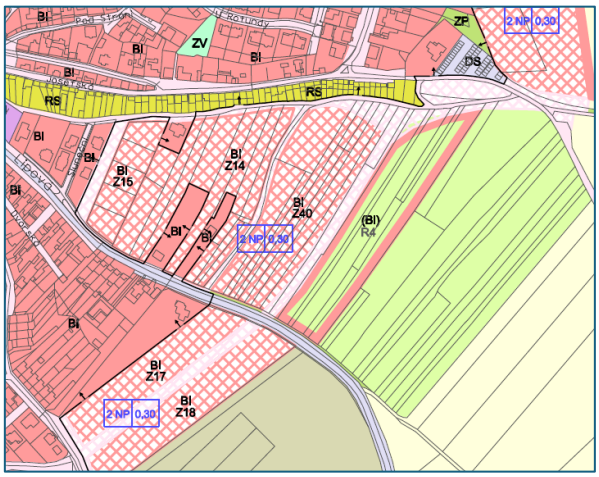
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá
Tato námitka je uplatňována v rámci opakovaného veřejného projednání, přestože upravená dokumentace pro opakované veřejné projednání nijak nemění využití předmětných pozemků oproti dřívějším dokumentacím pro společné jednání a veřejné projednání. Námitka tedy nesměřuje, k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží. Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti reaguje.

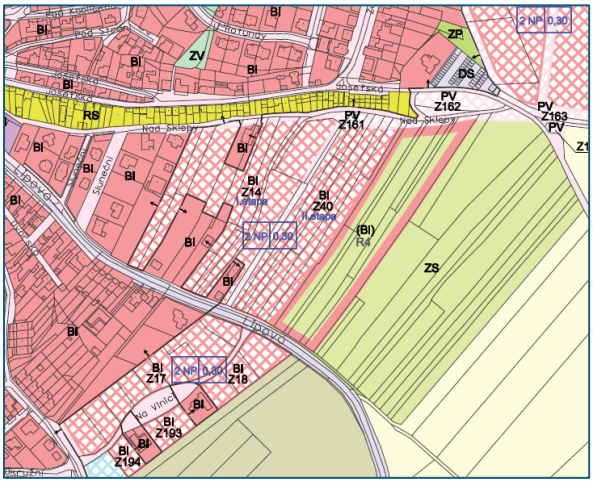
Pozemky p.č. 2498 a p.č. 2502 v k. ú. Valtice jsou dle dat z KN nezastavěné a jsou vedeny jako vinice. Pozemek p.č. 2501 v k. ú. Valtice je dle dat z KN nezastavěný a je veden jako zahrada.
Pozemky jsou k uvedenému účelu v současnosti užívány což potvrzují ve své námitce i podatelé.



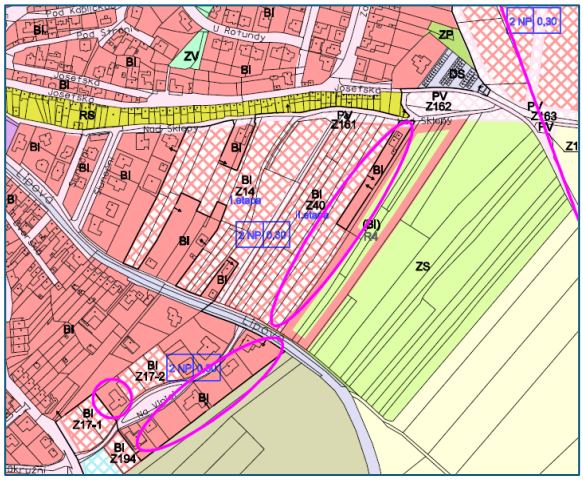
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení *



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

**ve výkrese Urbanistické řešení chybí grafická značka územní rezervy (označení Bv/1s zůstalo zachováno) a předmětem změny č. 4 nebylo zrušení předmětné územní rezervy. To lze dokladovat např. výkresem Dopravní řešení nebo výkresem Veřejně prospěšné stavby.*

Předmětné pozemky p.č. 2498, 2501 a 2502 v k.ú. Valtice byly a jsou v Územním plánu sídelního útvaru Valtice součástí plochy Krajinné zóny produkční, a to **Ps** - sady, vinice, drobná držba, zahrady nad kterou byla současně vymezena plocha územní rezervy pro bydlení (Bv/1s).

Jak je z výřezů výše zřejmé v projednávaném ÚP Valtice byly předmětné pozemky navrženy jako plocha **ZS** – plochy zeleně soukromé a v dokumentaci od společného jednání po dokumentaci pro opakované veřejné projednání nebyli součástí plochy územní rezervy pro bydlení. Východní hranici územní rezervy R4 vždy tvořila východní hranice pozemku p.č. 2494 v k.ú. Valtice.

Územní rezerva nezakládá nárok na možnost zástavby, jako tomu je u zastavitelné plochy. Aby se z plochy územní rezervy stala zastavitelná plocha, muselo by dojít ke změně územního plánu.

Pořizovateli je známo, že Ústavní soud dospěl k závěru, že opatření obecné povahy vymezující územní rezervu může představovat omezení vlastnického práva, za nějž náleží náhrada podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Při posuzování, zda má být náhrada poskytnuta, je však třeba vždy posoudit okolnosti konkrétního případu a zabývat se rozsahem omezení, které územní rezerva pro konkrétního vlastníka představuje, jakož i **délkou trvání tohoto omezení**.

Obdobně argumentoval NSS v rozsudku ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, (byť řešil územní rezervu vymezenou zásadami územního rozvoje, totéž analogicky platí i pro územní plán), že *„podstatným charakteristickým znakem územní rezervy je její dočasnost. Ačkoliv nepředstavuje stavební uzávěru, vlastníky dotčených nemovitostí v možnosti využití jejich nemovitostí omezuje. Je proto zcela na místě, aby toto omezení trvalo co nejkratší dobu – tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Právě na tento požadavek je nutno klást veliký důraz. Samotné umístění územní rezervy bude často dostatečně (a tedy v souladu s požadavkem proporcionality) odůvodněno tím, že je uvažováno o využití území a prozatím proto bude vhodné dané území ‚blokovat' do doby, než bude připravena podrobnější dokumentace. V případě dlouhodobého bezdůvodného ponechávání území v kategorii územní rezervy by však již byla situace zcela jiná, neboť by musel být zřejmý pádný důvod, proč dosud nebylo území prověřeno. (…) Nejpozději po uplynutí dvou let od vydání zásad územního rozvoje nebo od jejich aktualizace tedy musí dojít k vyhodnocení provedeného prověření územní rezervy pro účely zvažovaného záměru. Výsledkem by pak měla být aktualizace zásad územního rozvoje v tom směru, že daná územní rezerva bude využita pro zvažovaný záměr nebo že bude územní rezerva zrušena. O zachování územní rezervy lze uvažovat jen výjimečně ze závažných důvodů. Kraj by v takovém případě musel zdůvodnit, jaké konkrétní zásadní skutečnosti mu bránily území prověřit během uplynulé doby a proč se domnívá, že to v nedaleké budoucnosti naopak možné bude. V opačném případě by bylo nutno územní rezervu považovat za svévolný zásah do práv vlastníků dotčených nemovitostí. O takovém zásahu však lze uvažovat až v případě nedůvodného dlouhodobého zachovávání územní rezervy, nikoliv při jejím prvotním zapracování do zásad územního rozvoje."*

Z výše uvedeného judikátu plyne, že územní rezerva je určitým omezením vlastníka pozemku a tudíž by měla trvat co nejkratší možnou dobu. S ohledem na to, že územní rezerva pro předmětnou lokalitu byla v územním plánu sídelního útvaru Valtice zapracována již od jeho schválení 20.11.1997 resp. nabytí účinnosti 16.12.1997 až do dnešní doby, tedy přes 27 let máme za to, že nevymezení územní rezervy je v souladu s tezí uvedeného judikátu.

V rozsudku KS v Brně č.j. 65 A10/2024-170 se mimo jiné uvádí: *Nejvyšší správní soud již opakovaně upozornil na to, že na jednu stranu je v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání třeba respektovat kontinuitu územního plánování; požadavek na kontinuitu však na druhou stranu nemá být absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu.*

Princip dynamiky územního plánování vyžaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby; opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Ostatně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v § 102 počítal se situací, kdy dojde územním plánem ke zrušení určení pozemku k zastavění. Možnost zásahu do očekávání vlastníků dotčených nemovitostí změnou regulace tedy přímo předpokládal. Zjevně se proto nemůže jednat o postup absolutně nepřípustný. Vždy je však nutno poměřovat důvody, které obec vedou ke změně územního plánu, s intenzitou zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Jak zároveň Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.

Územní plán v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, 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, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu podle zvláštního právního předpisu (z. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů…). Projektantkou je Ing. arch. Jana Benešová– autorizovaná architektka (ČKA 01504), která celé území posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí zpracované územně plánovací dokumentace. Ve fázi úprav ÚP po veřejném projednání převzala projekt Ing. arch. Martina Kabelková – autorizovaný urbanista (ČKA 03844), která posoudila, vyhodnotila a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jí upravené územně plánovací dokumentace pro opakované veřejné projednání.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu.

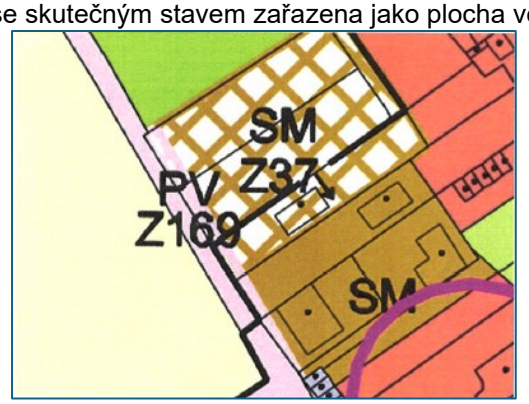
Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
14.	14.10.2025	[redacted]. J[redacted] V[redacted], [redacted]	MUBR 132693/2025

NÁMITKA

Podávám námitku proti návrhu nově pořizovaného Územního plánu města Valtice, který byl projednáván při opakovaném veřejném, projednání dne 8. října 2025, neboť část mého pozemku parc. č. 2682/2 byla bez zákonného důvodu a v rozporu se skutečným stavem zařazena jako plocha veřejného prostranství.



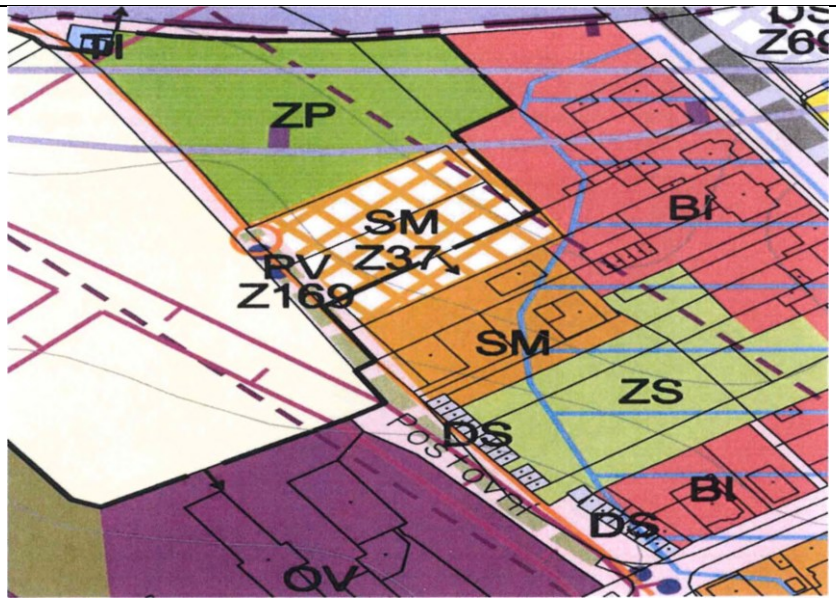
1. Změna mezi dvěma projednáními a nezakreslená úprava návrhu

Tato námitka je podávána **zejména v souvislosti se změnou mezi dvěma projednáváními návrhu územního plánu,** která **nebyla v aktuálním návrhu zvýrazněna ani zřetelně vyznačena.**

Konkrétně došlo k tomu, že **na průběžné komunikaci podél jihozápadní hranice pozemku** byla oproti předchozímu návrhu **zrušena trasa dálkového kabelového vedení**

Tím **zcela odpadl důvod záboru části pozemku podatele jako veřejného prostranství** Přesto tato část pozemku **zůstala chybně v návrhu označena jako veřejné prostranství,** aniž by byl uveden jakýkoli věcný důvod.

Jedná se tedy o **zjevnou chybu pořizovatele,** způsobenou **nezakreslením změny a nedostatečným označením upravených částí návrhu,** čímž došlo ke **zmatečnému zveřejnění návrhu územního plánu** Podatel výslovně upozorňuje, že tato **nezakreslená změna (odstranění kabelového vedení)** se může týkat **širšího okruhu vlastníků,** jejichž pozemků se vedení dříve dotýkalo. Je proto podle § 53 odst. 2 stavebního zákona **nutné nové veřejné projednání,** aby mohla být veřejnost řádně seznámena s touto změnou.



2. Pozemek není veřejně užíván a není přístupný veřejnosti

Pozemek parc. č. 2682/2 je **v plném rozsahu v soukromém vlastnictví, dlouhodobě oplocený a užívaný výlučně vlastníkem,** nikoli veřejností.

Na pozemku **neexistuje žádné věcné břemeno ani služebnost** ve prospěch obce, nevede tudy **žádná komunikace, pěší trasa ani jiný veřejný prvek.**
Z toho důvodu není možné jej **bez zákonného titulu a bez existujícího veřejného užívání** vymezit jako **veřejné prostranství.**

3. Není dán žádný veřejný zájem ani zákonný důvod

Vymezení části pozemku jako veřejného prostranství **neodpovídá faktickému stavu, narušuje jednotný charakter lokality** a **neplní žádnou veřejnou funkci** Okolní pozemky jsou **plně zastavěny, oploceny a využívány pro individuální bydlení,** tedy **zcela soukromě**

Nelze připustit, aby pořizovatel územního plánu **„hledal chybějící veřejné plochy"** v rámci **uzavřených soukromých areálů,** které nejsou přístupné veřejnosti a **nikdy takto nefungovaly**
Takový postup je **protiústavní,** neboť porušuje čl. 11 **Listiny základních práv a svobod,** který chrání vlastnictví a stanoví, že jeho omezení je přípustné **pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a v nezbytném rozsahu** Ten však zcela evidentně odpadl, pakliže vůbec někdy existoval.

4. Rozpor s judikaturou Nejvyššího správního soudu NSS opakovaně judikoval, že územní plán musí:

• **vycházet z reálného stavu území,** nikoli z formálních bilancí,

• **nezasahovat nepřiměřeně do vlastnických práv,**

. a **odůvodnit každý zásah konkrétním veřejným zájmem.**

Např. rozsudek **NSS č. j. 1 Ao 3/2008-82** stanoví:

„Pořizovatel územního plánu je povinen zajistit, aby funkční využití sousedních ploch bylo navzájem slučitelné a tvořilo logický celek odpovídající přirozenému rozvoji sídla."

A dále rozsudek **NSS č. j. 6 Ao 2/2011-112:**

„Územní plán nesmí být pouhým nástrojem pro naplnění tabulkových bilancí. Musí vycházet z faktického využití území a skutečných potřeb obyvatel."
Z těchto zásad vyplývá, že ponechání soukromého pozemku jako veřejného prostranství **bez existence veřejného užívání a bez veřejného zájmu** je **nepřiměřený a nezákonný zásah.**

5. Návrh alternativního funkčního využití

Pozemek se nachází **v zastavěné, byť okrajové části města,** v území s převládající funkcí **bydlení.** Okolní parcely jsou **dlouhodobě určeny k individuálnímu nebo smíšenému bydlení,** přičemž značná část je již **zastavěna stavbami rodinných domů**

S ohledem na **faktický stav, vlastnické vztahy** i **charakter celé lokality** je proto zcela na místě, aby byl pozemek zařazen do **ploch bydlení (Bl - individuální bydlení, BV - smíšené bydlení venkovské nebo SM - smíšené bydlení)** a to celý kompletně.
Toto funkční využití odpovídá skutečnosti a **zajišťuje proporcionalitu zásahů** do práv vlastníků.

Návrh řešení

Na základě výše uvedeného žádám, aby v návrhu **Územního plánu města Valtice** bylo:

1. **Zrušeno vymezení části pozemku pare. č. 2682/2 (k. ú. Valtice) jako veřejného prostranství,**

2. **Pozemek nově zařazen do ploch bydlení -** Bl, BV nebo SM - podle urbanistické logiky území,

3. **Opraveno chybné a nezakreslené odstranění trasy kabelového vedení** v západní části návrhu,
4 **Zajištěno opakované veřejné projednání** návrhu s řádným vyznačením této změny, která se dotýká podatele, stejně jako širšího okruhu vlastníků.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá.

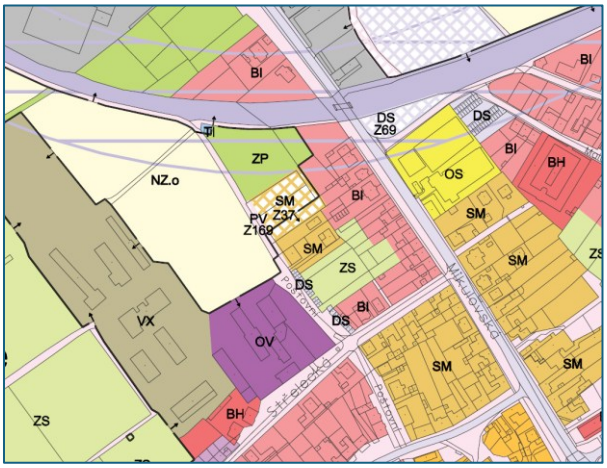
Podatel ([redacted]. J[redacted] V[redacted]) neuplatnil své právo a v rámci veřejného projednání námitku neuplatnil. Námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo ke změně a předmětný pozemek není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. Námitka tedy nesměřuje k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.

Projednávaný ÚP Valtice navrhuje v ul. Poštovní rozšíření plochy veřejného prostranství (PV) s označením Z169. Toto rozšíření resp. plocha Z169 byla již součástí dokumentace návrhu ÚP k veřejnému projednání a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání nedošlo ke změně. Dodáváme, že se plocha Z169 nachází pouze na marginální části pozemku, který je svou podstatnou částí součástí navržené zastavitelné plochy SM – plochy smíšené obytné městské s označením Z37.

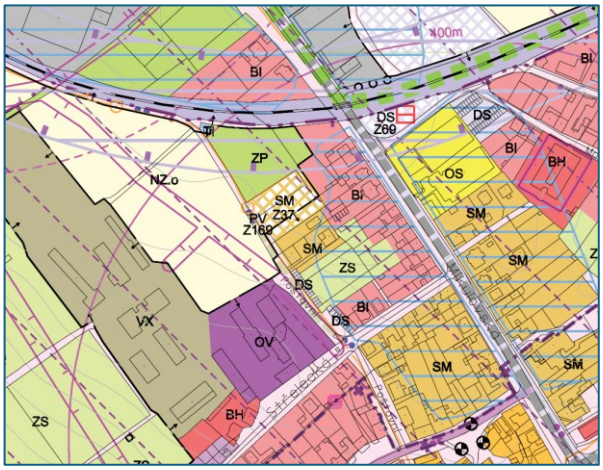
Dále upozorňujeme, že je potřeba porovnávat vždy totožné výkresy a nelze zaměňovat hlavní výkres a koordinační výkres. V námitce zmiňovaný dálkový kabel se v dokumentaci stále nachází, je však tak jako v dokumentaci pro veřejné projednání, zakreslen v koordinačním výkresu a také ve výkresu Koncepce technické infrastruktury – energetika a spoje. Nelze tedy podateli přisvědčit ve tvrzení, že došlo ke zmatečnému zveřejnění návrhu územního plánu. Dále dodáváme, že rozšíření plochy veřejného prostranství (PV) je zakresleno také ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (jako plocha s možností uplatnění předkupního práva).

Rozšířením veřejného prostranství je sledován cíl zabezpečit adekvátní komunikaci a šířku veřejného prostranství k zastavitelné ploše Z37 (SM – plochy smíšené obytné městské), která je i na předmětném pozemku Mgr. Vališe navržena. Je tedy předpoklad, že by zde mohl být zbudován např. rodinný dům. K tomu odkazujeme na ustan. § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve kterém je stanovena nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu nebo bytového domu. Dle odměření v aplikaci https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ je šířka stávajícího veřejného prostranství resp. šířka pozemku p.č. 2679/1 v k.ú. Valtice (kterým je přístupný pozemek podatele) cca 5,0 m, což uvedené vyhlášce nevyhovuje.

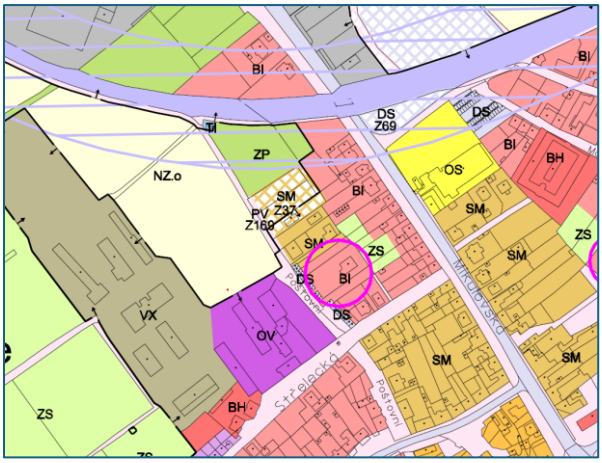
Dodáváme, že i současně platný územní plán Valtice (po změně č. 2) počítal s vymezením zastavitelné plochy na pozemku podatele, a to pro **Bv** – smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné) a současné také pro zbudování místní komunikace označ. ve výkresu „veřejně prospěšné stavby, asanace“ TD5.



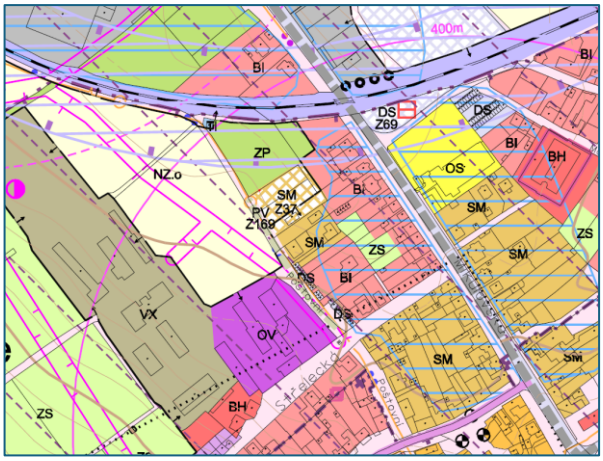
Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



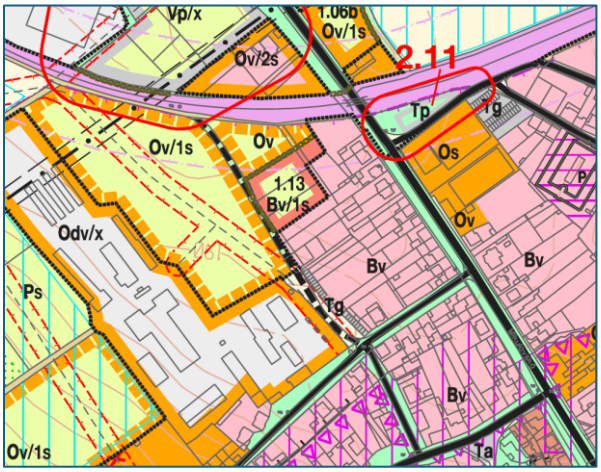
Výřez z koordinačního výkresu pro veřejné projednání



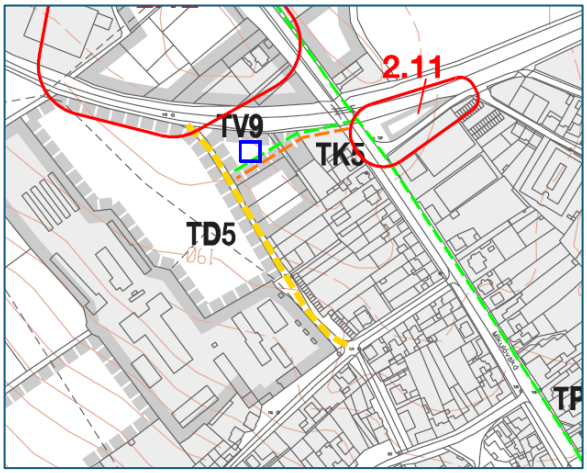
Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání



Výřez z koordinačního výkresu pro opakované veřejné projednání



Výřez z platného ÚP Valtice z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z platného ÚP Valtice z výkresu Veřejně prospěšné stavby, asanace

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že je sledován veřejný zájem na uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, které by vyhovovalo také vyhl. č. 146/2024 Sb.

V námitce je zmiňován rozsudek NSS č.j. 1Ao 3/2008-82

Tento rozsudek ani uvedenou citaci však nelze v žádné databázi dohledat, je tedy možné že došlo k mystifikaci AI při zpracovávání námitky podatele.

Máme za to, že je logické, aby na zastavitelnou plochu určenou pro plochy smíšené obytné městské navazovalo adekvátně široké veřejné prostranství, kterým se zastavitelná plocha dopravně zpřístupní a umožní také dobudování běžné uliční infrastruktury (např. umístění inž. sítí – vodovod, kanalizace, el. vedení, veřejné osvětlení, chodník příp. zelený pás).

Také v dalších judikátech lze dohledat, že územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a v tom smyslu může představovat zásah do vlastnického práva, kdy dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle ÚP. Zásahy do vlastnického práva však musí mít zásadně výjimečnou povahu. Obdobně se vyjádřil k těmto zásahům také NSS v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, v němž mimo jiné uvedl, že *„musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a důvodů opřených o zákonné cíle, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

Jak už jsme výše uvedli, navrhovaná plocha veřejného prostranství zasahuje do pozemku podatele jen malou části (při okraji pozemku) a zbývající podstatnou část zabírá navržená zastavitelná plocha **SM** – plochy smíšené obytné městské. Také vzhledem k uspořádání pozemků v předmětném území se prodloužení ulice Poštovní a s tím spojené navržené rozšíření veřejného prostranství (uličního prostoru tak, aby odpovídalo vyhl.č. 146/2024 Sb.) jeví jako nejšetrnější ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

Cílem územního plánu je vyvážit jak zájmy jednotlivce, tak zájmy na rozvoji území a ochraně přírody, a proto na schválení konkrétní úpravy územního plánu či vymezení konkrétní funkční plochy pro určité území neexistuje subjektivní právo. V této souvislosti lze odkázat také na závěry rozsudku NSS ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008 – 51, podle něhož: *„(…) z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“*

Poukazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006 – 74, ve kterém dospěl k závěru, že: *„Stanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování (srov. § 1 a § 2 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona; v současnosti již neplatný,* pozn. krajského soudu*) je činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. Soudu rozhodně nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití.“* Tuto myšlenku dále Nejvyšší správní soud rozvedl ve svém rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 – 73, když konstatoval, že v územním plánování: *„…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 nesčíslně 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. […] každá varianta využití území, která se takto ‚vejde‘ do mantinelů územního plánování, je akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“*

63 A 2/2023 - 107

Smyslem územního plánování je vytváření předpokladů pro rozvoj území. Současně je nutno akceptovat i další zájmy, jako je např. ochrana přírody a krajiny či jiných hodnot území, jak ostatně vyplývá i z cílů územního plánování stanovených v § 18 stavebního zákona. Již z podstaty těchto výrazů je zřejmé, že sladit očekávání a předpoklady tak, aby vyhovovaly všem dotčeným subjektům, je téměř nereálným úkolem, jelikož zpravidla na jedné straně jsou subjekty, které mají zájem na pokračování a zachování současného stavu, zatímco na druhé straně je zájem o změnu ve funkčním využití území. K tomuto konfliktu se vyjádřil NSS ve svém

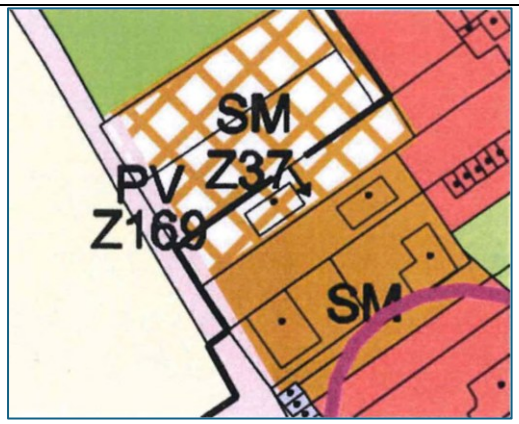
rozhodnutí ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009 – 76, v němž mimo jiné uvedl, že: *„(…) princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů – vyhovění jednomu typu zájmů obvykle vede k poruše ve vztahu k zájmu jinému (či jiného).“* Z výše uvedeného tedy lze dovodit, že jednotlivec nemůže mít žádná legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný v určité podobě po celou dobu existence jeho věcných práv k nemovitostem v něm upravených či naopak, že se územním plánem změní poměry v území podle očekávání a zájmu takového jednotlivce. Lze proto dospět k závěru, že právní jistota, ani legitimní očekávání, nejsou pro oblast územního plánování instituty typickými. Pokud jde o navrhovateli tvrzený zásah do jejich vlastnického práva, k tomu nejprve krajský soud obecně uvádí, že v procesu územního plánování k zásahům do vlastnických práv dotčených subjektů zpravidla dochází. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými, a to při zachování zákonem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Úlohou soudu v takovém typu řízení je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování a před nedodržením zákonných mantinelů.

K obecným námitkám, týkajících se omezení využití pozemků a omezení vlastnického práva, lze použít vyjádření rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu k principu proporcionality v usnesení ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120: (citace) „*IV. Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady“ (konec citace).*

Územní plán stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků, resp. otázka souhlasu nebo nesouhlasu vlastníka, i když svůj význam má, nemůže být klíčovým momentem pro stanovení užití určeného území územním plánem viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
15.	14.10.2025	[redacted]. K[redacted] Š[redacted], [redacted]	MUBR 132692/2025
NÁMITKA			
Podávám námitku proti návrhu nově pořizovaného **Územního plánu města Valtice,** který byl projednáván při opakovaném veřejném projednání dne **8. října 2025,** neboť **část mého pozemku parc. č. 2682/1** byla **bez zákonného důvodu** a **v rozporu se skutečným stavem zařazena jako plocha veřejného prostranství.**			



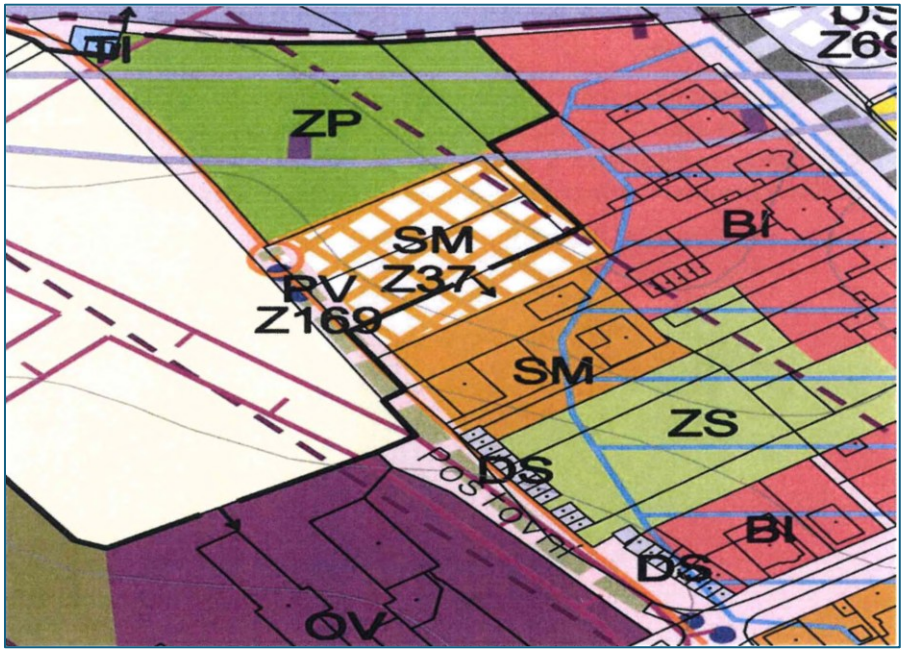
1. Změna mezi dvěma projednáními a nezakreslená úprava návrhu

Tato námitka je podávána **zejména v souvislosti se změnou mezi dvěma projednáváními návrhu územního plánu,** která **nebyla v aktuálním návrhu zvýrazněna ani zřetelně vyznačena**

Konkrétně došlo k tomu, že **na průběžné komunikaci podél jihozápadní hranice pozemku** byla oproti předchozímu návrhu **zrušena trasa dálkového kabelového vedení.**

Tím **zcela odpadl důvod záboru části pozemku podatele jako veřejného prostranství.** Přesto tato část pozemku **zůstala chybně v návrhu označena jako veřejné prostranství,** aniž by byl uveden jakýkoli věcný důvod.

Jedná se tedy o **zjevnou chybu pořizovatele,** způsobenou **nezakreslením změny a nedostatečným označením upravených částí návrhu,** čímž došlo ke **zmatečnému zveřejnění návrhu územního plánu.** Podatel výslovně upozorňuje, že tato **nezakreslená změna (odstranění kabelového vedení)** se může týkat **širšího okruhu vlastníků,** jejichž pozemků se vedení dříve dotýkalo. Je proto podle § 53 odst. 2 stavebního zákona **nutné nové veřejné projednání,** aby mohla být veřejnost řádně seznámena s touto změnou.



2. Pozemek není veřejně užíván a není přístupný veřejnosti

Pozemek parc. č. 2682/1 je **v plném rozsahu v soukromém vlastnictví, dlouhodobě oplocený a užívaný výlučně vlastníkem,** nikoli veřejností.

Na pozemku **neexistuje žádné věcné břemeno ani služebnost** ve prospěch obce, nevede tudy **žádná komunikace, pěší trasa ani jiný veřejný prvek.**

Z toho důvodu není možné jej **bez zákonného titulu a bez existujícího veřejného užívání** vymezit jako **veřejné prostranství.**

3. Není dán žádný veřejný zájem ani zákonný důvod

Vymezení části pozemku jako veřejného prostranství **neodpovídá faktickému stavu, narušuje jednotný charakter lokality** a **neplní žádnou veřejnou funkci.** Okolní pozemky jsou **plně zastavěny, oploceny a využívány pro individuální bydlení,** tedy **zcela soukromě.**

Nelze připustit, aby pořizovatel územního plánu **„hledal chybějící veřejné plochy"** v rámci **uzavřených soukromých areálů,** které nejsou přístupné veřejnosti a **nikdy takto nefungovaly.**
Takový postup je **protiústavní,** neboť porušuje čl. 11 **Listiny základních práv a svobod,** který chrání vlastnictví a stanoví, že jeho omezení je přípustné **pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a v nezbytném rozsahu.** Ten však zcela evidentně odpadl, pakliže vůbec někdy existoval.

4. Rozpor s judikaturou Nejvyššího správního soudu NSS opakovaně judikoval, že územní plán musí:

• **vycházet z reálného stavu území,** nikoli z formálních bilancí,

• **nezasahovat nepřiměřeně do vlastnických práv,**

• a **odůvodnit každý zásah konkrétním veřejným zájmem.**

Např. rozsudek **NSS č. j. 1 Ao 3/2008-82** stanoví:

„Pořizovatel územního plánu je povinen zajistit, aby funkční využití sousedních ploch bylo navzájem slučitelné a tvořilo logický celek odpovídající přirozenému rozvoji sídla."

A dále rozsudek **NSS č. j. 6 Ao 2/2011-112:**
„Územní plán nesmí být pouhým nástrojem pro naplnění tabulkových bilancí. Musí vycházet z faktického využití území a skutečných potřeb obyvatel."
Z těchto zásad vyplývá, že ponechání soukromého pozemku jako veřejného prostranství **bez existence veřejného užívání a bez veřejného zájmu** je **nepřiměřený a nezákonný zásah.**

5. Návrh alternativního funkčního využití

Pozemek se nachází **v zastavěné, byť okrajové části města,** v území s převládající funkcí **bydlení.** Okolní parcely jsou **dlouhodobě určeny k individuálnímu nebo smíšenému bydlení,** přičemž značná část je již **zastavěna stavbami rodinných domů.**

S ohledem na **faktický stav, vlastnické vztahy** i **charakter celé lokality** je proto zcela na místě, aby byl pozemek zařazen do **ploch bydlení (BI - individuální bydlení, BV - smíšené bydlení venkovské nebo SM - smíšené bydlení)** a to celý kompletně.
Toto funkční využití odpovídá skutečnosti a **zajišťuje proporcionalitu zásahů** do práv vlastníků.

Návrh řešení

Na základě výše uvedeného žádám, aby v návrhu **Územního plánu města Valtice** bylo

1. **Zrušeno vymezení části pozemku parc. č. 2682/1 (k. ú. Valtice) jako veřejného prostranství,**

2. **Pozemek nově zařazen do ploch bydlení -** BI, BV nebo SM - podle urbanistické logiky území,

3. **Opraveno chybné a nezakreslené odstranění trasy kabelového vedení** v západní části návrhu,
4 **Zajištěno opakované veřejné projednání** návrhu s řádným vyznačením této změny, která se dotýká podatele, stejně jako širšího okruhu vlastníků.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá.

Podatelka (p. Šestáková) neuplatnila své právo a v rámci veřejného projednání námitku neuplatnila. Námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo ke změně a předmětný pozemek není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. Námitka tedy nesměřuje k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č.

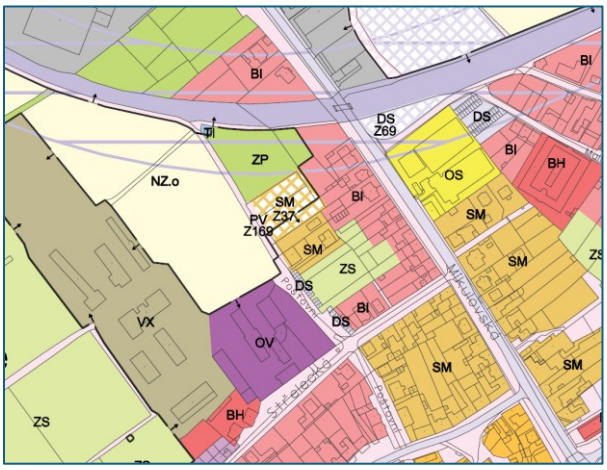
183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.

Projednávaný ÚP Valtice navrhuje v ul. Poštovní rozšíření plochy veřejného prostranství (PV) s označením Z169. Toto rozšíření resp. plocha Z169 byla již součástí dokumentace návrhu ÚP k veřejnému projednání a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání nedošlo ke změně. Dodáváme, že se plocha Z169 nachází pouze na marginální části pozemku podatelky, který je svou podstatnou částí součástí navržené zastavitelné plochy SM – plochy smíšené obytné městské s označením Z37.

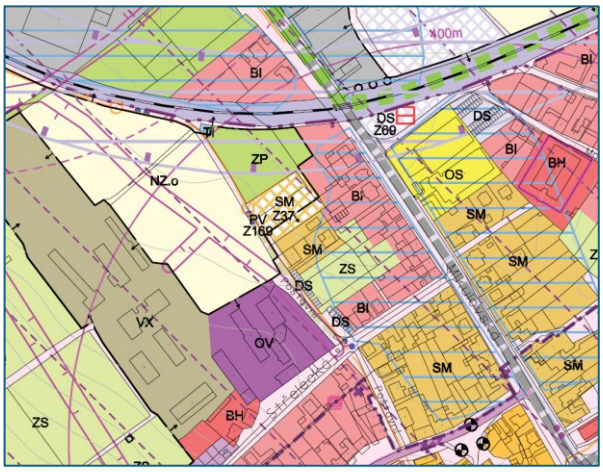
Dále upozorňujeme, že je potřeba porovnávat vždy totožné výkresy a nelze zaměňovat hlavní výkres a koordinační výkres. V námitce zmiňovaný dálkový kabel se v dokumentaci stále nachází, je však tak jako v dokumentaci pro veřejné projednání, zakreslen v koordinačním výkresu a také ve výkresu Koncepce technické infrastruktury – energetika a spoje. Nelze tedy podatelce přisvědčit ve tvrzení, že došlo ke zmatečnému zveřejnění návrhu územního plánu. Dále dodáváme, že rozšíření plochy veřejného prostranství (PV) je zakresleno také ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (jako plocha s možností uplatnění předkupního práva).

Rozšířením veřejného prostranství je sledován cíl zabezpečit adekvátní komunikaci a šířku veřejného prostranství k zastavitelné ploše Z37 (SM – plochy smíšené obytné městské), která je i na předmětném pozemku p. Šestákové navržena. Je tedy předpoklad, že by zde mohl být zbudován např. rodinný dům. K tomu odkazujeme na ustan. § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve kterém je stanovena nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu nebo bytového domu. Dle odměření v aplikaci https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ je šířka stávajícího veřejného prostranství resp. šířka pozemku p.č. 2679/1 v k.ú. Valtice (kterým je přístupný pozemek p Šestákové) cca 5,0 m, což uvedené vyhlášce nevyhovuje.

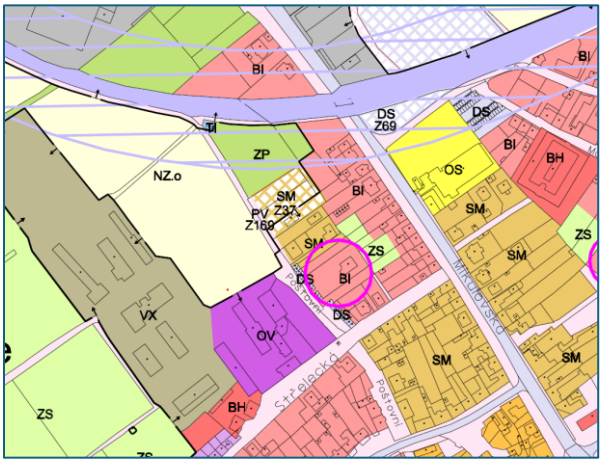
Dodáváme, že i současně platný územní plán Valtice (po změně č. 2) počítal s vymezením zastavitelné plochy na pozemku p. Šestákové, a to pro **Bv** – smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné) a současné také pro zbudování místní komunikace označ. ve výkresu „veřejně prospěšné stavby, asanace“ TD5.



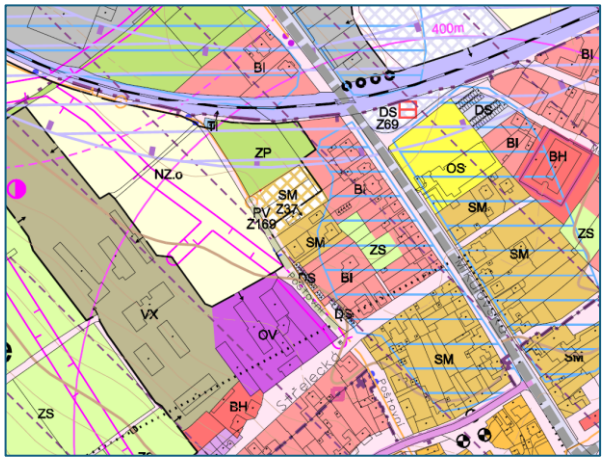
Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



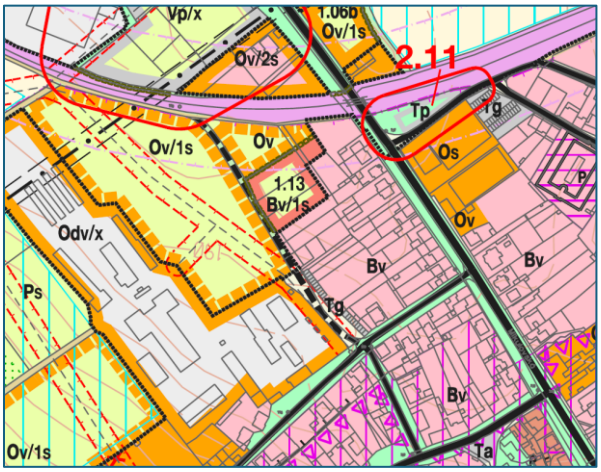
Výřez z koordinačního výkresu pro veřejné projednání



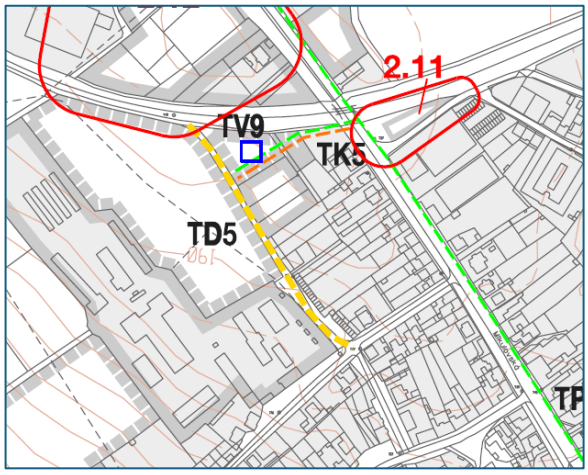
Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání



Výřez z koordinačního výkresu pro opakované veřejné projednání



Výřez z platného ÚP Valtice z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z platného ÚP Valtice z výkresu Veřejně prospěšné stavby, asanace

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že je sledován veřejný zájem na uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, které by vyhovovalo také vyhl. č. 146/2024 Sb.

V námitce je zmiňován rozsudek NSS č.j. 1Ao 3/2008-82

Tento rozsudek ani uvedenou citaci však nelze v žádné databázi dohledat, je tedy možné že došlo k mystifikaci AI při zpracovávání námitky podatele.

Máme za to, že je logické, aby na zastavitelnou plochu určenou pro plochy smíšené obytné městské navazovalo adekvátně široké veřejné prostranství, kterým se zastavitelná plocha dopravně zpřístupní a umožní také dobudování běžné uliční infrastruktury (např. umístění inž. sítí – vodovod, kanalizace, el. vedení, veřejné osvětlení, chodník příp. zelený pás).

Také v dalších judikátech lze dohledat, že územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a v tom smyslu může představovat zásah do vlastnického práva, kdy dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle ÚP. Zásahy do vlastnického práva však musí mít zásadně výjimečnou povahu. Obdobně se vyjádřil k těmto zásahům také NSS v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, v němž mimo jiné uvedl, že *„musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a důvodů opřených o zákonné cíle, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

Jak už jsme výše uvedli, navrhovaná plocha veřejného prostranství zasahuje do pozemku p. Šestákové jen malou části (při okraji pozemku) a zbývající podstatnou část zabírá navržená zastavitelná plocha **SM** – plochy smíšené obytné městské. Také vzhledem k uspořádání pozemků v předmětném území se prodloužení ulice Poštovní a s tím spojené navržené rozšíření veřejného prostranství (uličního prostoru tak, aby odpovídalo vyhl.č. 146/2024 Sb.) jeví jako nejšetrnější ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

Cílem územního plánu je vyvážit jak zájmy jednotlivce, tak zájmy na rozvoji území a ochraně přírody, a proto na schválení konkrétní úpravy územního plánu či vymezení konkrétní funkční plochy pro určité území neexistuje subjektivní právo. V této souvislosti lze odkázat také na závěry rozsudku NSS ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008 – 51, podle něhož: *„(…) z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“*

Poukazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006 – 74, ve kterém dospěl k závěru, že: *„Stanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování (srov. § 1 a § 2 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona; v současnosti již neplatný,* pozn. krajského soudu*) je činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. Soudu rozhodně nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití.“* Tuto myšlenku dále Nejvyšší správní soud rozvedl ve svém rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 – 73, když konstatoval, že v územním plánování: *„…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 nesčíslně 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. […] každá varianta využití území, která se takto ‚vejde‘ do mantinelů územního plánování, je akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“*

63 A 2/2023 - 107

Smyslem územního plánování je vytváření předpokladů pro rozvoj území. Současně je nutno akceptovat i další zájmy, jako je např. ochrana přírody a krajiny či jiných hodnot území, jak ostatně vyplývá i z cílů územního plánování stanovených v § 18 stavebního zákona. Již z podstaty těchto výrazů je zřejmé, že sladit očekávání a předpoklady tak, aby vyhovovaly všem dotčeným subjektům, je téměř nereálným úkolem, jelikož zpravidla na jedné straně jsou subjekty, které mají zájem na pokračování a zachování současného stavu, zatímco na druhé straně je zájem o změnu ve funkčním využití území. K tomuto konfliktu se vyjádřil NSS ve svém rozhodnutí ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009 – 76, v němž mimo jiné uvedl, že: *„(…) princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů – vyhovění jednomu typu zájmů obvykle vede k poruše ve vztahu k zájmu jinému (či jiného).“* Z výše uvedeného tedy lze dovodit, že jednotlivec nemůže mít žádná legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný v určité podobě po celou dobu existence jeho věcných práv k nemovitostem v něm upravených či naopak, že se územním plánem změní poměry v území podle očekávání a zájmu takového jednotlivce. Lze proto dospět k závěru, že právní jistota, ani legitimní očekávání, nejsou pro oblast územního plánování instituty typickými. Pokud jde o navrhovateli tvrzený zásah do jejich vlastnického práva, k tomu nejprve krajský soud obecně uvádí, že v procesu územního plánování k zásahům do vlastnických práv dotčených subjektů zpravidla dochází. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými, a to při zachování zákonem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Úlohou soudu v takovém typu řízení je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování a před nedodržením zákonných mantinelů.

K obecným námitkám, týkajících se omezení využití pozemků a omezení vlastnického práva, lze použít vyjádření rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu k principu proporcionality v usnesení ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120: (citace) „*IV. Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady“ (konec citace).*

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
16.	**14.10.2025**	**ENKORY s.r.o.**, Kaštanová 539/64, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno **[redacted]. I[redacted] M[redacted]**, [redacted]	**MUBR 132691/2025**

NÁMITKA

I. Obchodní korporace s názvem **ENKORY s.r.o.**, sídlem Kaštanová 539/64, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno, IČO 28261399 a dále **[redacted]. I[redacted] M[redacted]**, [redacted] (dále společně jen jako „Vlastníci“), si tímto ve smyslu ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona dovolují uplatnit námitky proti návrhu územního plánu obce Valtice, který byl opakovaně veřejně projednán dne 8. 10. 2025.

Vlastník – společnost ENKORY s.r.o. je oprávněn vznést námitky, neboť je vlastníkem pozemků parc. č. parc. č. 3237/9, 3237/11 a 3237/14 v k.ú. a obci Valtice, kterých se navrhovaná změna územního plánu přímo dotýká. Vlastník – [redacted]. I[redacted] M[redacted] je oprávněn vznést námitky, neboť je vlastníkem pozemků parc. č. 3237/12, 3237/13 a 3237/23 v k.ú. a obci Valtice. Všechny označené pozemky budou dále v tomto přípise souhrnně označovány jako „Pozemky“.

II. Vlastníci si v úvodu dovolí zmínit, že jejich Pozemky se nachází v lokalitě, která je v projednávaném návrhu změny územního plánu označována jako plocha P93 s navrhovaným způsobem využití silniční doprava (SD). S tím Vlastníci nesouhlasí, když tento návrh změny využití Pozemků považují za nekoncepční, neodpovídající lokalitě a příliš zasahující do vlastnických práv.

Vlastníci si v úvodu dovolí zmínit, že řešená plocha, v níž se nachází také Pozemky, dlouhodobě nemá jednotné koncepční uchopení svého využití. Konkrétně:

- v územním plánu z roku 1995 (který byl schválen) byl pro řešené Pozemky stanoven způsob využití krajinná zeleň (Zk)
- při změně č. 1 územního plánu z r. 1995, schválené v r. 2000 (který je dosud ve vztahu k lokalitě P93 v platnosti) byl pro řešené Pozemky stanoven způsob využití občanské vybavení – administrativa a správní zařízení (Oa)
    - ani změnami č. 2, 3 či 4 územního plánu toto nebylo nijak revidováno
- v návrhu územního plánu z r. 2015 (který schválen nebyl) byl pro řešené Pozemky stanoven způsob využití občanské vybavení (OV)
- v návrhu územního plánu, který byl projednáván v r. 2022 byl pro řešené Pozemky stanoven způsob využití výroba a skladování – vinařství (VX)

- nyní v r. 2025 byl pro řešené Pozemky stanoven způsob využití dopravní infrastruktura (DS)

Již jen z této anabáze je tedy patrné, že záměr využití řešené lokality a v rámci ní situovaných Pozemků je od r. 2000 dosud, tedy po dobu 25 let, zamýšleno k potenciální výstavbě. Konkrétně regulativy umožňují tyto druhy využití:

- přípustné činnosti - veřejná správa a administrativa, školství, kulturní, církevní a vzdělávací činnost, zdravotnictví a sociální péče, sportovně rekreační zařízení, distribuce (obchodní činnost), veřejné stravování a ubytování, služby osobní a výrobní,

- podmínečně přípustné - jsou menší kapacity bydlení, nezávadné menší výrobní a komerční zařízení (obchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály s vysokou frekvencí styku s veřejností), nezbytná technická a dopravní zařízení

Právě s tímto způsobem využití Vlastníci dlouhodobě uvažovali, když ostatně již v minulých letech jednak zadali zpracování stavebního záměru architektovi, následně také začali zajišťovat a obstarávat potřebná povolení směřující k realizaci stavebního záměru. V nyní navrhovaném územním plánu však dochází ke zcela zásadnímu přehodnocení stávajícího záměru, kdy namísto výše vyjmenovaného by mělo být možné v lokalitě zbudovat toliko následující stavební záměry:

- hlavní využití - pozemní komunikace silniční sítě a významné sběrné místní komunikace, plochy pro dopravu v klidu a zastávky veřejné hromadné dopravy
- přípustné využití
    - související dopravní a technická infrastruktura a stavební objekty jako např. plochy náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, protihluková opatření
    - parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel
    - čerpací stanice pohonných hmot
    - cyklistické a pěší trasy a stezky
    - doprovodná a izolační zeleň

Dochází tak ke zcela zásadnímu posunu, kdy namísto například střídmě navržených ubytovacích kapacit, které by svým vzhledem respektovaly lokalitu a podporovaly by jedinečnost území, je zde přípustné zbudování čerpací stanice, která evidentně nemůže být jakýmkoli přínosem pro lokalitu, a to i s ohledem na blízkost objektu Reistna.

Vlastníkům je také známo, že k územnímu plánu se vyjadřovalo rovněž Ministerstvo kultury, kdy došlo k uzavření smlouvy dne 12. 5. 2017, v níž je předesláno, že Ministerstvo má zájem, aby řešená lokalita (její zpevněné části, tedy nikoli celá lokalita P93) v budoucnu byla využita jako plocha záchytného parkoviště pro návštěvníky Kolonády nebo Muzea železné opony. Dohoda s Ministerstvem se tedy měla týkat výhradně části plochy označované jako P93, nikoli celého souboru pozemků, které plocha P93 zahrnuje – to se však do územního plánu nijak neprojevilo a namísto toho celá lokalita P93 je označena jako dopravní stavby (DS). Návrh územního plánu je tak ve své podstatě v rozporu s uzavřenou dohodou, kdy ji značně překračuje. Vlastníci však poukazují také na to, že tato smlouva byla uzavírána mezi veřejnoprávními subjekty, aniž by se však kdokoli byť jen zkontaktoval s majiteli pozemků v řešené lokalitě. Ministerstvo i město tak nejspíše předpokládají zbudování parkoviště, ovšem tento záměr vůbec nekonzultovaly s Vlastníky coby majiteli Pozemků, na nichž by mělo zamýšlené parkoviště být nejspíše zbudováno.

Vlastníci tak vidí v nynějších snahách o prosazení změn územního plánu týkající se Pozemků pouhou snahu o to, aby se Pozemky znehodnotily, aby pro Vlastníky ztratily jakýkoli ekonomický význam a aby je tak v budoucnu mohlo eventuálně město odkoupit za výrazně nižší cenu, než jakou mají nyní. Je totiž pravdou, že za stávajícího stavu, kdy dosud stále platný územní plán umožňuje výrazně širší spektrum využití, mají Pozemky výrazně vyšší hodnotu, než když na těchto bude možno zbudovat toliko parkoviště či čerpací stanici. Vlastníci jsou přitom přesvědčeni, že touto cestou dochází k zásahu do základního práva vlastnit majetek, dochází ke zneužití veřejné moci na úkor Vlastníků coby soukromých subjektů. Vlastníci jsou přesvědčeni, že eventuální veřejný zájem, jímž se město zaštiťuje, nemůže být bez dalšího nadřazen ústavně zaručeným právům Vlastníků a jejich soukromým zájmům.

III. Vlastníci si dále dovolují namítnout, že nynější navrhovaný způsob využití řešené lokality je nekoncepční i z dlouhodobého hlediska. Vlastníci totiž připomínají, že řešená lokalita byla původně lokalitou zastavěnou,

kdy se zde nacházely armádní a vojenské objekty a pro tyto účely byla také využívána. Po opuštění lokality pak docházelo k postupnému chátrání těchto objektů až do nynějšího stavu, kdy se zde prakticky nachází ruiny zarostlé náletovými dřevinami. Není však pochyb o tom, že lokalita byla v minulosti zastavěná a o tom se zmiňují také starší územní plány města.

Ostatně i Muzeum železné opony, které se nachází pouze přes silnici, je dřívějším vojenským objektem, kdy se zde nacházela celnice. Tento objekt přitom nezchátral a dodnes je využíván jako již řečené muzeum. Nemůže tak obstát argument, že lokalita se nachází uprostřed zeleně a že jakýkoli stavební záměr s výjimkou parkoviště by zde byl problematický, nekoncepční a rušivý, když se doslova jen přes silnici nachází jiný stavební objekt. O to více tento argument není validní v situaci, kdy je zde uvažováno možné zbudování garážových stání či čerpací stanice, která je jistě vizuálně rušivější než například drobná stavba ubytovacích kapacit uzpůsobená okolní krajině, osázená zelení a komponovaná z přírodních prvků tak, aby tento objekt nijak vizuálně nevyčníval.

IV. Dle přesvědčení Vlastníků není jediného rozumného důvodu, proč by bylo nutno jakkoli měnit stávající platný stav, tedy proč by bylo potřeba změnit využití lokality, v níž se nachází i Pozemky Vlastníků. Nyní navrhovaný záměr změny se pak dostává též do rozporu s legitimním očekáváním Vlastníků, kteří Pozemky získali jako pozemky určené ke stavbě, kdy nyní se má však rozsah přípustných stavebních objektů velmi významně měnit jak co do kapacity, tak také co do okruhu přípustných staveb. Vlastníci se tak tímto nekoncepčním záměrem cítí být poškozeni a žádají, aby bylo využití jejich Pozemků přehodnoceno.

Jak již Vlastníci uváděli, tito mají pochopitelný zájem na tom, aby lokalita spadající do Lednicko-valtického areálu byla účelově využívána, aby byla zachována identita celého areálu, aby byla respektována kulturní hodnota lokality. Vlastníci jsou však přesvědčeni, že nynější návrh územního plánu je právě s těmito deklarovanými zájmy v příkrém rozporu a je v rozporu také se subjektivními zájmy nejen Vlastníků, ale i dalších vlastníků pozemků v dotčené lokalitě. Stejně tak je nynější navrhované využití v rozporu s tím, co bylo ujednáno v dohodě s Ministerstvem kultury, tedy nelze potřebu změny využití lokality zaštítit ani touto dohodou, která navíc byla uzavřena, aniž by měli Vlastníci coby majitelé Pozemků možnost jakékoli participace na jejím obsahu, byť se jich obsahově týká.

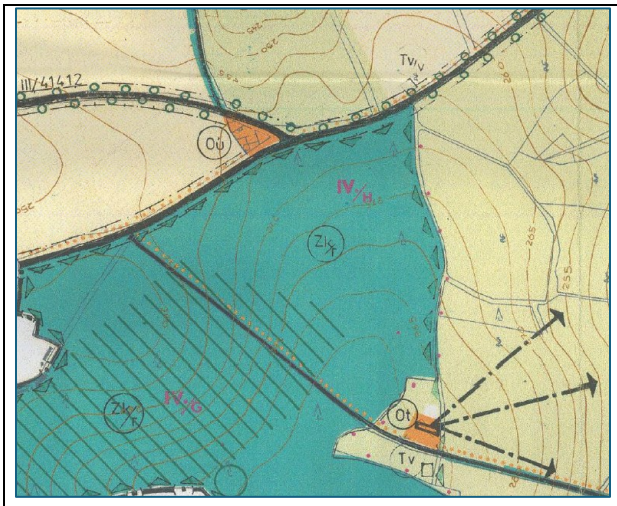
Vlastníci tak uzavírají, že v nejlepším zájmu je zachovat stávající možnost využití území, tedy nijak neměnit možnost využití lokality P93 oproti stávajícímu stavu, který je zde konstantně nastolen již od roku 2000 a který byl již tehdy výsledkem veřejných debat a vyhodnocení úvah o způsobu využití území.

V. Vlastníci tímto podáním tedy vznáší námitku proti návrhu územního plánu projednávanému na veřejném projednání konaném dne 8. 10. 2025, a to konkrétně proti změnám povoleného způsobu využití týkajících se lokality označované jako P93, když žádají, aby v návaznosti na tyto jejich odůvodněné námitky došlo ke změně, a to tak, aby u řešené lokality byl zachován stávající způsob využití lokality, minimálně tedy Pozemků v majetku Vlastníků, aby tak nadále byly přípustné tyto záměry:

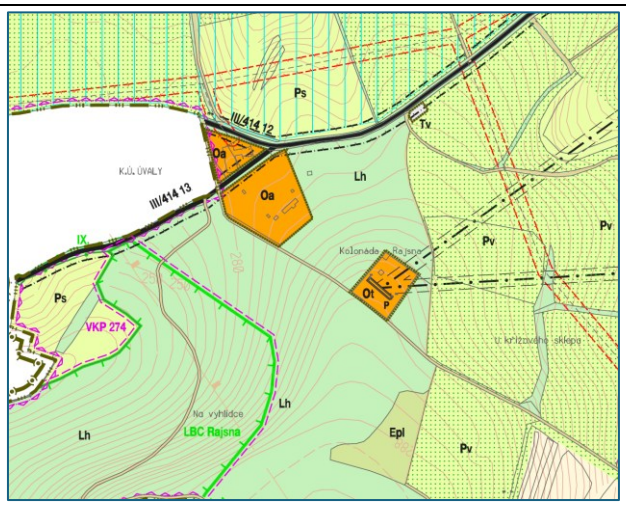
- veřejná správa a administrativa, školství, kulturní, církevní a vzdělávací činnost, zdravotnictví a sociální péče,
- sportovně rekreační zařízení,
- distribuce (obchodní činnost), veřejné stravování a ubytování, služby osobní a výrobní,
- menší kapacity bydlení,
- menší výrobní a komerční zařízení (obchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály s vysokou frekvencí styku s veřejností),
- nezbytná technická a dopravní zařízení

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

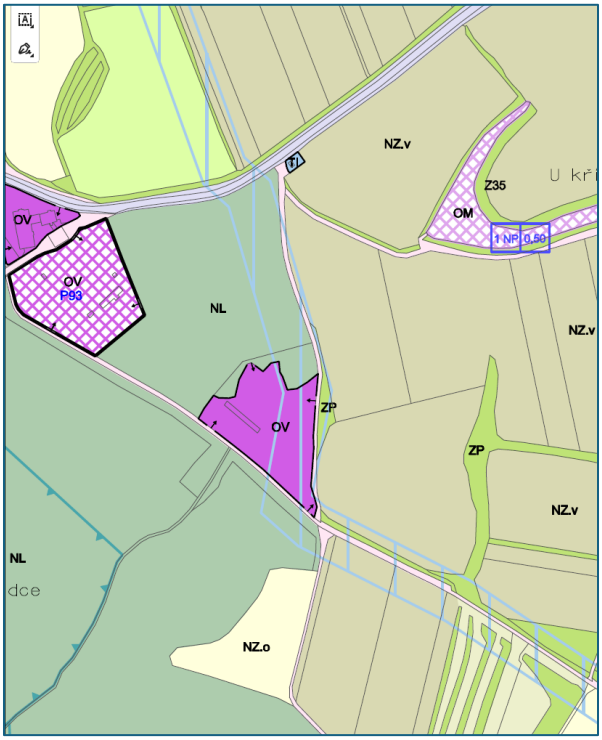
Námitka se zamítá
Dle údajů z KN jsou pozemky p.č. 3237/12, 3237/13 a 3237/23 + 3237/9, 3237/11 a 3237/14 9 v k.ú. Valtice vedeny jako jiná plocha, ostatní plocha. Dále se nachází v krajinné památkové zóně Lednicko-valtický areál.



Výřez z ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení

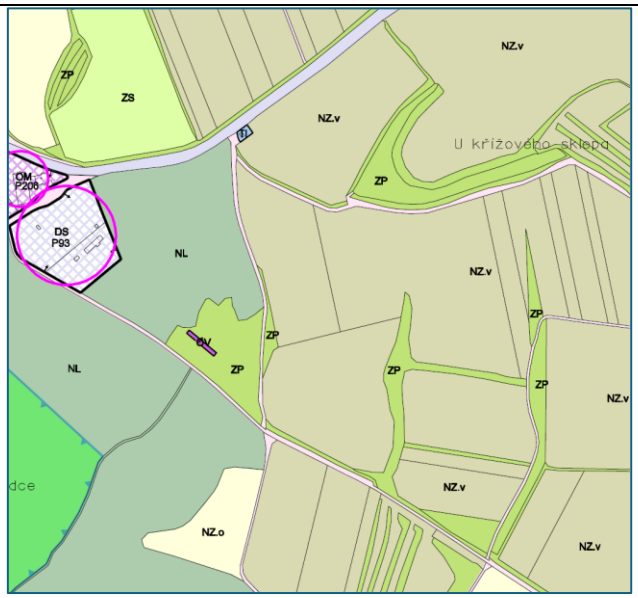


Výřez ze změny č. 1 ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání

Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

P93
II.2.5.1.15 Ministerstvo kultury
Na str. 50 odůvodnění je uvedeno:

Plocha změny P93: Valtice – KPZ LVA – v současné době bez využití. V textové části uvedena jako plocha OM – malá komerční zařízení, v koordinačním výkrese jako plocha OV – občanské vybavení – veřejná vybavenost.

VÝROK: S rozsahem a využitím navrhované plochy (OM či OV) změny z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče zásadně nesouhlasíme a požadujeme zrušení záměru v celém rozsahu. Upozorňujeme na to, že je potřeba dát do souladu textovou i grafickou částí a rozsah i navrhované využití plochy přehodnotit ve prospěch hodnot památkově chráněného území.

ODŮVODNĚNÍ: Jedná se o území zvýšeného zájmu státní památkové péče. V minulosti byla tato plocha v souvislosti s hraničním přechodem využívána pro potřeby armády, tomu také odpovídalo její využití. V současné době jsou objekty prezentovány jako Muzeum železné opony, tedy jako součást novodobé a smutné historie území LVA. Tato skutečnost nezakládá důvod, aby se rozsah staveb v místě bývalé hraniční hlídky jakkoli zvětšoval a na území světové památky vznikaly nové stavby či zařízení, které zde nemají své historické opodstatnění. Dané území je třeba rehabilitovat a zpět zapojit do struktury světové památky jako území, které navíc tvořící jednu ze vstupních míst do LVA ze strany Rakouska. Tomu by mělo odpovídat i využití veškerých ploch, které by mělo opětovně být přírodního charakteru, např. by zde mohlo být situováno tolik potřebné záchytné parkoviště pro návštěvníky této části KPZ LVA (Kolonády a jejího bezprostředního okolí), ovšem nikoli v kategorii ploch „malé komerční zařízení“, ale v úpravě v maximální míře odpovídající krajinným hodnotám území s návštěvnickou klientelou vysokých nároků na kulturní zážitek.

Ve vyhodnocení projektanta je na str. 59 odůvodnění uvedeno:

- Plocha P93 – navržené řešení se liší od řešení předestřeného v dohodě, v ploše vyvstal nový záměr na realizaci vinařství, vymezena byla plocha VX. Požadavek na realizaci veřejných parkovacích ploch pro blízké turistické cíle (Kolonádu a Muzeum železné opony) byl však zapracován do podmínek využití této plochy.

Na str. 88 a 89 odůvodnění je uvedeno:

ad) Plocha změny P93: Valtice – KPZ LVA

– v současné době bez využití. V textové části uvedena jako plocha OM – malá komerční zařízení, v koordinačním výkrese jako plocha OV – občanské vybavení – veřejná vybavenost.

VÝROK: S rozsahem a využitím navrhované plochy (OM či OV) změny z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče zásadně nesouhlasíme a požadujeme zrušení záměru v celém rozsahu. Upozorňujeme na to, že je potřeba dát do souladu textovou i grafickou částí a rozsah i navrhované využití plochy přehodnotit ve prospěch hodnot památkově chráněného území.

DOHODA:

Požadavku na situování záchytného parkoviště pro návštěvníky Kolonády nebo Muzea železné opony se vyhovuje. Na stávajících zpevněných plochách bývalého autoparku pohraniční roty bude vymezena stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

Výrok:

Ministerstvo kultury trvá na svém původním požadavku ze stanoviska č. j. MK 24872/2017.

Odůvodnění:

Plocha přestavby P93 v minulosti sloužila armádě a její nově vymezené využití je: Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX). Pro tuto nově vymezenou plochu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina bude odpovídat okolní zástavbě, ve volné krajině a bude respektovat významné pohledové osy a dominanty a nepřesáhne 3NP.

Na jednání na MěÚ Břeclav dne 18. 8. 2022 ve věci upraveného ÚP Valtice bylo však upozorněno, že návrh plochy není v souladu s dohodou s Ministerstvem kultury, viz č. j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017, proto Ministerstvo kultury trvá na svém původním požadavku.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat, v návrhu ÚP bude plocha vymezena dle Dohody jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha P93 vymezena jako plocha DS.

Na str. 96 odůvodnění je uvedeno:

I.3.2.5.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX), str. 9 Plochy změn:

● P93: opětovné využití (přestavba) ploch sloužící v minulosti armádě, v současnosti bez využití.

Výrok:

Ministerstvo kultury s navrženou plochou změny P93 nesouhlasí a požaduje dodržet dohodu uzavřenou mezi pořizovatelem ÚP Valtice a Ministerstvem kultury.

Odůvodnění:

Jsme toho názoru, že dohoda č.j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017, uzavřená mezi pořizovatelem ÚP Valtice MěÚ Břeclav a Ministerstvem kultury o vypořádání stanoviska MK č.j. MK 44528/2015 OPP ze dne 29. 7. 2015 k návrhu ÚP Valtice je právním dokumentem. Její naplňování a plná akceptace při úpravě návrhu ÚP Valtice je tak zcela na místě, její ustanovení nelze opominout.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat, v návrhu ÚP bude plocha vymezena dle Dohody jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha P93 vymezena jako plocha DS.

Na str. 98 odůvodnění je uvedeno:

I.6.2.8.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX), str. 41

Výrok: Ministerstvo kultury nesouhlasí s kapitolou I.6.2.8.3 a požaduje ji z dalšího projednávání vyloučit.

Odůvodnění:

Podmínky využití k ploše (VX) se váží k ploše přestavby P93, jejíž řešení je v rozporu s dohodou č.j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017. Vzhledem k tomu, že trváme na plném akceptování uzavřené dohody, lze navržené podmínky pro plochu (VX) považovat za bezpředmětné, neboť jsou svázány právě a pouze s touto plochou. Na základě této skutečnosti nekomentujeme jejich jednotlivé znění, které by i tak bylo pro území krajinné památkové zóny v řade položek neakceptovatelné.

Návrh vyhodnocení:

Plocha P93 bude vypuštěna – viz vyhodnocení výše. Není však možné vypustit celou kapitolu I.6.2.8.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX) a to proto, že v území je vymezeno větší množství stabilizovaných ploch, jejich přeřazení do ploch výroby zemědělské nebo do výroby a skladování – lehký průmysl by bylo z hlediska krajinné památkové zóny méně vhodné, než jejich ponechání.

Vyhodnocení zpracovatele:

Plocha P93 byla z využití VX vypuštěna a vymezena nově jako DS. Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX) byly ponechány.

Na str. 104 odůvodnění je uvedeno:

- u plochy Z93 (DS) vyloučit negativní ovlivnění krajinného rázu v blízkosti památky Kolonáda, podmínit zástavbu zpracováním územní studie (plocha Z93 (VX), nově P93 byla na základě dohody s ministerstvem kultury zařazena jako plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) zejména proto, aby byl řešen problém s parkováním v blízkosti dotčené památky, zařazením mezi tyto plochy je vyloučeno negativní ovlivnění krajinného rázu, nebudou zde umísťovány objekty, které by mohly mít negativní vliv na krajinnou dominantu Kolonády na Rajstně, sousední plocha P206 (OM) bude sloužit k přestavbě bývalého zařízení pro celníky na ubytovací zařízení, z důvodů zajištění ochrany krajinného rázu byla pro (všechny) plochy OM stanovena podmínka na dodržení výškové hladiny zástavby, která zajistí nepřekročení stávající hladiny zástavby, podmínění rozhodování v území zpracováním územní studie na plochu pro parkoviště se jeví jako nadbytečné, územní studie nebyla předepsána),

Ministerstvo kultury ve svém stanovisku č.j. MK 89394/2025 OPP ze dne 13.10.2025 uvádí: *Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vašeho oznámení, neuplatňuje k návrhu změny ÚP Valtice ve fázi opakovaného veřejného projednání žádné připomínky. Upravená dokumentace zohlednila a zapracovány byly veškeré k předchozím fázím uváděné připomínky MK.*

Ministerstvo kultury doporučuje podmínit plochu dopravní infrastruktury P93 v územním plánu územní studií a doporučuje rozčlenění kompaktního území parkoviště na menší parkovací plochy s vhodným začleněním zeleně.

Konec citace.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
17.	15.10.2025	M[redacted] T[redacted], [redacted]	MUBR 132709/2025
NÁMITKA			
Obsah námitky a odůvodnění námitky			
Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků 1747 v k.ú. Valtice o rozměru 1795 m^2 do ploch zeleně soukromé a požaduji ponechání v plochách BI v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.			

V souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, uplatňuji námitku proti návrhu změny územního plánu obce Valtice, kterou je navrženo změnit funkcí využiti mého pozemku parc. č. 1747 v k.ú. Valtice z plochy pro bydlení na plochu soukromé zeleně.

Jsem vlastníkem uvedeného pozemku a navrhovaná změna nepřiměřeně zasahuje do mého ústavně zaručeného vlastnického práva podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod, neboť by znemožnila jeho stávající či plánované využiti k výstavbě jakéhokoliv objektu.

Navrhovaná změna není řádně odůvodněna veřejným zájmem, neexistuje žádný doložený důvod (například ochrana životního prostředí, protipovodňová ochrana apod.), který by takový zásah ospravedlňoval. Současné zařazení pozemku jako stavebního bylo dlouhodobě schváleno a v souladu s rozvojovými dokumenty obce.

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a/ **omezení mých vlastnických práv,** ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly využitelné jako zastavitelné proluky; tímto rozhodnutím bude znemožněno pozemek v budoucnu plně využívat a zhodnocovat. Například dolní část pozemku, která je přidána do soukromé zeleně je součástí dvora, kde bych po změně například nemohla rozšířit již stávající technickou místnost a dílnu. V budoucnu bych, přišla o možnost zahradu o velikosti 1795 m^2 rozšířit o stavbu pro bydlení. Kde v budoucnu nelze vyloučit, že přístupová cesta k pozemku bude vést lesíkem z ulice K Lesíku kde je vybudovaný vjezd. Již nyní je k pozemku možný průjezd pro IZS po nezpevněné cestě.

b/ **nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu,** aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a viz další bod c;

c/ **nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení,** které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: *„Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a* v *přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životni podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšuji obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla.*
Plochy zeleně soukromé, tedy zejména zahrady a sady, jsou často součástí jiných typů ploch (např. ploch bydleni), samostatně vymezeny jsou zejména kvůli jejich nezastavitelnosti (jako součást ploch bydleni zastavitelné jsou, samozřejmě při dodrženi koeficientu zastavěni). U sídel tohoto typu tvoři přirozený přechod sídla do krajiny. “

Dotčené pozemky totiž nejsou nezastavitelnými dle §2 odst.(e) zákona č.183/2006 Sb. v platném znění, nemohou ovlivnit *„vnitřní i vnější obraz"* města, neboť nejsou ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemohou proto ani zvýšit *„obytnost veřejných prostor a rozšířit možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla". Netvoří, vzhledem ke své poloze, ani „přirozený přechod sídla do krajiny".* Vymezení ploch soukromé zeleně na konkrétních dotčených pozemcích tudíž není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem.

d/ **nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu,** která v bodě II.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že *„nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí my sletu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů. “*

Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

e/ **nedostatečné splnění požadavku zadání** (viz str. 100 svazku Odůvodnění nového územního plánu), které ukládalo: *Bude prověřena a navržena nová urbanistická koncepce zástavby města, zejména v SV kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruče a Břeclavskou. Prověřeno bude také připojeni ulice U vodojemu do ulice Petra Bezruče přes stávající zahrádky a možnost využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů.* Vyhodnocení splnění zadání je formulováno: *„byla prověřena urbanistická koncepce města jak v SV části, tak v JV části, ve vztahu k dosud platnému ÚP Valtice je tato koncepce změněna".*

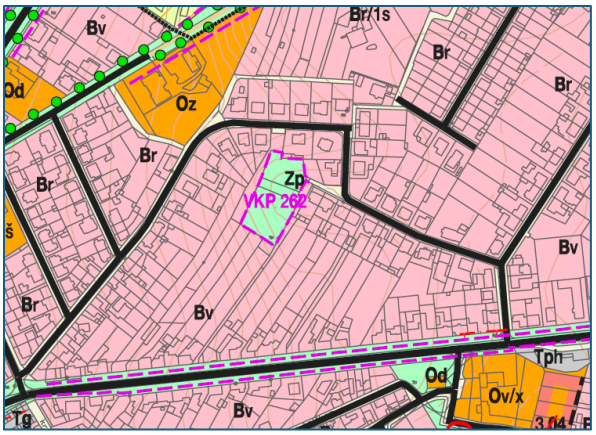
Požadavek zadání týkající se možnosti využiti zahrádek k výstavbě rodinných domů nebyl správně zohledněn. S ohledem na v předchozích bodech uvedené důvody umožnění výstavby v ploše stávajících zahrad na dotčených pozemcích nijak neomezuje veřejné zájmy, je koncepčně správné, technicky reálné, hospodárné ve vztahu k životnímu prostředí i veřejným investičním prostředkům a není tudíž důvod dotčené pozemky vymezovat jako nezastavitelné soukromé zahrady.

Z těchto důvodů žádám, aby:
Návrh změny územního plánu byl v této části zamítnut, a pozemek parc.č. 1747 zůstal v kategorii plochy pro bydlení.

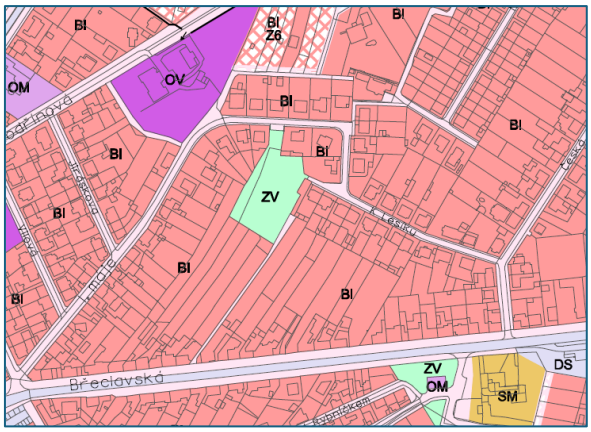
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá

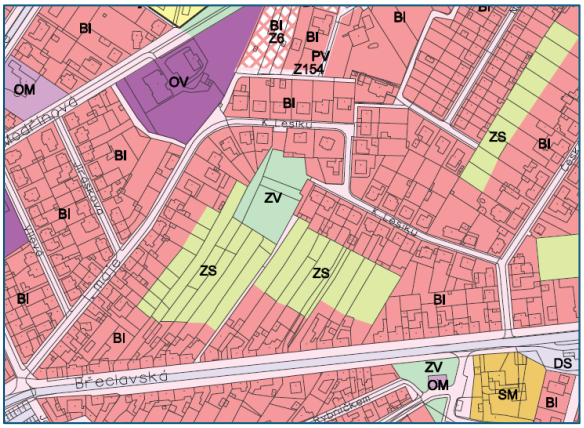
Předmětný pozemek p.č. 1747 v k.ú. Valtice je dle údajů z KN nezastavěný a je vedený jako zahrada. Také dle leteckého snímku z aplikace https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ se na pozemku nachází zahrada (vinice). Pozemek se nachází v ZPF ve II. a III. třídě ochrany. Tento pozemek nesousedí s veřejným prostranstvím, ve kterém by se nacházela dostatečně kapacitní veřejně přístupná pozemní komunikace. Od takového veřejného prostranství je oddělen pozemky jiných vlastníků a v jižní části pozemkem se stavbou RD podatelky námitky.



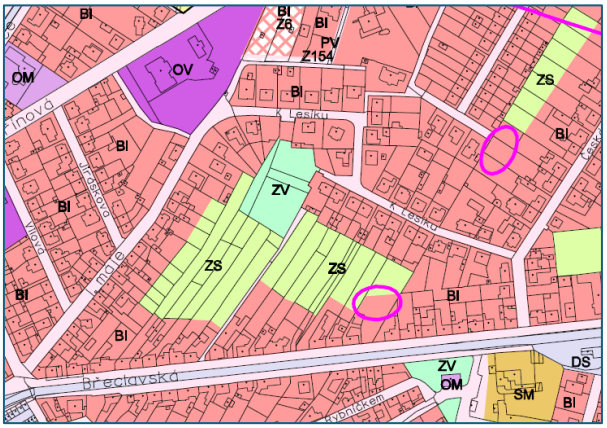
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

V dokumentaci pro veřejné a pro opakované veřejné projednání návrhu územního plánu Valtice je pozemek p.č. 1747 veden v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením pozemku p.č. 1747 do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby,

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Podle § 4 odst. 2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20, zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na pozemku p.č. 1747 by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1), a to zejména: „….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“ a také ustanovení § 20 odst.4): „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.

Ustanovení § 20 odst. 5): „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání

stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.

Z výše uvedených důvodů nemůže být pozemek p.č. 1747 chápán jako pozemek určený k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu podatelkou chápán. Pozemek se dle platného územního plánu nachází ve stabilizované ploše bydlení, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Stabilizovaná plocha bydlení byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena platným ÚPNSÚ Valtice, který byl schválen dne 26.11.1997 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak dvacet sedm let na realizaci jejich záměrů, jak tvrdí, že by je realizovali. To se však nestalo, nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí, zřejmě protože nejsou splněny ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemek p.č. 1747 sice nachází ve stabilizované ploše bydlení (dle platného územního plánu), ale nemůže na něm být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
18.	15.10.2025	[redacted]. V[redacted] P[redacted], [redacted]	MUBR 132711/2025
NÁMITKA			
Pozemek p.č. 2980/1 v k.ú. Valtice			

Obsah a odůvodnění námitky

1. Nesouhlas s vymezením části pozemku pare. č. 2980/1 jako „plocha soukromé zeleně"

Navržený územní plán nově vymezuje převážnou část pozemku pare. č. 2980/1 v k. ú. Valtice jako **plochu soukromé zeleně (ZS).**

Podle odůvodnění návrhu územního plánu i obecně uznávaných zásad územního plánování jsou **plochy soukromé zeleně** určeny zejména pro:

• **zahrady a sady,** které bezprostředně **navazují na plochy bydlení,**

• **zeleň doprovodnou k rodinným domům,** rekreačním objektům či drobným stavbám,

• **území nezastavitelná,** která mají zlepšovat **obytné prostředí sídla** nebo tvořit **přechod do volné krajiny,**

• zpravidla **bez možnosti výstavby,** s povolením pouze drobných doplňkových staveb (altány, pergoly, zahradní přístřešky apod.),

• s koeficientem zastavění 0 % až 5 % a určením pro **rekreační a okrasné využití,** nikoli hospodářské.

Toto funkční využití je však **v přímém rozporu se skutečným charakterem a užíváním dotčeného pozemku,** který:

• je **zemědělsky obhospodařován** a dlouhodobě využíván k pěstování zemědělských plodin,

• je součástí **zemědělského areálu,** v jehož rámci se nacházejí **zemědělské stavby** (např. sklady, technické objekty, přístřešky pro mechanizaci apod.),

• **nenavazuje na zastavěné území rodinného domu vlastníka,** nýbrž je součástí širšího **zemědělského celku o rozloze několika hektarů,**

• **neslouží ani není určen k rekreačním ani obytným účelům.**

Zařazení pozemku do ploch soukromé zeleně je proto **věcně neodůvodněné, odporuje realitě území** a vede k **nepřiměřenému omezení vlastnického práva** bez existence konkrétního veřejného zájmu **zejména nemožností výstavby a rozšíření zemědělských staveb nutných pro hospodaření.**
Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek NSS ze dne 7.1.2022, č. j. 5 As 223/2020-63) musí být každé omezení vlastnického práva v územním plánu **řádně odůvodněno veřejným zájmem** a **přiměřené cíli, kterého má být dosaženo.** V tomto případě takové odůvodnění zcela chybí.

Z hlediska § 18 odst. 5 stavebního zákona navíc územní plán musí respektovat stávající charakter území a způsob jeho užívání, pokud jej není nutné z veřejného zájmu měnit. Žádný takový důvod nebyl prokázán.

2. Nesouhlas s nepřiměřeným vymezením ochranného pásma vedení velmi vysokého napětí (2x400 kV)

Dále namítám, že v návrhu územního plánu je parcela 2980/1 dotčena **nově vymezeným ochranným pásmem vedení velmi vysokého napětí,** které zabírá šíři cca **300 metrů.**

Tento rozsah je **v rozporu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon,** konkrétně s § 46 odst. 3 písm. d), který stanoví, že:

„Ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie o napětí 400 kV činí 20 metrů od krajního vodiče na každou stranu."

Z technických standardů ČEPS a distributorů vyplývá, že **reálná šířka ochranného pásma u dvojitého vedení 2x400 kV** se pohybuje obvykle v rozmezí **65-75 metrů celkem,** v závislosti na rozpětí stožárů a rozteči vodičů.

Vymezení ochranného pásma v šíři cca 300 metrů proto **přesahuje zákonný i technicky odůvodněný rámec více než čtyřnásobně.**

Tím dochází k **neoprávněnému zásahu do vlastnického práva** ve smyslu čl. 11 Listiny základních práva svobod, aniž by existoval prokázaný veřejný zájem. Územní plán nesmí „převzít" nebo „legalizovat" omezení, které je v rozporu s vyšší právní normou ani se zásadami přiměřenosti a nezbytnosti (§ 2 odst. 3 správního řádu) **a to ani z nadřízeného dokumentu ZUR.**

Na opakované judikatuře Nejvyššího správního soudu (např. rozsudky NSS č. j. 6 Ao 6/2010-43, 1 Ao 1/2009-120) je ustáleno, že **územní plán nesmí bez věcného zdůvodnění přebírat omezení, která nejsou v souladu s právními předpisy** ani nejsou nezbytná pro ochranu určitého veřejného zájmu. **Tento zájem nad rámec ČSN normy, respektive zákona není nijak odůvodněn.**

Požaduji proto, aby bylo vymezení ochranného pásma na předmětném pozemku upravováno v souladu s § 46 zákona č. 458/2000 Sb. na šíři maximálně cca 70 metrů celkem (20 m od krajního vodiče na každou stranu + technická rozteč vodičů) **a to od kraje pozemku kde je vedení umístěno.**

IV. Návrh řešení

Na základě uvedených důvodů žádám, aby v návrhu Územního plánu Valtice:

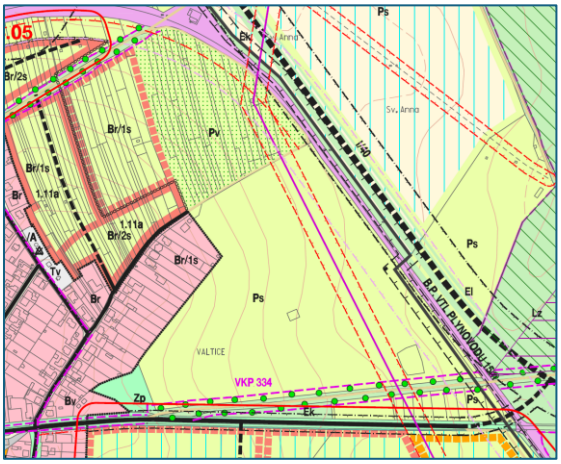
1. Byla **zrušena nebo přehodnocena kategorizace části plochy pozemku parc. č. 2980/1 jako ZS (soukromá zeleň)** a ponecháno dosavadní využití v souladu s faktickým zemědělským užíváním území a s umožněním staveb sloužících k hospodářské, zemědělské a vinařské činnosti.
2. Bylo **přehodnoceno vymezení ochranného pásma vedení 400 kV** v rozsahu odpovídajícím zákonné a technické realitě (cca 70 m celkem).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

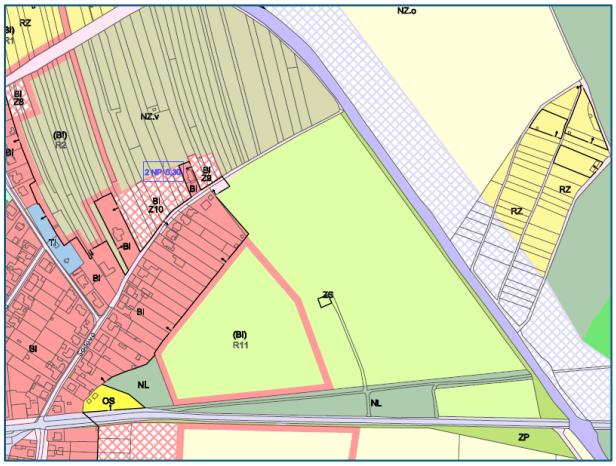
Námitky se zamítají

Pozemek p.č. 2980/1 v k.ú. Valtice je dle dat z KN veden jako zahrada nikoli jako orná půda. Dále se nachází v zemědělském půdním fondu (z velké části v I. třídě ochrany, z velké části ve II. třídě ochrany a z části také ve IV. třídě ochrany).

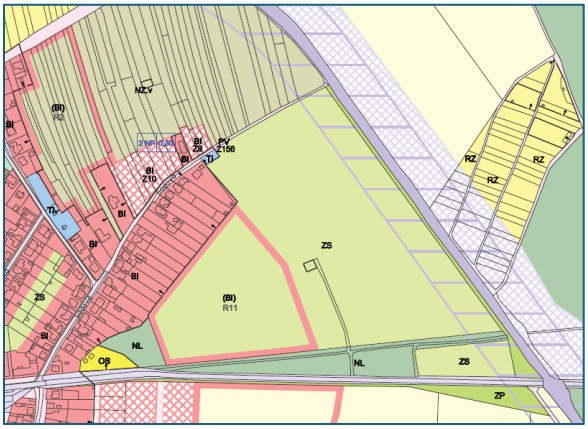
V aktuálně platném ÚPNSÚ Valtice (po změně č. 4) je pozemek (od změny č. 1 ÚPNSÚ Valtice) součástí plochy označené **Ps** – sady, vinice, drobná držba, zahrady, nikoli jako **Po** – orná půda.



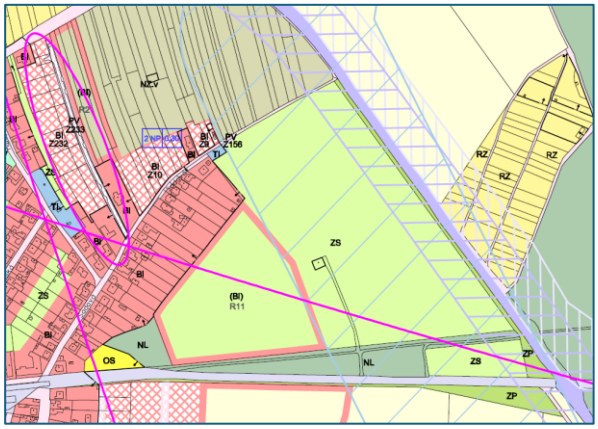
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Jak je zřejmé z předešlých výřezů návrh ÚP Valtice vymezuje v jihozápadní části předmětného pozemku plochu územní rezervy R11 pro **BI** – plochy bydlení individuálního. Zbývající část pozemku je řešena jako plocha označená **ZS** – plochy zeleně soukromé. Dále byl do východní části předmětného pozemku zakreslen koridor veřejně prospěšné stavby označ. CNZ-DZ07 (Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace) a koridor územní rezervy označené RTEE01 pro el. vedení (Sokolnice – hranice ČR/Rakousko, vedení 400 kV). Tyto záměry jsou do Územního plánu Valtice přebírány z nadřazené dokumentace, tj. ze ZÚR JMK (§ 54 odst. 6 stavebního zákona).

Dále dodáváme, že zemědělské využití (pěstitelská činnost) je v plochách označených ZS zahnuta v přípustném využití. Také v současně platném územním plánu sídelního útvaru (od změny č. 1) není předmětná plocha označena jako Po - orná půda, ale jako Ps - sady, vinice, drobná držba, zahrady. Ani v rámci následujících tří změn ÚPSÚV nedošlo ke změně regulace na pozemku podatele.

Pořizovatel ve vztahu k vymezení plochy ZS – plocha zeleně soukromé na východní části předmětného pozemku podotýká, že podatel nevyužil svého práva a v průběhu projednávání dokumentace pro veřejné projednání neuplatnil námitky. Ty uplatňuje až nyní v rámci opakovaného veřejného projednání. Z výřezů výše je zřejmé, že v projednávaném návrhu ÚP Valtice byl předmětný pozemek řešen celou dobu shodně (na východní části územní rezerva R11 pro BI; zbývající část ZS) V rámci opakovaného veřejného projednání v tomto nedošlo k žádné změně, pouze byly doplněny koridory veřejně prospěšné stavby a koridor územní rezervy o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené dokumentaci ZÚR JMK, kterou musí ÚP Valtice respektovat. Tato část námitky tedy nesměřuje k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží. I přesto se však pořizovatel k věcné podstatě této části námitky krátce vyjadřuje.

V posuzovaném případě se vpodstatě zachoval status quo, což nepředstavuje zásah do práv či oprávněných zájmů podatele, neboť mu nenáleží subjektivní právo na konkrétní účelové určení jeho pozemku, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2024, č. j. 4 As 245/2023-36, kde se uvádí: *„Vlastníku nemovitosti nelze přiznat subjektivní právo na to, aby tato nemovitost byla zařazena do konkrétního způsobu využití. Pouhá skutečnost, že stanovení funkčního využití dotčeného pozemku stěžovatelce komplikuje přípravu a realizaci záměrů ohledně jakéhokoliv využití pozemku, nezakládá pochybení odpůrkyně v procesu pořizování územně plánovací dokumentace či dokonce nezákonnost územního plánu.*“ S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10 je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu

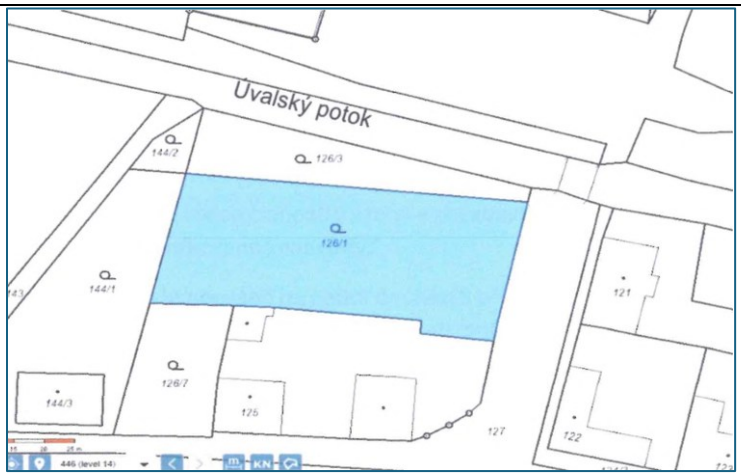
K námitce ohledně nepřiměřeného vymezení ochranného pásma vedení velmi vysokého napětí (2x 400 kV) uvádíme, že zde došlo ze strany podatele k nepochopení. Projednávaný územní plán nevymezuje ochranné pásmo (to vzniká dle § 46 odst. 1 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí konkrétní stavby) ale vymezuje koridor územní rezervy (viz § 23b stavebního zákona), který vychází z PÚR ČR (označ. E13) a z nadřazené územně plánovací dokumentace – tj. ze ZÚR JMK (označ. RTEE01). Právě v takto vymezeném koridoru má být hledáno (např. formou studie) řešení – např. trasa kudy má nově uvažované vedení vést. Jelikož v současné době nám žádný podklad zpřesňující tento záměr nebyl předán, a jelikož se jedná o záměr s přeshraničním významem, byla šířka převzata z nadřazené dokumentace. Obecně lze konstatovat, že širší koridor poskytuje větší flexibilitu pro výběr konečné trasy a pro případné změny v projektu např. s ohledem na vlivy na životní prostředí, na památkovou ochranu, na možné změny technických norem, technologických postupů a další faktory. V budoucnu by se mohlo ukázat, že pokud by byl koridor navržen příliš úzký, neumožnil by vůbec navrhnout a realizovat prověřovaný záměr. Z těchto důvodů se při plánování územních rezerv upřednostňuje vymezení širších koridorů, které poskytují větší flexibilitu pro budoucí realizaci a minimalizují rizika spojená s nejistotou budoucího vývoje. V projednávaném ÚP Valtice je tedy tento koridor vymezen v šířce 300 m tak jako v ZÚR JMK. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

Dodáváme, že institut územní rezervy má povahu dočasného omezení neboť v souladu se stavebním zákonem a § 55 stav. zákona má pořizovatel každé 4 roky vyhodnocovat uplatňování územního plánu (tzv. zpráva o uplatňování) a vyhodnocovat i vymezené územní rezervy (potřebu jejich dalšího zachování, přeměny na návrhovou plochu či koridor nebo úplné zrušení územní rezervy bez náhrady). To platí i dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. K vymezení předmětné územní rezervy tedy došlo zcela v souladu s právní úpravou a nepředstavuje nepřiměřené omezené vlastnického práva podatele.

Pořizovatel upozorňuje také na ustan. § 52 odst. 4 stav. zákona (Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, **zásad územního rozvoje** nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.) Jedná se o věc, proti které měl podatel brojit při pořizování příslušné aktualizace ZÚR JMK, která tento koridor vymezila. O tom, že projednávaný územní plám má zapracovat územní rezervu vycházející z PÚR ČR a ZÚR JMK, tedy nemůže být pochyb.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
19.	15.10.2025	A[redacted] Z[redacted], [redacted]	MUBR 132712/2025
NÁMITKA			
P.č. 126/1 v k.ú. Úvaly u Valtic			



II. Úvodní vymezení a důvod podání námitky

Tuto námitku podávám jako **vlastník pozemku pare.** č. **126/1 v k. ú. Úvaly u Valtic,** zapsaného na LV1440.

Stávající návrh územního plánu Valtice označuje uvedený pozemek nově jako **plochu soukromé zeleně (ZS),** čímž dochází ke změně jeho funkčního využití oproti platnému územnímu plánu.

V době předchozího projednání územního plánu jsem **nebyl vlastníkem tohoto pozemku,** tudíž jsem nemohl uplatnit námitku. Pozemek jsem nabyl **v dobré víře,** že se nachází v **ucelené zastavitelné lokalitě vesnického typu,** jejíž charakter odpovídá přirozenému rozvoji zastavěného území obce Úvaly u Valtic.

Na pozemku zamýšlím v budoucnu vystavět **rodinný dům se sedlovou střechou,** odpovídající typické zástavbě lokality.
Proto nyní uplatňuji **námitku proti zařazení pozemku do ploch soukromé zeleně (ZS)** a žádám o zařazení do **kategorie ploch BI - bydlení individuální v rodinných domech nebo obdobné.**

III. Odůvodnění námitky

1. Charakter lokality a urbanistický kontext

Pozemek parc. č. 126/1 se nachází v **intravilánu sídla Úvaly u Valtic,** v **souvislé obytné zóně,** kde převládá **rozptýlená vesnická zástavba** rodinných domů se zahradami. Všechny okolní pozemky jsou **zastavěné nebo zastavitelné**-tvoří přirozený rozvojový celek vesnického sídla, jehož urbanistický charakter je dlouhodobě stabilní.

Zařazení mého pozemku do **ploch soukromé zeleně** je tedy **nekoncepční,** protože vytváří **nelogický ostrůvek nezastavitelné plochy** mezi zastavitelnými pozemky, a to bez zjevného veřejného ani odborného důvodu.

Územní plán má být podle § 18 odst. 5 stavebního zákona nástrojem, který:

„zajišťuje soulad všech činností v území s požadavky na rozvoj a ochranu území, při zachování jeho přirozené kontinuity."
Tento princip zde **porušen je,** neboť dochází k přerušení kompaktní linie zástavby a k vytvoření nelogického prázdného pásu mezi rodinnými domy, který nemá charakter veřejné zeleně ani zemědělské půdy.

2. Co je a co není „soukromá zeleň"

Podle odůvodnění územního plánu i obvyklé praxe v územním plánování mají **plochy soukromé zeleně (ZS)** sloužit pro:

• **zahrady a sady** přiléhající k obytným domům,

• **jejich rekreační a okrasné využití** bez možnosti výstavby,

• **přechod mezi sídlem a volnou krajinou,**

• a mají pozitivně ovlivňovat **obytnost veřejných prostor.**

Tento účel nelze na můj pozemek aplikovat, protože:

• Pozemek **nepřiléhá k žádnému stávajícímu rodinnému domu ani jiné stavbě**

pro soukromou rekreaci v mém vlastnictví;

• Je **samostatnou parcelou,** obklopenou zastavěnými a zastavitelnými pozemky, nikoli součástí systému zeleně;

• Neplní žádnou **krajinotvornou** nebo **rekreační** funkci;

• Není **ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími,** takže nemůže naplňovat cíl „zlepšení obytnosti veřejného prostoru".

Vymezení plochy soukromé zeleně zde proto **neodpovídá jejímu skutečnému účelu ani definici v odůvodnění územního plánu.**

Jak konstatoval **Nejvyšší správní soud** v rozsudku č. j. **5 As 223/2020-63,** každé omezení vlastnického práva musí být **proporční, odůvodněné veřejným zájmem** a nesmí být „formální" či „mechanické".

V mém případě není žádný legitimní důvod pro znemožnění výstavby rodinného domu na pozemku, který je součástí stávající sídelní struktury.

3. Porušení legitimního očekávání a principu kontinuity rozvoje území

Pozemek jsem **nabyl v dobré víře,** že se nachází v **rozvojové ploše určené k individuálnímu bydlení.**

Ústavní soud i správní soudy (např. rozsudek NSS č. j. **8 Ao 1/2007-94)** opakovaně zdůrazňují, že:

„Vlastník pozemku má právo na zachování legitimního očekávání, že bez existence nového konkrétního veřejného zájmu nebude zásadním způsobem měněno funkční využití jeho pozemku."

Pokud se vlastník stane majitelem pozemku v době, kdy je tento v platném územním plánu určen k zastavění, a zamýšlí využít jej v souladu s tímto určením, pak je **zásah spočívající v jeho vyjmutí ze zastavitelných ploch bez odůvodnění** porušením principu právní jistoty i ochrany vlastnického práva podle čl. 11 Listiny základních práva svobod.
Změna, která by z dosud zastavitelného pozemku činila nezastavitelnou plochu „soukromé zeleně", musí být řádně a konkrétně odůvodněna - což se v návrhu územního plánu nestalo.

4. Urbanistická nekoncepčnost návrhu

Z pohledu urbanistického řešení je současný návrh **v rozporu s deklarovanými zásadami územního plánu Valtice,** které podle odůvodnění (část 11.6.1.3, str. 61) uvádějí, že:

„Nové rozvojové plochy by měly být navrhovány citlivě, s ohledem na ochranu nezastavěného území, přičemž přednostně by měly být zastavovány proluky v území."

Dotčený pozemek je právě takovou **prolukou v rámci intravilánu,** která logicky **navazuje na stávající zástavbu** a jejíž využití pro bydlení **není v rozporu s žádným veřejným zájmem ani krajinným limitem.**
Naopak—jeho přeřazení do nezastavitelných ploch „soukromé zeleně" vede k **urbanistické nesoudržnosti** a **nelogickému přerušení rozvojové struktury sídla.** Takový přístup je v rozporu i s rozhodovací praxí správních soudů, které opakovaně odmítají vytváření **„izolovaných ostrůvků nezastavitelnosti“** bez jasného důvodu (např. NSS Č. j. 1 Ao 3/2008-82).

Návrh řešení

Na základě výše uvedených skutečností žádám, aby v návrhu Územního plánu Valtice:

1. Bylo **zrušeno nebo přepracováno vymezení pozemku parc. č. 126/1 v k. ú. Úvaly u Valtic jako plochy soukromé zeleně (ZS),**

2. a aby byl pozemek zařazen do plochy **BI - plochy individuálního bydlení v rodinných domech,** s podmínkou maximální výšky zástavby **dvě nadzemní podlaží,** odpovídající charakteru vesnické zástavby lokality.

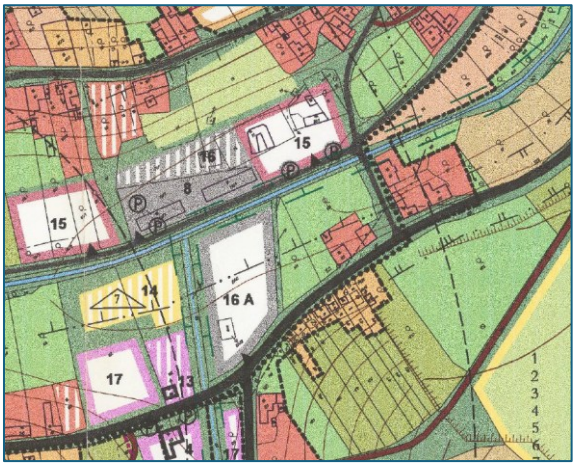
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá

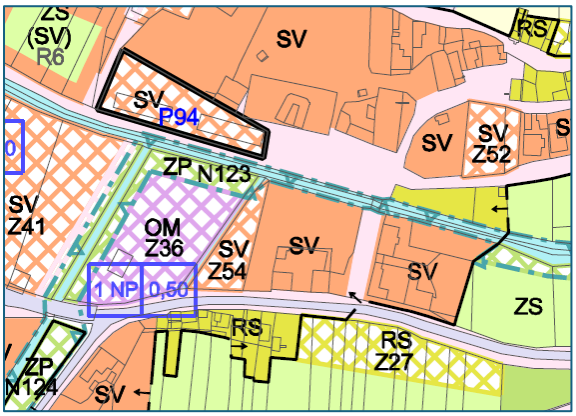
Tato námitka je uplatňována v rámci opakovaného veřejného projednání, přestože upravená dokumentace pro opakované veřejné projednání nijak nemění využití předmětného pozemku oproti dřívější dokumentaci pro veřejné projednání. Námitka tedy nesměřuje k té části dokumentace, která byla od posledního veřejného projednání změněna. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží. Na tom nic nemění ani skutečnost, že podatel (p. Antony Zdeněk) nebyl v době veřejného projednání územního plánu vlastníkem tohoto pozemku (Dle dat z KN nabyl pozemek 9/2025).

Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti níže reaguje.

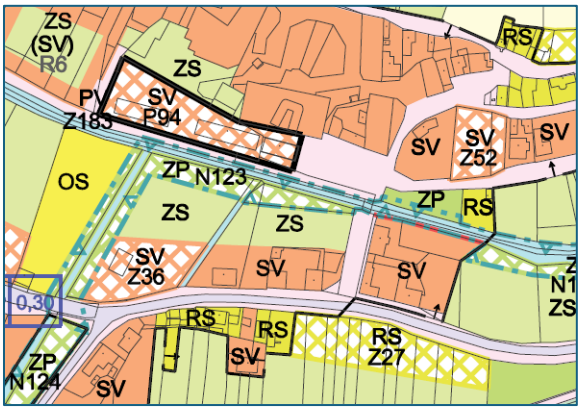
Předmětný pozemek dle dat KN je veden jako zahrada a je součástí zemědělského půdního fondu (I. třída ochrany). Při případném zařazení do zastavitelné plochy určené pro bydlení by tedy musel být prokázán převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF.



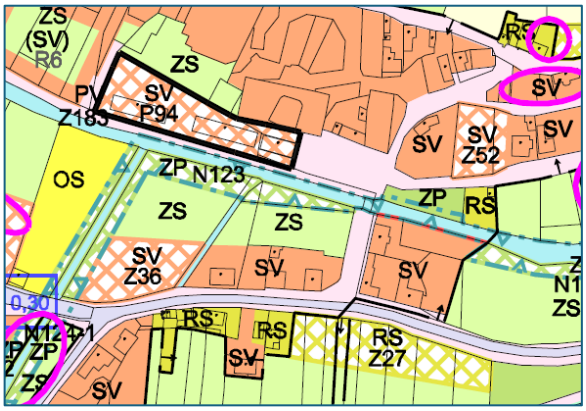
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Komplexní urbanistický návrh



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Změna plochy z SV (u společného jednání) na ZS pro veřejné projednání souvisí s úpravou N123 (doplnění chybějících ploch zeleně v souvislosti průchodem LBK9 územím Úval). Dále také s požadavkem, aby záměr na ploše Z36 (OM) byl redukován tak, aby byl minimalizován zásah do údolní nivy (VKP dle zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Dodáváme také, že došlo ke změnám v katastrální mapě (dělení pozemků, apod..) Jelikož na pozemku p.č. 126/1 se nenachází žádná stavba a tento pozemek není součástí pozemku

rodinného domu na p.č. 125 nebo rodinného domu na p.č. 144/3 v k.ú. Úvaly u Valtic (jiní vlastníci) nebyl důvod zakreslovat tento pozemek jako stabilizovanou plochu SV.

Pořizovatel uvádí, že Veřejné projednání návrhu ÚP Valtice proběhlo 25.8.2022 a již v tu dobu byl předmětný pozemek v projednávané dokumentaci zahrnut do plochy ZS. Současný vlastník se tak mohl před koupí tohoto pozemku s navrženým řešením seznámit, neboť bylo zveřejněno (a stále je) na webových stránkách města Břeclav.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu.

Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Z výřezu z platného ÚPNSÚ z výkresu Komplexní urbanistický návrh je zřejmé, že pozemek p.č. 126/1 v k.ú. Úvaly u Valtic není zařazen do zastavitelné plochy obytné zástavby, ale je zakreslen jako sady a zahrady a z části jako veřejná a krajinná zeleň. Nelze se tedy odvolávat na legitimní očekávání a princip kontinuity územního plánování. K tomu uvádíme z rozsudku *63 A 2/2023 – 107 následující:*

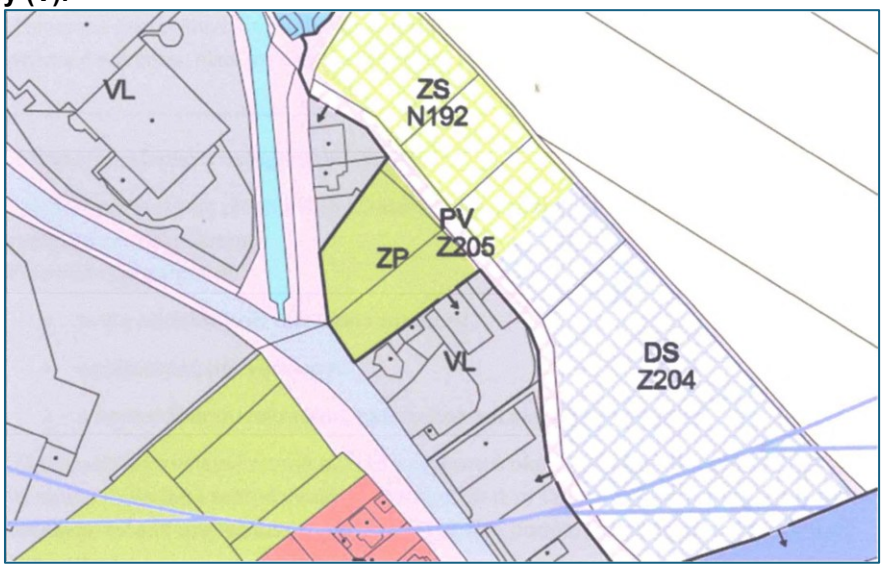
Smyslem územního plánování je vytváření předpokladů pro rozvoj území. Současně je nutno akceptovat i další zájmy, jako je např. ochrana přírody a krajiny či jiných hodnot území, jak ostatně vyplývá i z cílů územního plánování stanovených v § 18 stavebního zákona. Již z podstaty těchto výrazů je zřejmé, že sladit očekávání a předpoklady tak, aby vyhovovaly všem dotčeným subjektům, je téměř nereálným úkolem, jelikož zpravidla na jedné straně jsou subjekty, které mají zájem na pokračování a zachování současného stavu, zatímco na druhé straně je zájem o změnu ve funkčním využití území. K tomuto konfliktu se vyjádřil NSS ve svém rozhodnutí ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009 – 76, v němž mimo jiné uvedl, že: *„(…) princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů – vyhovění jednomu typu zájmů obvykle vede k poruše ve vztahu k zájmu jinému (či jiného).“* Z výše uvedeného tedy lze dovodit, že jednotlivec nemůže mít žádná legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný v určité podobě po celou dobu existence jeho věcných práv k nemovitostem v něm upravených či naopak, že se územním plánem změní poměry v území podle očekávání a zájmu takového jednotlivce. Lze proto dospět k závěru, že právní jistota, ani legitimní očekávání, nejsou pro oblast územního plánování instituty typickými. Pokud jde o navrhovateli tvrzený zásah do jejich vlastnického práva, k tomu nejprve krajský soud obecně uvádí, že v procesu územního plánování k zásahům do vlastnických práv dotčených subjektů zpravidla dochází. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými, a to při zachování zákonem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Úlohou soudu v takovém typu řízení je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování a před nedodržením zákonných mantinelů.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
20.	15.10.2025	P[redacted] V[redacted], [redacted]	MUBR 132713/2025

NÁMITKA

Tuto námitku podávám jako **vlastník pozemku pare. č. 2714 v k. ú. Valtice,** který je v návrhu nového územního plánu nově zařazen do **ploch veřejné zeleně (ZV).**
V **původním platném územním plánu** však byla tato plocha určena jako **rozvojová plocha pro výrobní a provozní služby (V).**



Namítám, že navržená změna **nemá žádné věcné ani územní odůvodnění,** je **v rozporu s charakterem okolí** a **nepřiměřeně omezuje vlastnické právo** k pozemku, který je součástí **uceleného průmyslového a provozního komplexu.**

Odůvodnění námitky

1. Faktický stav území a okolní využití

Pozemek pare. č. 2714 se nachází v **průmyslové části Valtic,** v prostoru **vymezeném souvislou zástavbou výrobních, skladovacích a servisních objektů.**

Celé území je **dlouhodobě využíváno pro výrobní a provozní účely,** zejména:

- **výrobní a skladovací haly,**
- **stavebniny a sklady stavebního materiálu,**
- **železářský a kovozpracující závod,**
- **společnost HEAD a Mouting** (výroba, montáž, servis),
- a v přímém sousedství také **čistírna odpadních vod.**

Předmětná parcela 2714 **je plně obklopená výrobními a skladovacími provozy** ze všech stran a **tvoří logický funkční celek s těmito areály,** je přímo položená u dopravní komunikace 140 s průjezdem 5000 vozidel denně - je absurdní uvažovat o veřejné zeleni. V současnosti je pozemek využíván k **uložení stavebního materiálu a provozním činnostem** spojeným s okolní výrobní činností.
Z hlediska faktického i funkčního jde o **soukromou provozní plochu v rámci průmyslové zóny,** nikoli o plochu vhodnou či využívanou pro veřejnou zeleň.

2. Nekoncepčnost a nelogičnost návrhu

Zařazení pozemku do ploch **veřejné zeleně (ZV)** je **zcela nekoncepční a neslučitelné s reálným využitím území.**

Předmětný pozemek je:

• **zcela oddělený od veřejného prostoru,**

• **nepřístupný pro veřejnost,**

• a **neplní žádnou rekreační, estetickou ani ekologickou funkci.**
Jeho využití jako veřejné zeleně by bylo **v rozporu s okolní výrobní zástavbou,** a zároveň by **znemožnilo jeho reálné využití vlastníky,** čímž by vznikl **bezpředmětný a nevhodný ostrůvek zeleně uprostřed průmyslového areálu podél frekventované dopravní komunikace.**

Takové řešení je v rozporu se zásadou **koncepčnosti a funkční soudržnosti území,** zakotvenou v § 19 stavebního zákona.

Jak konstatoval **Nejvyšší správní soud** v rozsudku č. j. **1 Ao 3/2008-82,**

„Pořizovatel územního plánu je povinen respektovat funkční a prostorové vazby v území a nesmí navrhovat řešení, která narušují logickou a přirozenou strukturu sídla."
V tomto případě se právě o takovou situaci jedná - **pozemek, který má přirozeně výrobní charakter,** je nahodile a bez odůvodnění přeřazen do kategorie veřejné zeleně.

3. Pravděpodobný účel změny - formální naplnění bilance ploch

Je zjevné, že zařazení pozemku mezi plochy veřejné zeleně **neslouží žádnému reálnému územnímu cíli,** ale je motivováno **čistě bilanční potřebou územního plánu** - tedy „dopočtem" procentuálního podílu ploch zeleně v rámci celého katastru.

Takový postup je však **nezákonný** a **odporuje zásadám řádného územního plánování,** protože územní plán nemůže **formálně vytvářet veřejnou zeleň** tam, kde **reálně existovat nebude a ani nemá funkční význam.**

NSSve své rozhodovací praxi (např. rozsudekč. j. **6 Ao 2/2011-112)** konstatoval, že:

„Územní plán nesmí být konstruován na základě formálních výpočtů, ale musí vycházet z reálné potřeby a faktického stavu území."
Pokud pořizovatel tímto způsobem zařazuje výrobní areál mezi veřejnou zeleň, **jedná svévolně a mimo rámec zákonných cílů územního plánování.**

4. Porušení principu přiměřenosti zásahu do vlastnického práva

Zařazení pozemku 2714 do ploch veřejné zeleně znamená **zásadní omezení vlastnického práva** - vlastník je prakticky zbaven možnosti jakéhokoliv hospodářského využití svého majetku.

Takový zásah je v rozporu s čl. 11 **Listiny základních práv a svobod,** podle něhož omezení vlastnického práva musí být **odůvodněno veřejným zájmem** a **přiměřené jeho cíli.**
V tomto případě **žádný veřejný zájem neexistuje,** neboť pozemek je **nepřístupný veřejnosti, nepřilehlý k žádnému veřejnému prostoru** a **neplní žádnou funkci veřejné zeleně.**

Návrh řešení

Na základě výše uvedeného žádám, aby v návrhu Územního plánu Valtice:

1. Bylo **zrušeno nebo přepracováno zařazení pozemku pare.** č. 2714 **v k. ú. Valtice jako plochy veřejné zeleně (ZV);**

2. A aby byl tento pozemek **vrácen do kategorie výrobních a provozních služeb (V),** odpovídající jeho faktickému využití a okolnímu charakteru území.

Tento požadavek je v souladu se skutečným stavem území, logikou funkčního využití, veřejným zájmem i zásadami přiměřenosti zásahu do vlastnických práv.
A závěrem výslovně podotýkám, že zohlednění této námitky je ve veřejném zájmu, jelikož pouze poukazuje na tendenční a nezákonné nakládání s návrhem územního plánu bez koncepce, bez potřeb veřejnosti a pouze za účelem bilančního výpočtu poměru zeleně a ostatních ploch, což neobstojí a nemůže obstát při budoucím soudním přezkumu který nutně bude následovat a to bez ohledu na včasnost námitky, nýbrž pro zcela nekoncepční označení využití jednotlivých lokalit. Namítající připomíná že tato lokalita, i když přímo typ označení využitelnosti území se nemění mezi 2 projednáváními územního plánu, je dotčena celkovou změnou nadregionálního významu, a i s ohledem na to, požaduje aby její námitka byla projednána a odůvodněna řádně.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

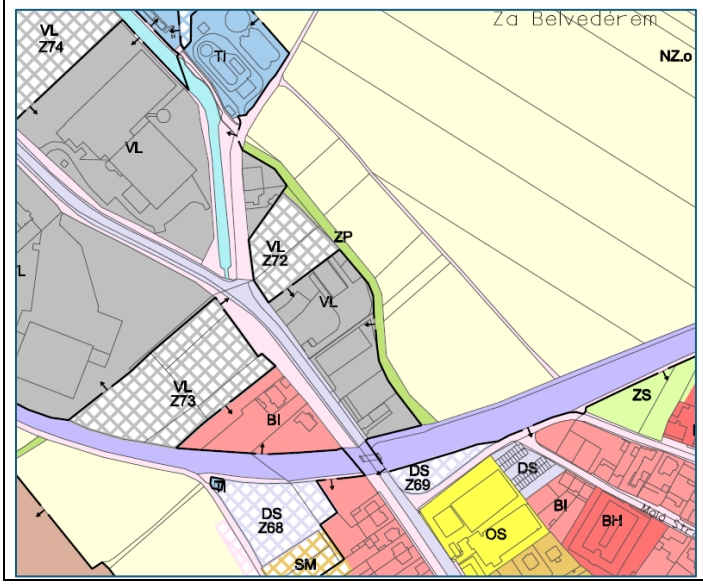
Námitka se zamítá

Podatelka (p. P[redacted] V[redacted]) neuplatnila své právo a v rámci veřejného projednání námitku neuplatnila. Námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo ke změně a předmětný pozemek není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že k takovýmto námitkám se nepřihlíží. Pořizovatel se k námitce přesto níže vyjadřuje.

Předmětný pozemek p.č. 2714 v k.ú. Valtice je dle údajů z KN nezastavěný a je vedený jako zahrada (nikoli jako ostatní plocha jek je uvedeno v námitce).

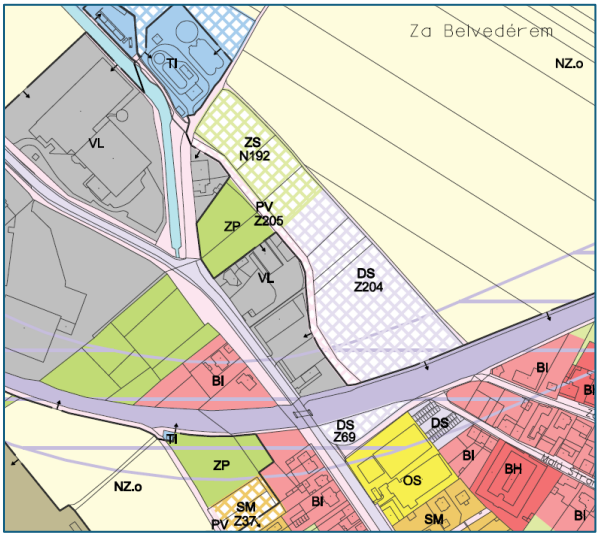
Dále je součástí zemědělského půdního fondu s I. třídou ochrany a velmi malá část s II. třídou ochrany.

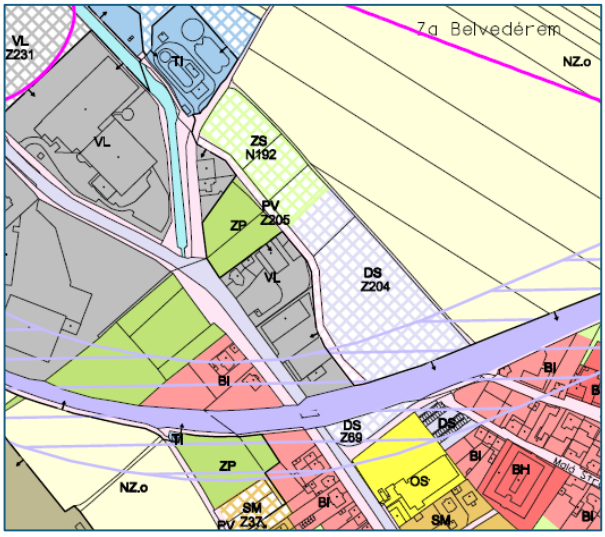
V dokumentaci pro společné jednání byl zahrnut do zastavitelné plochy Z72 s označením **VL** – plochy výroby a skladování – lehký průmysl.



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání

Ve stanovisku KrÚ JMK, OŽP č.j. JMK 94881/2015 ze dne 21.07.2015 byl uplatněn nesouhlas mimo jiné také k ploše Z72 s odvoláním na ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, tedy že, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (viz ustálená judikatura k ochraně ZPF, např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185). Na základě toho byla na pozemku p.č. 2714 v k.ú. Valtice v dokumentaci pro veřejné projednání návrhu ÚP Valtice navržena plocha označená **ZP** – plochy zeleně přírodního charakteru (nikoli ZV – plochy zeleně veřejné jak je uvedeno v námitce).





Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání

Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Ke kontinuitě územního plánování uvádíme:

Územní plán sídelního útvaru Valtice byl schválen 20.11.1997 v tomto územním plánu byl předmětný pozemek součástí plochy bydlení označené **Ov** – výrobní služby, komerční aktivity. Je tomu tak i v současné době, kdy je v platnosti Územní plán sídelního útvaru Valtice ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4. Vlastník pozemku měl tedy přes 27 let možnost požádat o povolení stavby a na základě platného povolení ji realizovat. Toto se však nestalo a na pozemku se nachází zeleň.

Naopak v průběhu času došlo ke změnám v legislativě (např. jsou více chráněny půdy I. a II. třídy ochrany), byly vydány ZÚR JMK, a jak je uvedeno výše, také nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany ZPF. Existují tedy důvody pro revizi současného stavu a pořizovaný územní plán toto zohledňuje. V rámci závěrečného stanoviska SEA byl k plochám výroby a skladování VL, VZ a VX stanoven požadavek *„minimalizovat zábory a stanovit kompenzační opatření“*. (kap. 13, str. 71). Není přitom pravdou, jak uvádí podatelka, že by nezastavěný pozemek sousedící s plochami pro výrobu nemohl plnit v daném území ekologickou či retenční funkci, obzvláště pokud se na něm již v současnosti nachází vegetace.

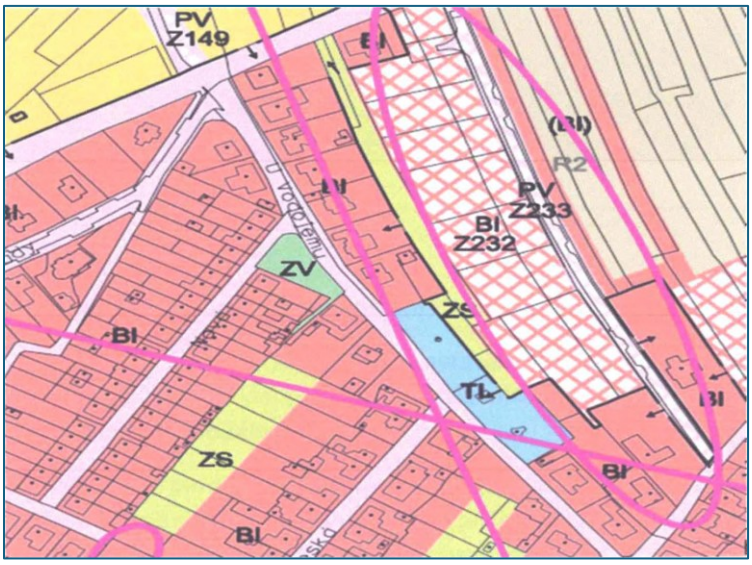
V rozsudku KS v Brně č.j. 65 A10/2024-170 se mimo jiné uvádí: *Nejvyšší správní soud již opakovaně upozornil na to, že na jednu stranu je v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání třeba respektovat kontinuitu územního plánování; požadavek na kontinuitu však na druhou stranu nemá být absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu.*

Princip dynamiky územního plánování vyžaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby; opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Ostatně zákon č. 183/2006

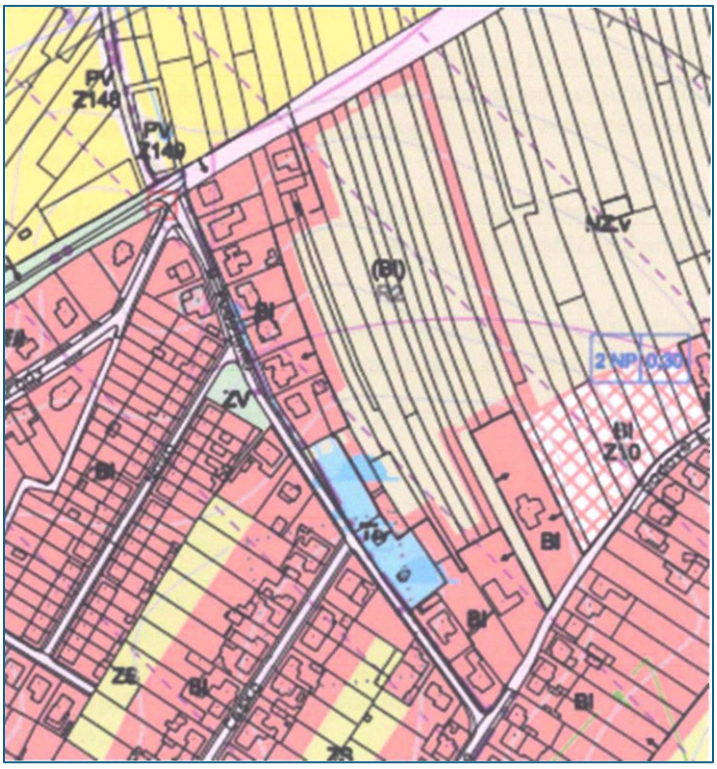
Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v § 102 počítal se situací, kdy dojde územním plánem ke zrušení určení pozemku k zastavění. Možnost zásahu do očekávání vlastníků dotčených nemovitostí změnou regulace tedy přímo předpokládal. Zjevně se proto nemůže jednat o postup absolutně nepřípustný. Vždy je však nutno poměřovat důvody, které obec vedou ke změně územního plánu, s intenzitou zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Jak zároveň Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.

Jak dále upozornil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, „v*e skutečnosti tedy 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 nesčíslně 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. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda se příslušná politická jednotka (obec) při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde' do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou.*“ Tytéž závěry plynou i z judikatury pozdější (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68).

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
21.	15.10.2025	T[redacted] S[redacted], [redacted]	MUBR 132714/2025
NÁMITKA			
P.č. 2380/3 v k.ú. Valtice 			

Namítající touto námitkou uplatňuje **nesouhlas s navrženým zařazením pozemku parc. č. 2380/3 v k. ú. Valtice** do ploch **soukromé zeleně (ZS),** a domáhá se, aby byl **zařazen do plochy „BI - plochy individuálního bydlení",** a to v souladu s okolními pozemky, které byly v aktuálním návrhu územního plánu takto nově vymezeny.



III. Odůvodnění námitky

1.Faktický stav území a vztah k okolní zástavbě

Pozemek parc. č. 2380/3 je situován **v zastavěné a rozvíjející se lokalitě určené pro individuální bydlení,** která je **ze všech stran obklopena pozemky vymezenými jako „BI - plochy individuálního bydlení".**

Veškeré **okolní parcely** byly v novém návrhu územního plánu přeřazeny do **zastavitelných ploch pro rodinné domy,** přičemž **pouze předmětný pozemek zůstal jako výjimka vymezen v kategorii soukromé zeleně (ZS).**

Pozemek je **úzký a protažený,** funkčně **propojen s okolní zástavbou rodinných domů** a má **přímý přístup z veřejné komunikace.**
Vzhledem k jeho poloze i tvaru **nelze tento pozemek reálně využívat jinak než jako stavební pozemek -** ať už pro rodinný dům, nebo pro doplňkovou stavbu k okolním domům.

2. Nekoncepčnost návrhu a nesoulad s okolím

Vymezení tohoto pozemku jako soukromé zeleně je **zcela nelogické a nekoncepční.** Jedná se o **izolovaný „ostrůvek" nevyužitelné zeleně** uprostřed **ucelené lokality určené k bydlení,** což je v rozporu se zásadami územního plánování dle§18 a §19 stavebního zákona.

Takové řešení **narušuje prostorovou i funkční logiku území** a je v rozporu se zásadou koncepční návaznosti využití území, jak ji vyložil **Nejvyšší správní soud** v rozsudku č. j. **1 Ao 3/2008-82:**

„Pořizovatel územního plánu je povinen zajistit, aby funkční využití sousedních ploch bylo navzájem slučitelné a tvořilo logický celek odpovídající přirozenému rozvoji sídla."
Z toho plyne, že ponechání jediného pozemku v režimu soukromé zeleně **nemá věcný ani odborný důvod.**

3. Funkční souvislost s plochami pro bydlení

Pozemek 2380/3 je **funkčně propojen s okolními stavebními pozemky,** které budou po schválení územního plánu **zastavitelné rodinnými domy.**

Fakticky tedy pozemek **slouží a může sloužit výhradně k dopravní obsluze těchto parcel, k přístupu a k umístění doplňkových staveb (garáž, zahradní domek, sklad, přípojky).**
Z toho důvodu je **logické i funkčně nezbytné,** aby byl **součástí plochy BI,** nikoli umělého ostrůvku soukromé zeleně, který **znemožňuje jeho rozumné a účelné využití.**

4. Absence veřejného zájmu a nepřiměřený zásah do vlastnictví

Zařazení tohoto pozemku do kategorie soukromé zeleně **nemá žádný veřejný ani krajinotvorný význam.** Pozemek **není součástí žádné parkové kompozice,** ani **neplní ekologickou funkci,** která by odůvodňovala omezení vlastnického práva.

Podle čl. **11** Listiny základních práv a svobod smí být vlastnické právo omezeno **pouze ve veřejném zájmu a na základě zákona,** a to **v nezbytném rozsahu.**
V daném případě není veřejný zájem patrný, omezení je tedy **nepřiměřené** a **neslučitelné se zásadou proporcionality.**

5. Soulad s koncepcí rozvoje sídla

Rozvoj Valtic a jejich místních částí je v koncepčních dokumentech veden jako **rozvoj přirozené vesnické zástavby a postupného doplňování proluk.**

Pozemek 2380/3 je **přirozenou součástí této rozvojové logiky**-jeho využití pro individuální bydlení **posiluje kompaktnost zástavby** a respektuje strukturu okolí.

Vymezení soukromé zeleně zde naopak vytváří **nelogický a izolovaný prvek,** který **narušuje celistvost území** a odporuje cílům územního plánování dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:

„Při pořizování územního plánu se vychází ze stávajícího stavu a z přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které je třeba chránit a rozvíjet."
Z hlediska ochrany těchto hodnot **neexistuje důvod,** proč by měl být pozemek 2380/3 jakkoli vyčleněn ze zástavby, když **je v intravilánu, přístupný, inženýrsky obslužitelný a v bezprostřední návaznosti na existující domy.**

IV. Návrh řešení

Na základě výše uvedeného žádám, aby v návrhu Územního plánu Valtice:

1. Bylo **zrušeno zařazení pozemku pare. č. 2380/3 v k. ú. Valtice do ploch soukromé zeleně (ZS);**

2. Aby byl tento pozemek **zařazen do kategorie „BI - plochy individuálního bydlení",** stejně jako všechny sousední pozemky, se kterými tvoří jednotný funkční celek.
Tento požadavek je v souladu se skutečným stavem území, s koncepcí rozvoje města i se zásadami územního plánování, proporcionality a respektu k vlastnickým právům.

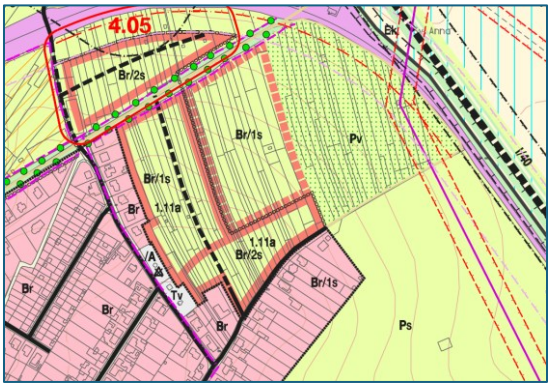
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá

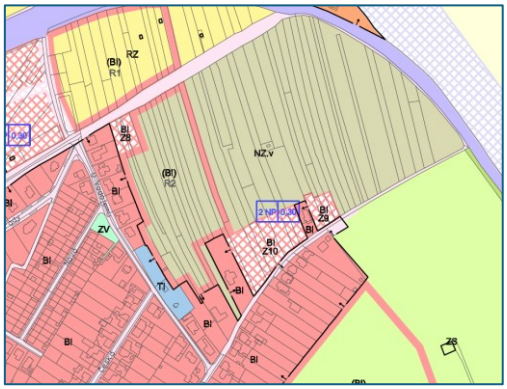
Předmětný pozemek p.č. 2380/3 v k.ú. Valtice je dle údajů z KN nezastavěný a je vedený jako vinice. Také dle leteckého snímku z aplikace https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ se na pozemku nachází vinice. Pozemek se nachází v ZPF v I. třídě ochrany.

Dle přibližného odměření je při ul. Modřínová široký cca 4,8 m. V průběhu času byl na sousedním pozemku povolen a realizován samostatně stojící RD. Odstup tohoto RD od hranice pozemku je cca 3,5 m. Vzhledem k umístění a malé šířce pozemku nelze předpokládat, že by mohl být zastavěn novým RD. Jeho reálné využití pro doplňkovou stavbu k okolním RD, jak podatel uvádí v námitce, je možné také v ploše ZS neboť tato plocha právě doplňkové stavby k RD dovoluje. V přípustném využití je uvedeno: *stavby a zařízení nepobytového*

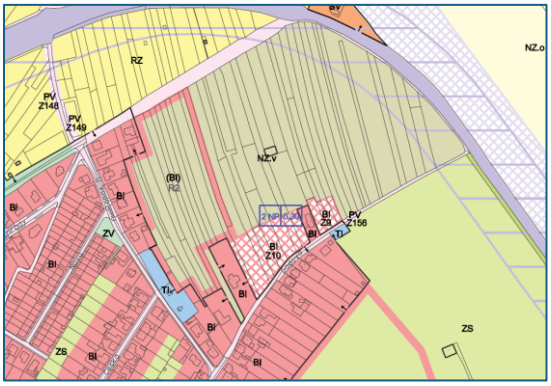
charakteru doplňující hlavní využití (např. objekty pro uskladnění zahradního nářadí, kůlny, altány, bazény, seníky a podobně)



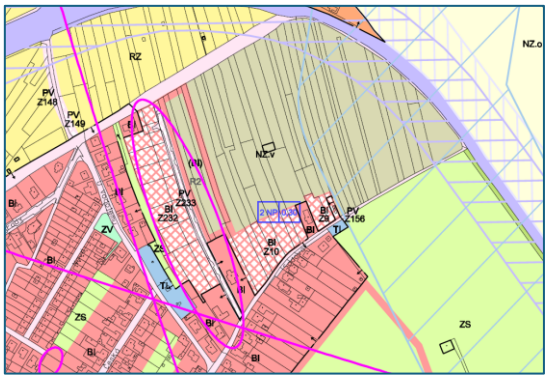
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Pořizovateli je také známo, že v sousední zastavitelné ploše označ. Z323 jsou již povoleny novostavby RD (např. na p.č. 2363/19, 2371/23, 2363/20, 2371/24, 2362/1, 2371/19, 2381/2 a 2388/2 v k.ú. Valtice). Proto je v této lokalitě zvolená odlišná regulace oproti pozemku podatele. Stav území se zde vydanými povoleními již změnil a územně plánovací dokumentace to správně reflektuje. Pozemek p.č. 2380/3 je oproti tomu evidovaný a využívaný jako vinice.

Územní plán je obecně nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit v minulosti stanovený a předpokládaný rozvoj území v již platném a účinném územním plánu. Ostatně jak judikoval Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: *„územní plánování je kontinuálním a dynamickým procesem. Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316).“*

Podle § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (zákon ZPF) je ZPF základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí ve smyslu § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Veřejný zájem na ochraně ZPF vychází přímo z čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30. 1. 2020, č. j. 2 As 187/2017–327 jednoznačně dovodil, že *„Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního*

fondu je vymezen v § 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu.“

Pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace mají podle § 5 zákona ZPF povinnost řídit se plošnými zásadami ochrany ZPF a navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Zásady plošné ochrany ZPF jsou vymezeny v § 4 zákona ZPF. Za základní zásadu ochrany ZPF je možné označit požadavek uvedený v § 4 odst. 1 zákona ZPF, aby pro nezemědělské účely byla využívána především nezemědělská půda. Z daného ustanovené rovněž vyplývá, že určit zemědělskou půdu k jinému, než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě. Předmětný pozemek se navíc nachází v nejpřísnější I. třídě ochrany ZPF.

Jak vyplývá ze závazného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí (viz kapitola II.2.5.1.12 odůvodnění textové části ÚP), orgán ochrany ZPF měl výhrady k původnímu návrhu ÚP stran nároků na ZPF, proto byla tato část stanoviska řešena dohodou po pracovní schůzce za účasti

určeného zastupitele, pořizovatele, projektanta a zástupce orgánu ochrany ZPF. Výsledkem bylo mimo jiné předvedení ploch bydlení ve vnitroblocích městské zástavby zpět do ZPF (plochy zeleně soukromé), jak také nejlépe odpovídá jejich faktickému využití. Jde o plochy ve vnitroblocích dlouhodobě využívané jako zahrady, sady a vinice v návaznosti na přilehlé rodinné domy. Pozemek podatele prozatím navazuje plně na domy pouze ze strany od města, ze druhé strany je obestavěný pouze částečně s tím, že výstavba probíhá, nicméně v principu jde to samé. Pozemek p.č. 2380/3 je dlouhodobě stavebně nevyužitý a jeho využití brání také jeho technické parametry, jak bylo uvedeno výše. K doplňkové výstavbě k RD, jak podatel také požaduje, však dle nového ÚP využít lze. Funkční souvislost se sousedními plochami pro bydlení tedy zachována je.

Zároveň jde i o to, co uvádí textová část odůvodnění nového ÚP v kapitole II.6.1.8, kde je k systému sídelní zeleně vysvětleno: *„Další významnou složkou jsou zahrady rodinných domů, které jsou ale často kvůli úzké vazbě na objekt zahrnuty do ploch bydlení. Významnější plochy zahrad uvnitř bloků, které jsou nezastavěné a pro bydlení prakticky nezastavitelné, byly v rámci zpracování dohody o záboru ZPF vymezeny právě jako plochy ZS, byť funkčně i vlastnicky navazují na sousední plochy bydlení.“*

Dle Aktualizace PÚR č. 4 ze dne 12. 7. 2021 spadá území města (k.ú. Valtice, Úvaly u Valtic) do Specifické oblasti **SOB9** – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Je tedy žádoucí nevymezovat jen zastavitelné plochy, ale i plochy jež umožní vsakování dešťových vod, zadržování vody, realizaci tzv. modrozelené infrastruktury, výsadbu zeleně což má pozitivní vliv na mikroklima a předcházení tzv. tepelných ostrovů města v rámci urbanizovaného území z důvodu přehřívání povrchů.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků. Lze odkázat také na rozhodovací praxi správních soudů, dle které nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce, a v rámci přijímání nové regulace začíná tzv. s „*čistým stolem*“, kde je vše otevřeno změnám (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41).

Všechny popsané legitimní důvody vedly k zařazení pozemku podatele p.č. 2380/3 do ploch zeleně soukromé (ZS). Pozemek se sice dle předchozího územního plánu nacházel v zastavitelném území (rozvojové ploše bydlení), ale jeho zastavitelnost novým rodinným domem byla přinejmenším problematická. Plocha bydlení zde tedy byla vymezena nesprávně v rozporu se skutečným stavem území a v rozporu s potřebou chránit ZPF. Zahrady za domy proto byly zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu. Takové řešení také sleduje veřejný zájem na ochraně ZPF. Vymezení ploch zeleně soukromé zároveň respektuje návaznost na rodinné domy a zeleň (zahrady) umístěné přímo u nich. Jde proto o řešení, které sleduje legitimní cíle a zároveň se jich snaží dosáhnout tak, aby byl zásah do práv vlastníků co nejmenší tím, že nastavuje takovou regulaci, která plně respektuje stávající stav a způsob využití.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
22.	15.10.2025	J[redacted] L[redacted], [redacted], [redacted]. V[redacted] L[redacted], [redacted]	MUBR 132593/2025

NÁMITKA

Jakožto Návrhem územního plánu Valtice dotčení majitelé pozemku p. č. 2386, nacházejícím se v katastrálním území Valtic, podáváme v souladu s § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona námitku proti návrhu tohoto plánu. **Nesouhlasíme se změnou zařazení části pozemku p. č. 2386 v k. ú. Valtice do ploch ZS (zeleně soukromé) a požadujeme jeho celkové zařazení do ploch BI (bydlení individuálního) v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.**

Odůvodnění námitky:

a) **Pozemek p. č. 2386 v k. ú. Valtice je pozemkem, který celý svými vlastnostmi (zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry) umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby pro individuální bydlení** (a to zejména při současném využití pozemku p. č. 2390/03, vlastněném podateli této námitky). Rozdělení pozemku p. č. 2386 na plochy BI a SZ podle současného návrhu ÚP neslouží k naplňování cílů a úkolů územního plánování, jelikož se v souladu s § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení, což je na pozemku p. č. 2386 splněno.

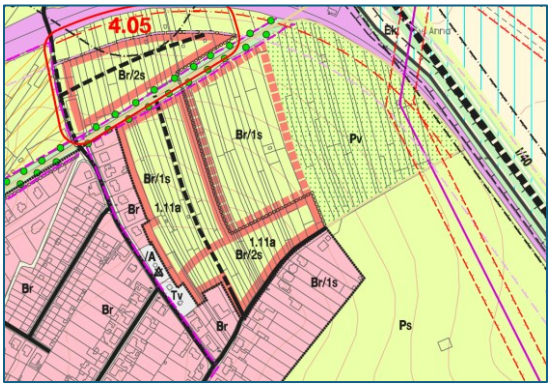
b) **Pozemek je dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci** přes sousední pozemek majitelů p. č. 2390/03, přes který by případná cesta k dotčenému pozemku při jeho zastavění mohla vést.

c) V důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace **by podatelům námitky vznikla neúměrná škoda spočívající v omezení vlastnických práv k pozemku, snížení jeho plánované využitelnosti a snížení hodnoty pozemku.**

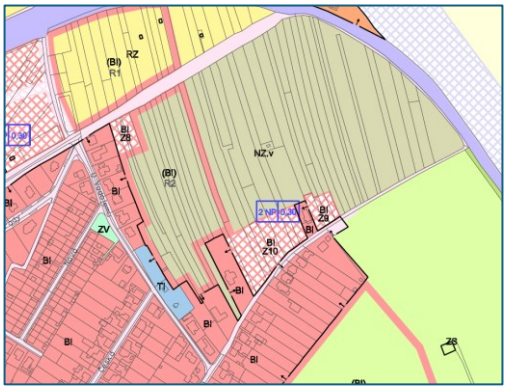
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá

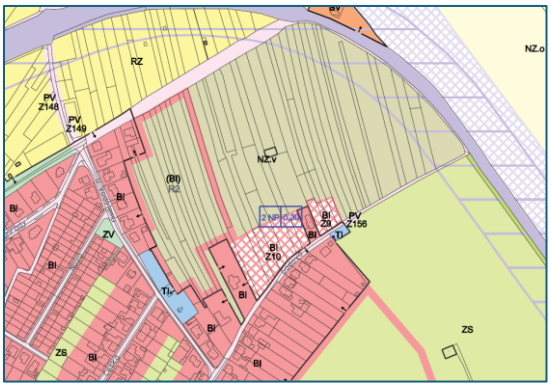
Předmětný pozemek p.č. 2386 v k.ú. Valtice je dle údajů z KN nezastavěný a je vedený jako zahrada. Také dle leteckého snímku z aplikace https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ se na pozemku nachází zahrada. Pozemek se nachází v ZPF v I. třídě ochrany. Tento pozemek nesousedí s veřejným prostranstvím ulice U vodojemu. Od veřejného prostranství je oddělen stabilizovanou plochou označenou **TI** – plochy technické infrastruktury.



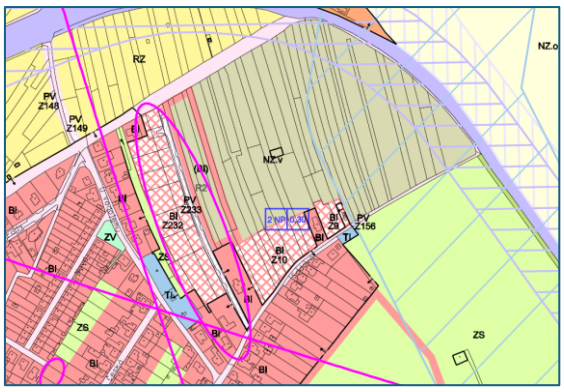
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Jak je z přiložených výřezu zřejmé, nejprve (v rámci dokumentace pro společné jednání) byl celý pozemek p.č. 2386 v k.ú. Valtice zahrnut do plochy územní rezervy označené R2 (BI). Následně u veřejného projednání byla použita jako podklad aktuálnější katastrální mapa. Byla zohledněna skutečnost, že vznikla stavba garáže zapsaná v KN pod p.č. 2390/4 v k.ú. Valtice a byla upravena hranice zastavěného území tak, že respektovala oplocení, které navazovalo na jižní hranici pozemku p.č. 2390/3 v k.ú. Valtice, přitom byl pozemek nadále součástí územní rezervy R2. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání byly zohledněny vydaná povolení ke stavbám RD a plocha územní rezervy R2 byla tedy zmenšena pouze na východní část její původní plochy. Ta část pozemku p.č. 2386 v k.ú. Valtice, která se nacházela mimo zastavěné území byla v souladu s údaji v KN a v souladu se skutečným využitím v území vymezena jako plocha ZS.

Územní plán je obecně nástroj, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit v minulosti stanovený a předpokládaný rozvoj území v již platném a účinném územním plánu. Ostatně jak judikoval Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: *„územní plánování je kontinuálním a dynamickým procesem. Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z*

předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316).“

V zadání ÚP Valtice se v kapitole Urbanistická koncepce na str. 3-4 uvádí ve vztahu k zastavitelným plochám následující:

„Jednotlivé funkční plochy budou podrobeny komplexní analýze a případně přehodnoceny. Bude stanoven maximální rozsah zastavitelnosti ploch v zastavěném území a zastavitelných lokalitách“

A dále zejm. požadavky: *„respektovat charakter a měřítko městské zástavby a její situování v krajině (s ohledem na dálkové pohledy)“*, *„prověřit zastavitelné plochy potřebné pro rozvoj sídla“, „přizpůsobit rozvojové plochy reálným demografickým podmínkám“* a *„dbát na maximální provázanost veřejné infrastruktury nových rozvojových ploch na stávající strukturu sídla.“*

S tím souvisejí následující zásady prostorového uspořádání sídla, jak plynou s kapitoly I.6.4.1 textové části návrhu ÚP: *„využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny“*, *„novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby“* a *„není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.“* Dokonce přímo základní zásady rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot (kapitola I.2 textové části návrhu ÚP) obsahují požadavek *„neumožňovat výstavbu v plochách bez zajištěného napojení na dopravní a technickou infrastrukturu“*.

Podatelé konkrétně proti těmto zásadám, zejm. proti zásadě, že není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství, žádnou konkrétní námitku neuplatnili. Jak však sami v námitce uvádí, pozemek není přímo napojený na kapacitně vyhovující veřejně přípustnou komunikaci a musel by se tak na ni napojit přes jiné pozemky.

Zařazením pozemku p. č. 2386 do plochy zeleně soukromé jsou tedy uvedené zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu, případně uvedené požadavky zadání splněny.

Pořizovatel tedy nesouhlasí s tvrzením podatelů, že pozemek svými vlastnostmi (svou velikostí, polohou, ..) umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby pro individuální bydlení.

Pořizovatel má také za to, že umístěním nového RD v takto odsunuté poloze od veřejného prostranství by nebyl dodržen charakter zástavby ul. U vodojemu. Z uvedeného plyne, že umisťování dalších hlavních staveb pro bydlení (RD) na pozemku p.č. 2386 není reálné a není potřeba zde vymezovat plochu označenou BI. Projektantkou navržená plocha ZS zde umožňuje stavby a zařízení nepobytového charakteru doplňující hlavní využití (např. objekty pro uskladnění zahradního nářadí, kůlny, altány, bazény, seníky a podobně) což v návaznosti na stávající RD na p.č. 2390/3 v k.ú. Valtice umožňuje podatelům námitky využívat své pozemky stejně jako v současné době. Dotčený pozemek p.č. 2386 v k.ú. Valtice není projednávanou dokumentací určen k vyvlastnění. Pořizovatel má tedy za to, že navrženým řešením v projednávaném ÚP nevzniká podatelům neúměrná škoda, nejsou neúměrně kráceni na svých právech a současně je respektován veřejný zájem na ochraně ZPF (I. třídy ochrany).

Podle § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (zákon ZPF) je ZPF základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním

prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí ve smyslu § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Veřejný zájem na ochraně ZPF vychází přímo z čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30. 1. 2020, č. j. 2 As 187/2017–327 jednoznačně dovodil, že *„Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je vymezen v § 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu.“*

Pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace mají podle § 5 zákona ZPF povinnost řídit se plošnými zásadami ochrany ZPF a navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Zásady plošné ochrany ZPF jsou vymezeny v § 4 zákona ZPF. Za základní zásadu ochrany ZPF je možné označit požadavek uvedený v § 4 odst. 1 zákona ZPF, aby pro nezemědělské účely byla využívána především nezemědělská půda. Z daného ustanovené rovněž vyplývá, že určit zemědělskou půdu k jinému, než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě. Předmětný pozemek se navíc nachází v nejpřísnější I. třídě ochrany ZPF.

Jak vyplývá ze závazného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí (viz kapitola II.2.5.1.12 odůvodnění textové části ÚP), orgán ochrany ZPF měl výhrady k původnímu návrhu ÚP stran nároků na ZPF, proto byla tato část stanoviska řešena dohodou po pracovní schůzce za účasti určeného zastupitele, pořizovatele, projektanta a zástupce orgánu ochrany ZPF. Výsledkem bylo mimo jiné předvedení ploch bydlení ve vnitroblocích městské zástavby zpět do ZPF (plochy zeleně soukromé), jak také nejlépe odpovídá jejich faktickému využití. Jde o plochy ve vnitroblocích dlouhodobě využívané jako zahrady, sady a vinice v návaznosti na přilehlé rodinné domy. Pozemek podatelů sice není plně obklopen domy, nicméně v principu jde to samé. Pozemek je dlouhodobě stavebně nevyužitý a jeho využití brání také jeho technické parametry, jak bylo uvedeno výše.

V rozsudku KS v Brně č.j. 65 A10/2024-170 se mimo jiné uvádí: *Nejvyšší správní soud již opakovaně upozornil na to, že na jednu stranu je v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání třeba respektovat kontinuitu územního plánování; požadavek na kontinuitu však na druhou stranu nemá být absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu.*

Princip dynamiky územního plánování vyžaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby; opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Ostatně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v § 102 počítal se situací, kdy dojde územním plánem ke zrušení určení pozemku k zastavění. Možnost zásahu do očekávání vlastníků dotčených nemovitostí změnou regulace tedy přímo předpokládal. Zjevně se proto nemůže jednat o postup absolutně nepřípustný. Vždy je však nutno poměřovat důvody, které obec vedou ke změně územního plánu, s intenzitou zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Jak zároveň Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.

Jak dále upozornil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, „v*e skutečnosti tedy 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 nesčíslně 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. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda se příslušná politická jednotka (obec) při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde‘ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické*

jednotce vnucovat variantu jinou.“ Tytéž závěry plynou i z judikatury pozdější (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68).

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Všechny popsané legitimní důvody vedly k zařazení pozemku podatelů p.č. 2386 do ploch zeleně soukromé (ZS). Pozemek se sice dle předchozího územního plánu nacházel v zastavitelném území (rozvojové ploše bydlení), ale jeho zastavitelnost novým rodinným domem nebyla možná. Plocha bydlení zde tedy byla vymezena nesprávně v rozporu se skutečným stavem území a v rozporu s potřebou chránit ZPF. Zahrady za domy proto byly zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu. Takové řešení také sleduje veřejný zájem na ochraně ZPF. Vymezení ploch zeleně soukromé zároveň respektuje návaznost na rodinné domy a zeleň (zahrady) umístěné přímo u nich. Jde proto o řešení, které sleduje legitimní cíle a zároveň se jich snaží dosáhnout tak, aby byl zásah do práv vlastníků co nejmenší tím, že nastavuje takovou regulaci, která plně respektuje stávající stav a způsob využití.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
23.	15.10.2025	[redacted]. M[redacted] H[redacted], [redacted], [redacted]	MUBR 133556/2025

NÁMITKA

Vážení,

jako vlastník pozemku parc. č. 354/2, zahrada, vk.ú. Valtice (dále jen „dotčený pozemek), tedy osoba dotčená návrhem územního plánu Valtice (dále jen „ÚPV“), podávám tyto námitky.

Dotčený pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Br. Dle návrhu územního plánu Valtice má být zahrnut do ploch zeleně soukromé.

Předně mám za to, že zahrnutím dotčeného pozemku do ploch zeleně soukromé dojde k omezení mých vlastnických práv, ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody. Takový krok zásadně znehodnotí využitelnost dotčeného pozemku, který byl dosud využitelný jako zastavitelný v celém svém rozsahu. Z judikaturních závěrů Nejvyššího správního soudu vyplývá, že ke každému zásahu do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měly existovat ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a měl by být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu; viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 - 42). Dle vyhodnocení projektanta bylo v zastavěném území v rámci ploch bydlení ve vnitroblocích městské zástavby převedeno zpět do ZPF (plochy zeleně soukromé) celkem 5,34 ha, s tím, že v těchto plochách budou přípustné pouze drobné doplňkové stavby k RD. Dotčený pozemek o rozloze 924 m^2, tedy 0,0924 ha, je z tohoto pohledu plochou zcela zanedbatelný.
Ve smyslu návrhu ÚPV jsou plochy zeleně soukromé vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy mají pozitivně ovlivňovat životní podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšovat obytnost veřejných prostor a rozšiřovat možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla. V tomto bodě spatřuji zjevný nesoulad mezi vymezením dotčeného pozemku coby součásti plochy soukromé zeleně a odůvodněním vymezení těchto ploch. Dotčený pozemek nemůže ovlivnit „vnitřní i vnější obraz“ města, neboť není ve vizuálním kontaktu s veřejnými prostranstvími, nemůže ani zvýšit „obytnost veřejných prostor a rozšířit

možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla“. Konečně, vzhledem ke své poloze, netvoří ani „přirozený přechod sídla do krajiny". Vymezení ploch soukromé zeleně na dotčeném pozemku tedy není nijak konkrétně odůvodnitelné takto deklarovaným veřejným zájmem. S ohledem na cíle sledované návrhem ÚPV by případné zastavění dotčeného pozemku uvnitř zastavěného území Valtic dávalo větší smysl než případná nová zástavba „na zelené louce“. Zařazení dotčeného pozemku do plochy zeleně soukromé je tak výrazem nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a zásadní změnou funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu, aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (srov. např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63). Umožnění výstavby na dotčeném pozemku nijak neomezuje veřejné zájmy, je koncepčně správné, technicky reálné, hospodárné ve vztahu k životnímu prostředí i veřejným investičním prostředkům a není tudíž důvod dotčený pozemek zařazovat do plochy soukromé zeleně.

Dotčený pozemek přímo sousedí s pozemkem parc. č. 357, zahrada, v k.ú. Valtice. Tento pozemek je v návrhu ÚPV nově částečně zařazen do plochy zeleně soukromé (ve „vnitrobloku") a částečně, z uliční strany od ulice Tří bratří, zařazen z mého pohledu zcela správně do plochy BI. V případě dotčeného pozemku v mém vlastnictví by tak byl logicky na místě totožný postup, tedy minimálně jeho částečné zařazení z uliční strany od ulice Tří bratří, na které již stojí nezanedbatelné množství rodinných domů, do plochy BI. V případě výstavby nového objektu pro bydlení na dotčeném pozemku by tak byla zachována uliční čára včetně přímého vstupu z veřejného prostranství, konkrétně z ulice Tří bratří. Opačný postup, tedy ponechání celého dotčeného pozemku v ploše zeleně soukromé, může navozovat pocit řešení zařazení jednotlivých pozemků ve vlastnictví různých osob do různých ploch na individuální úrovni, což však, pevně věřím, není pravdou.

Jsem si vědom faktu, že územní plánování je především politickým procesem v samostatné působnosti obce, nicméně jako vlastník dotčeného pozemku, jednotlivec, bych měl být chráněn před zjevnými excesy.
Pro vše shora uvedené uzavírám, že není důvod, aby byl dotčený pozemek parc. č. 354/2, zahrada, v k.ú. Valtice, zahrnut do ploch zeleně soukromé, a proto navrhuji ponechání dotčeného pozemku v plochách bydlení individuálního (BI) v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu, respektive jeho převedení do stabilizované plochy BI.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

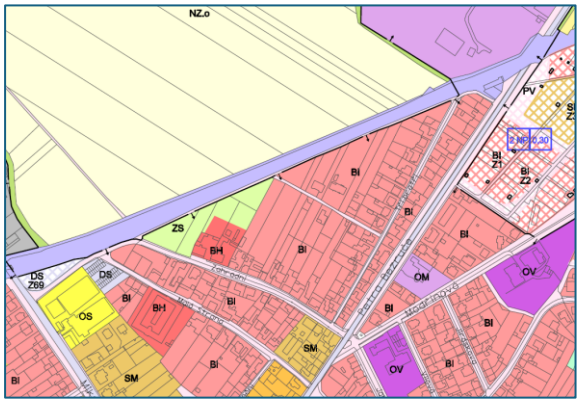
Námitka se zamítá
Podatel ([redacted]. M[redacted] H[redacted], [redacted]) neuplatnil své právo a v rámci veřejného projednání námitku neuplatnil. Námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo ke změně a předmětný pozemek není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.

Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti v krátkosti reaguje.

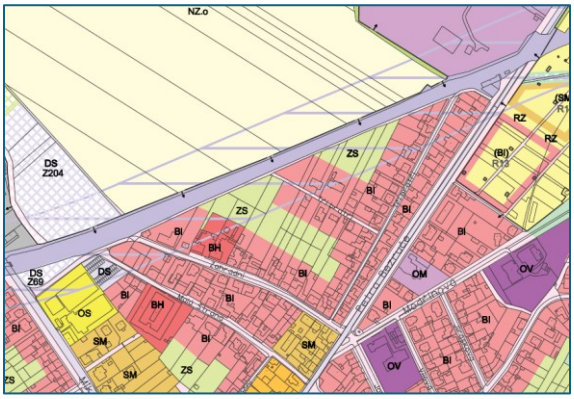
Předmětný pozemek p.č. 354/2 v k.ú. Valtice se nachází v těsné blízkosti stávající železniční trati v jejím ochranném pásmu a také v koridoru dopravní infrastruktury (optimalizace tratě č. 246) označ. CNZ-DZ07. Tento koridor je vymezen také jako veřejně prospěšná stavba (označ. VD08). Tento záměr CNZ-DZ07 je převzat z nadřazených ZÚR JMK.

Předmětný pozemek je dle údajů z KN nezastavěný a je vedeny jako zahrada. Nachází se ve II. třídě ochrany ZPF. Není možné prokázat převažující veřejný zájem na vymezení plochy bydlení BI nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V souhrnu s ohledem na problematiku hluku a vibrací (z blízké žel. trati) a na výše uvedené skutečnosti není možné tento pozemek zahrnout do zastavitelné plochy sloužící pro bydlení.

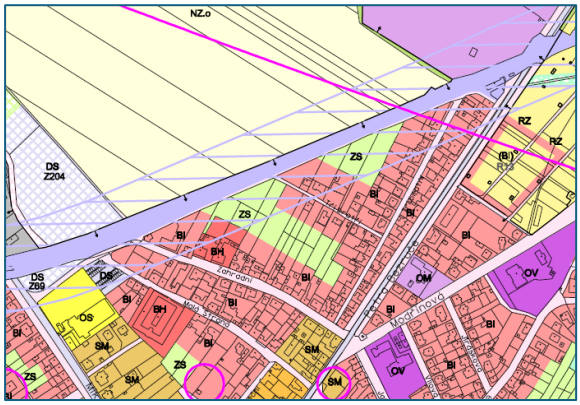
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Ke kontinuitě územního plánování uvádíme:

Územní plán sídelního útvaru Valtice byl schválen 20.11.1997 v tomto územním plánu byl předmětný pozemek součástí plochy bydlení označené **Br** - rodinné domy. Je tomu tak i v současné době, kdy je v platnosti Územní plán sídelního útvaru Valtice ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4. Vlastník pozemku měl tedy přes 27 let možnost požádat o povolení stavby rodinného domu a na základě platného povolení jej realizovat. Toto se však nestalo.

Naopak v průběhu času došlo ke změnám v legislativě (např. jsou více chráněny půdy I. a II. třídy ochrany), byly vydány ZÚR JMK, které mimo jiné vymezili koridor veřejně prospěšné stavby **DZ07** – Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace který zasahuje také předmětný pozemek. Existují tedy důvody pro revizi současného stavu a pořizovaný územní plán toto zohledňuje.

V rozsudku KS v Brně č.j. 65 A10/2024-170 se mimo jiné uvádí: *Nejvyšší správní soud již opakovaně upozornil na to, že na jednu stranu je v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání třeba respektovat kontinuitu územního plánování; požadavek na kontinuitu však na druhou stranu nemá být absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu.*

Princip dynamiky územního plánování vyžaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby; opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Ostatně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v § 102 počítal se situací, kdy dojde územním plánem ke zrušení určení pozemku k zastavění. Možnost zásahu do očekávání vlastníků dotčených nemovitostí změnou regulace tedy přímo předpokládal. Zjevně se proto nemůže jednat o postup absolutně nepřípustný. Vždy je však nutno poměřovat důvody, které obec vedou ke změně územního plánu, s intenzitou zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Jak zároveň Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické

změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.

Jak dále upozornil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, „v*e skutečnosti tedy 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 nesčíslně 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. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda se příslušná politická jednotka (obec) při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde' do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou.*“ Tytéž závěry plynou i z judikatury pozdější (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68).

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
24.	**15.10.2025**	**L[redacted] D[redacted], [redacted]**	**MUBR 133561/2025**
NÁMITKA			

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků parcelní číslo 2323/1, číslo LV 3660 v k.ú. Valtice do ploch vinice a požaduji ponechání v rezervních plochách pro bydlení Br/1s v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a/ **omezení mých vlastnických práv,** ke kterému nejsou legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které dosud byly dle platného územního plánu určeny k plánované výstavbě rodinných domů.

b/ **nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu**

c/ **nesoulad omezení zastavitelnosti s proklamovanou urbanistickou koncepcí nového územního plánu,** která v bodě 11.6.1.3 na str. 61 svazku Odůvodnění nového územního plánu konstatuje, že *„nove rozvojové plochy by měly byt navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území (přednostně by se měly zastavovat proluky v území), dále s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury... Při plánováni nových ploch se musí myslet na potřebu rozšiřováni další infrastruktury (nove komunikace, veřejné osvětleni, čistírny atd.) a služby, které musejí byt hrazeny především z veřejných zdrojů. “*

Dotčené pozemky svou rozlohou, polohou a vazbou na veřejnou infrastrukturu téměř bezezbytku výše uvedeným parametrům pro přednostní využití vyhovují, nevyvolávají nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, a přesto je jejich zastavitelnost znemožněna.

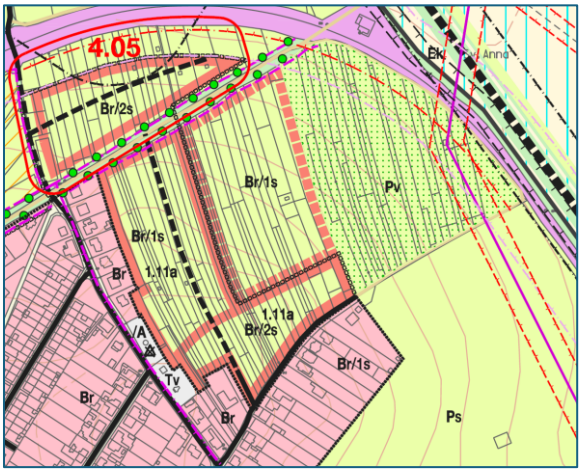
d/ **plošné omezení pozemku pro účely plánované bytové výstavby**
e/ **plánovaná návaznost další výstavby,** jedná se o pozemek, který sousedí s parcelou 2318/2, 2319/3, které jsou v našem vlastnictví, pozemek je přístupný z hlavní ulice, možnost zasíťování.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

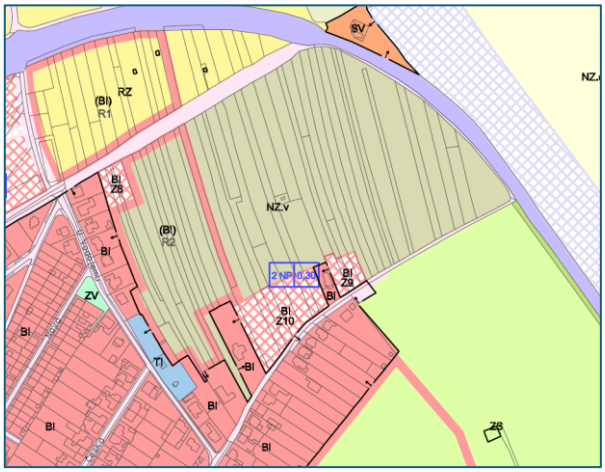
Námitce se nevyhovuje.

Na území k.ú. Valtice došlo během pořizování ÚP Valtice ve změnám v katastru nemovitostí. V předešlém projednávání (dokumentace pro veřejné projednání) uplatnila námitku paní L[redacted] D[redacted] (II.12.1.48) k pozemku s tehdejším p.č. 2323 v k.ú. Valtice. Tato námitka je v podstatě totožná s nyní uplatňovanou námitkou p. L[redacted] D[redacted]. Dodáváme, že v dokumentaci návrhu ÚP Valtice nedošlo ke změně a předmětný pozemek není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. . Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.
Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti v krátkosti reaguje.

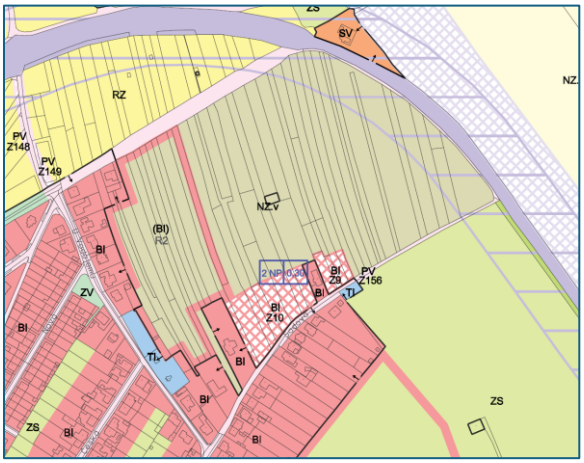
Pozemek p.č. 2323/1 v k.ú. Valtice je dle údajů z KN nezastavený a je vedený jako vinice. Nachází se v zemědělském půdním fondu (I. třída ochrany).



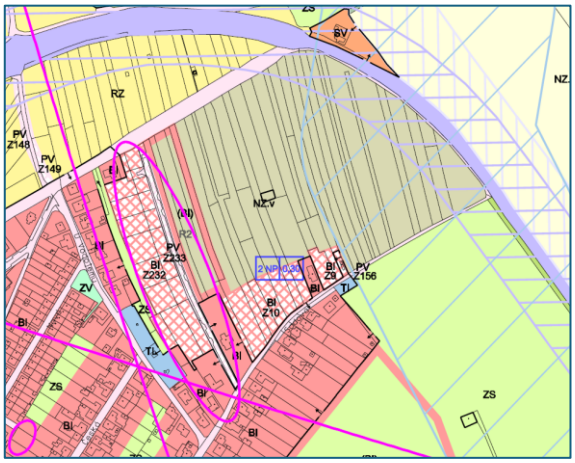
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Jak je zřejmé z předešlých výřezů návrh ÚP Valtice vymezuje zastavitelnou plochu pro bydlení Z10 a to od ul. Sadová severním směrem na úroveň severní hranice pozemku p.č. 2318/2 (ve vlastnictví podatelky).

Do této zastavitelné plochy zasahuje jižní část předmětného pozemku p.č. 2323/1 v k.ú. Valtice. Zbývající část předmětného pozemku je součástí plochy označené **NZ.v** – plochy zemědělské – vinice, což odpovídá údajům z KN.

K požadavku na ponechání v ploše rezervy pro bydlení uvádíme:

Případná výstavba v této lokalitě bude vždy orientována k přilehlé komunikaci v ulici Sadová a vymezování ploch pro bydlení, nebo územních rezerv do celé hloubky parcely nedává urbanistický smysl a navíc by docházelo k dalšímu nežádoucímu záboru zemědělského půdního fondu, jelikož se pozemek nachází na půdě s I. třídou ochrany BPEJ 00100, tzn., že se na něj nevztahuje omezení jen z ustanovení § 4 odst. 1 a 2 ZOZPF, ale také zvýšená míra ochrany z důvodu ustanovení 4 odst. 3 jmenovaného zákona.

K vynětí půdy ze ZPF je dle ustanovení § 4 odst. 3 ZOZPF třeba prokázat jiný veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochraně ZPF. Z námitky namítajících lze vyvodit zájem soukromý, a to omezení nakládání se soukromým vlastnickým právem a snížení ekonomické hodnoty pozemku. K veřejnému a soukromému zájmu judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013, že „veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého.“ Pro kompletnost je nutné ještě připojit výrok Ústavního soudu z nálezu pléna Pl. ÚS 24/4 ze dne 28. 06. 2005, kde judikuje „Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný.“ Je patrné, že z textu námitky nebyly splněny podmínky stanovené ve zmíněné judikatuře, a proto nemohou být naplněny podmínky pro odejmutí půdy ze ZPF.

Vlastnické právo vychází z čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) a je považováno za základní lidskou svobodu, neexistuje však absolutně bez jakýkoli omezení. Čl. 11 odst. 3 LZPS vymezuje důvody, kterými lze na základě zákona omezení provést. Pro účely tohoto řízení je relevantní věta první a druhá zmiňovaného článku „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ Pozemek p. č. 2325 v k. ú. Valtice je v návrhu územního plánu pro veřejné projednání zařazen do ploch NZ.v plochy zemědělské – vinice a je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Ochrana ZPF je dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) veřejným obecným zájmem, proto je nakládání se zemědělskou půdou ze zákona omezeno dle ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zmíněného předpisu. Nutno chápat, že ZPF je zde nejen pro nás, ale i pro generace budoucí a je žádoucí ho chránit i do budoucna.

Institut územního plánu je nástrojem, který ze své vlastní podstaty počítá s diskontinuitou mezi jednotlivými verzemi a územními plány. V průběhu času a lidské činnosti dochází v krajině ke změnám a je nutné k nim vždy přihlížet, reagovat na ně a podle toho i měnit záměry v již platných a účinných změnách územního plánu. Není reálné požadovat po pořizovateli či obci, aby dokázal a priori zahrnout do územního plánu veškeré budoucí plány jak sebe sama, tak i občanů. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

V případě stávajícího platného územního plánu se výše uvedený pozemek nachází v územní rezervě.

Konkrétně ve vyznačeném území se nachází územní rezerva Br/1, která omezuje využití území. Účelem územní rezervy je dle ustanovení § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006, zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) vymezení „plochy, jejíchž využití, potřebu a plošné nároky je třeba vždy ověřit.“ Pro komplexnost nutno připojit i ustanovení § 23b odst. 4 StavZ zakazující „změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“

Z těchto dvou citovaných odstavců vyplývá, že se nejedná o stavební uzávěru dle § 97 StavZ zakazující jakoukoli manipulaci, ale o územní rezervu, která by umožnila vlastníkovi pozemku plochu zastavět, ale naopak omezuje budoucí nakládání s plochami. Možnost převedení do zastavitelných ploch však lze prověřit pouze změnou územního plánu. Vymezení územní rezervy v tomto případě nedává smysl, jelikož v části navazující na veřejné prostranství je na pozemku navržena zastavitelná plocha.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
25.	15.10.2025	M[redacted] M[redacted], [redacted]	MUBR 133562/2025
NÁMITKA			

Obsah námitky a odůvodnění námitky

Nesouhlasím se změnou zařazení pozemků 1763, 1765/1,1764/2, 1762, 1761 v k.ú. Valtice o rozměru 3522 m^2 do ploch zeleně soukromé a požaduji ponechání v plochách BI v souladu s koncepcí dosavadního platného územního plánu.

V souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, uplatňuji námitku proti návrhu změny územního plánu obce Valtice, kterou je navrženo změnit funkční využití mého pozemku v k.ú. Valtice z plochy pro bydlení na plochu soukromé zeleně.

Veškerá omezení vlastnických práv musí mít ústavně legitimní a zákonné cíle, být učiněna pouze v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích k cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Obec postupuje diskriminačně, když u některých pozemků chce provést takovou změnu a u jiných ne, přestože se jedná o stejné podmínky /vnitroblok, rodinný dům v přední části, tvrzení, že nemá přístup na veřejnou komunikaci/ např. K Lesíku nebo na ulici Břeclavská.

U dotčených pozemků je reálné napojení na veřejnou komunikaci a to přes vlastní pozemky parcel. číslo 1764/2 - průjezd je přes dvůr par.č. 1763, 1765/1. Obec nemůže argumentovat, že zde není napojení na veřejnou komunikaci a proto je jasné, že je zde soukromá zeleň, když je přístup k pozemkům i přes pozemek par.č. 1764/2. Nelze aplikovat ani argumentaci, že tím, že je v přední části dům, bude v zadní automaticky zahrada, když se jedná o tak velký rozměr dotčených pozemků, který by naplňoval znaky pro výstavbu rodinného domu.

Namítám i to, že Obec vůbec neřešila jiné možnosti, které by neměly tak velký zásah do mých vlastnických práv, přičemž pořizovatel a objednavatel změny územního plánu mají ve svých možnostech případnou výstavbu regulovat.

Navrhovaná změna není řádně odůvodněna veřejným zájmem, neexistuje žádný doložený důvod (například ochrana životního prostředí, protipovodňová ochrana apod.), který by takový zásah ospravedlňoval. Současné zařazení pozemku jako stavebního bylo dlouhodobě schváleno a v souladu s rozvojovými dokumenty obce.

Důvody pro tuto námitku jsou následující:

a/ **omezení mých vlastnických práv,** ke kterému nejsou legitimní a zákonné důvody, a které zásadně znehodnocuje využitelnost pozemků, které jsou chráněny čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a provedená změna může být přirovnána k faktickému vyvlastnění, jelikož znamená úplné omezení výstavby a možnosti disponovat s majetkem tak, jak je v oblasti možné. Je to radikální zásah, který nemá žádné opodstatnění a v argumentaci Obce ani v textové části ÚP není uveden dostatečný veřejný zájem pro provedené změny.

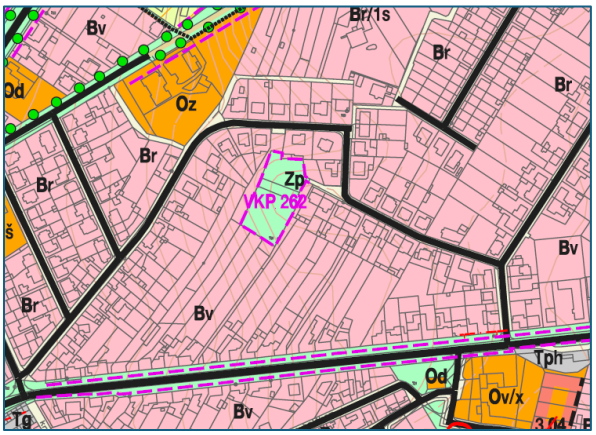
b/ **nerespektování kontinuity územně plánovacího procesu a změna funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu,** aniž by tato změna byla opřena o silný konkrétní veřejný zájem (viz např. rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 7.1.2022, č.j. 5 As 223/2020-63) a viz další bod c;
c/ **nesoulad vymezení ploch soukromé zeleně s odůvodněním jejich vymezení,** které je uvedeno ve svazku Odůvodnění nového územního plánu na str. 64: *„Plochy zeleně veřejné a zeleně soukromé jsou samostatně vymezené k ochraně nezastavitelných ploch uvnitř sídla a v přímé vazbě na něj. Tyto plochy pozitivně ovlivňuji životní podmínky města, jeho vnitřní i vnější obraz, zvyšuji obytnost veřejných prostor a rozšiřuji možnosti krátkodobé rekreace občanů uvnitř sídla.*

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

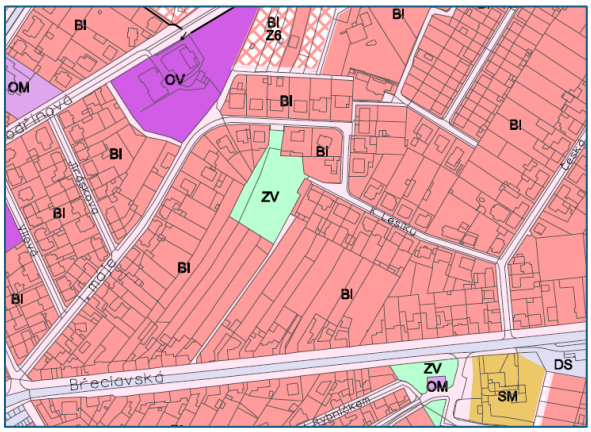
Námitka se zamítá

Podatel (M[redacted] M[redacted]) neuplatnil své právo a v rámci veřejného projednání námitku neuplatnil. Námitku uplatňuje až nyní, ve fázi opakovaného veřejného projednání, přičemž v dokumentaci nedošlo ke změně a předmětné pozemky nejsou předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.

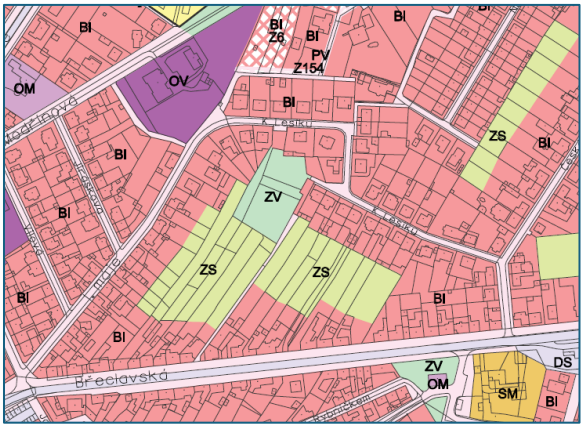
Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti v krátkosti reaguje.



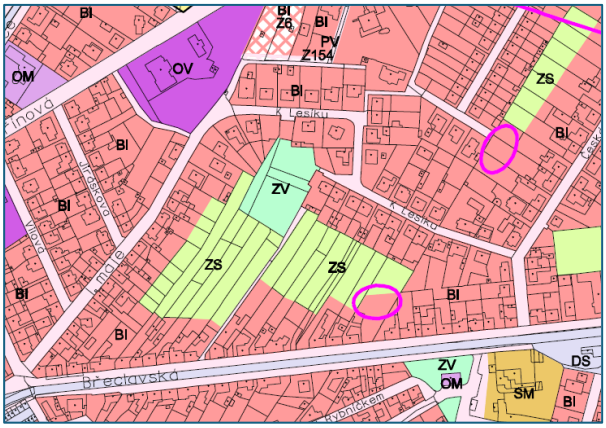
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Pořizovatel konstatuje, že pozemky p.č. 1761, 1764/2, 1762 a jižní část p.č. 1763 v k.ú. Břeclav jsou v dokumentaci pro veřejné, ale i opakované veřejné projednání součástí plochy **BI** – plochy bydlení individuálního. Do plochy označ. **ZS** – plochy zeleně soukromé je tedy zahrnut pouze pozemek p.č. 1765/1 a severní část p.č. 1763 v k.ú. Valtice viz obrázky výše.

V pořizovaném územním plánu je mimo jiné stanovena zásada:

- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů **mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství**.

Podatel proti této zásadě žádnou konkrétní námitku neuplatnil.

Z výřezů projednávané dokumentace viz výše je zcela jednoznačně zřejmé, že pozemek p.č. 1765/1 v k.ú. Valtice nesousedí s žádným veřejným prostranstvím.

Dále ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. je v § 22 odst. 2 uvedeno: Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Toto je taktéž obsaženo v § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Pozemek p.č. 1763 v k.ú. Valtice sice sousedí s pozemkem p.č. 1760/2 (ve vlastnictví Města Valtice) na který navazuje pozemek p.č. 1760/1 v k.ú. Valtice (ve vlastnictví ČR – ÚZSVM) které jsou v projednávané dokumentaci označeny jako **PV** – plochy veřejných prostranství, avšak jejich šířka je cca 2,6 m. Z toho je zřejmé, že toto veřejné prostranství nelze chápat jako nový uliční prostor, neboť svou šířkou nenaplňuje požadavky výše zmíněných vyhlášek. Záměr umístění rodinného domu na pozemek p.č. 1763 v k.ú. Valtice tak nemůže splnit výše uvedenou zásadu. Taktéž by umístění RD neodpovídalo charakteru zástavby. K tomu dodáváme, že k podobné záležitosti, tj. k umístění RD hluboko do pozemku za stávající zástavbu RD, shodou okolností v téže lokalitě, vydal rozsudek KS v Brně č.j. 29 A 140/2021-53 a následně NSS č.j. 2 As 108/2024 – 42, ze kterých mimo jiné plyne, že takovéto uvažované umístění RD není v souladu s charakterem zástavby.

Z uvedeného plyne, že umisťování dalších hlavních staveb pro bydlení (RD) na pozemku p.č. 1765/1 a zadní části pozemku p.č. 1763 není reálné a není potřeba zde vymezovat plochu označenou BI. Projektantkou navržená plocha ZS zde umožňuje stavby a zařízení nepobytového charakteru doplňující hlavní využití (např. objekty pro uskladnění zahradního nářadí, kůlny, altány, bazény, seníky a podobně) což v návaznosti na RD v uliční části umožňuje těmto vlastníkům využívat své pozemky stejně jako v současné době.

Pozemek p.č. 1765/1 v k.ú. Valtice je dle údajů z KN nezastavěný, vedený jako zahrada. Dále se nachází v zemědělském půdním fondu (z velké části ve II. třídě ochrany a z menší části ve III. třídě ochrany).

Taktéž pozemek 1763 v k.ú. Valtice je dle údajů z KN nezastavěný, vedený jako zahrada. Dále se nachází v zemědělském půdním fondu (z části ve II. třídě ochrany a z části ve III. třídě ochrany).

Navržený způsob využití (ZS) tak odpovídá využití z KN současně lze konstatovat, že je zohledněn veřejný zájem na ochraně ZPF.

K bodu b) námitky uvádíme:

Územní plán sídelního útvaru Valtice byl schválen 20.11.1997 a nabyl účinnosti dne 16.12.1997. Od tohoto data byly předmětné pozemky součástí stabilizované plochy bydlení. Tak je tomu i v současné době v platném ÚPNSÚ Valtice (po změně č. 4). Vlastnici pozemků měli tedy přes 27 let na to, aby v této ploše po příslušném povolení stavebního úřadu realizovali stavby pro bydlení. Z veřejně dostupných leteckých snímků (např. https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/) a z dat KN je zřejmé, že výstavba RD probíhala pouze při uliční části nikoli v zahradách resp. v odsunuté části. Pozemky za uliční zástavbou rodinných domů jsou tedy užívány jako zahrady a zázemí stávajících RD. Toto bylo zohledněno při zpracovávání dokumentace projednávaného nového územního plánu Valtic. V projednávaném ÚP Valtice je tedy současná zástavba rodinných domů zahrnuta do stabilizované plochy bydlení a to tak, že do této plochy nejsou zahrnuty jen samotné RD, ale i část navazujících pozemků což umožňuje např. přístavby stávajících objektů RD. Zbývající pozemky ve vnitrobloku jsou zahrnuty do plochy ZS – plochy zeleně soukromé, což odpovídá využití v KN, ale i skutečnému stavu v území. Dále konstatujeme, že plochy ZS umožňují i výstavbu (viz. podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití), také konstatujeme, že v předmětné lokalitě není projednávanou dokumentací navržena žádná plocha k vyvlastnění. Neztotožňujeme se tedy s tvrzením podatele, že navržené řešení znamená úplné omezení výstavby a možnosti disponovat s majetkem.

V rozsudku KS v Brně č.j. 65 A10/2024-170 se mimo jiné uvádí: *Nejvyšší správní soud již opakovaně upozornil na to, že na jednu stranu je v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání třeba respektovat kontinuitu územního plánování; požadavek na kontinuitu však na druhou stranu nemá být absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu.*

Princip dynamiky územního plánování vyžaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby; opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Ostatně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v § 102 počítal se situací, kdy dojde územním plánem ke zrušení určení pozemku k zastavění. Možnost zásahu do očekávání vlastníků dotčených nemovitostí změnou regulace tedy přímo předpokládal. Zjevně se proto nemůže jednat o postup absolutně nepřípustný. Vždy je však nutno poměřovat důvody, které obec vedou ke změně územního plánu, s intenzitou zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Jak zároveň Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.

Jak dále upozornil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, „v*e skutečnosti tedy 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 nesčíslně 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. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda se příslušná politická jednotka (obec) při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde' do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou.*“ Tytéž závěry plynou i z judikatury pozdější (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68).

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

K bodu c) námitky uvádíme:

Dodáváme, že citace uvedená v námitce z odůvodnění pořizovaného ÚP pochází z dokumentace pro veřejné projednání (str. 64) v dokumentaci pro opakované veřejné projednání je zmíněné odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a vnitřního podrobnějšího dělení na str. 120.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
26.	15.10.2025	B[redacted] V[redacted], [redacted]	MUBR 133557/2025
NÁMITKA			
Vymezení důvodu a předmětu námitky			

Podávám tuto námitku proti návrhu nového územního plánu města Valtice, který byl projednáván při opakovaném veřejném projednání dne **8. října 2025**, a to ve vztahu k pozemku **parc. č. 112** v k. ú. Valtice a navazujícím pozemkům **parc. č. 109/2 a 132/3**.

Z návrhu vyplývá, že pozemek č. 112 je nově zařazen do **ploch soukromé zeleně (ZS)**, údajně z důvodu, že nemá zajištěn přímý přístup z veřejné komunikace. Toto zařazení **neodpovídá skutečnému stavu ani dlouhodobému využití území** a je **v rozporu s principy územního plánování** podle § 18 a § 19 stavebního zákona.
Námitka je podávána z důvodu změny na parcele 132/ 3 v novém návrhu územního plánu, což je podstatné pro sousedící parcelu 112, jež změnou na totožnou kategorii BI bydlení v individuální v rodinných domech právě v souladu s požadavky na ucelené územní plánování a nevytváření solitérních lokalit zeleně soukromé, dotvoří v této části v bezprostřední blízkosti veřejné komunikace na pozemku parcelní číslo 109/2 ucelenou lokalitu BI.

Odůvodnění námitky

1. Skutečný stav využití pozemků a přístup

Na pozemku **parc. č.111 funkčně propojené s p.č. 112** se nachází **rodinný dům** podatelky, ke kterému je **dlouhodobě zajištěn přístup výhradně přes pozemky parc. č. 109/2 veřejná komunikace a 132/3, jenž je ve vlastnictví podatelky**. Tyto pozemky tvoří **místní účelovou komunikaci**, která **slouží výlučně pro dopravní obsluhu domu na pozemku č. 112**.

Jiný přístup k tomuto domu **neexistuje** – dopravní napojení je možné **pouze z této strany**, a to **po komunikaci užívané desítky let**. Tento přístup je **setrvalý, fakticky vydržený a zcela respektovaný v praxi**, což potvrzuje i způsob údržby a využívání pozemků. Z toho důvodu není pravdivé tvrzení návrhu územního plánu, že pozemek č. 112 „nemá zajištěný přístup z veřejné komunikace“.
Naopak – tento přístup **existuje, je trvale funkční** a **slouží jako dopravní trasa k obsluze obytné stavby**. Ostatně přímo v návrhu územního plánu je pozemek na parcele číslo 109/2 přímo zakreslen jako komunikace, a dále oba pozemky p.č.112 i p.č.132/3 jsou ve vlastnictví podatelky a jako takové je vhodné, aby oba disponovaly shodnou kategorií BI - bydlení individuální v rodinných domech.

2. Dlouhodobé využívání a záměr vlastníka
Pozemek č. 112 je dlouhodobě využíván k obytným a doplňkovým funkcím – kromě rodinného domu je zde **parkovací plocha** a vlastník zamýšlí v budoucnu **výstavbu garáže**. Tato stavba bude **plně v souladu s funkčním využitím okolí**, které je vymezeno jako **plocha individuálního bydlení (BI)**.

Záměr vybudovat garáž vyplývá přímo z potřeby **zajištění dopravní obsluhy domu** a jeho bezpečného přístupu. Zařazení pozemku č. 112 mezi plochy soukromé zeleně by **tento přirozený a logický rozvoj zcela znemožnilo**. Vlastník upozorňuje, že na sousedním pozemku č. 110 je rovněž umístěna garáž.

3. Požadavek na přehodnocení kategorizace i navazujících pozemků

Námitka se vztahuje nejen k vlastnímu pozemku č. 112, ale také k pozemkům **109/2 a 132/3**, které **zajišťují přístup** a **tvoří funkční součást dopravní obsluhy domu**. Z hlediska územního plánování je nezbytné, aby tyto pozemky byly **v rámci funkčního celku posouzeny společně** a odpovídaly skutečnému využití území.

Žadatelka požaduje, aby **i pozemek p.č. 112 byl zahrnut do plochy „BI – individuální bydlení“**, s možností doplňkových staveb a dopravní obslužností. Tento požadavek odpovídá:

- faktickému stavu,
- setrvalému využívání území,
- a **logice prostorových a dopravních vazeb** v této části Valtic.

4. Princip proporcionality a zákonná ochrana stávajícího využití

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona:

„Při pořizování územního plánu se vychází ze stávajícího stavu území a z přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které je třeba chránit a rozvíjet.“

Tato zásada byla v případě dotčených pozemků **porušena** – návrh nereflektuje **reálný, dlouhodobý a vydržený stav**, ale **nahrazuje jej formálním zařazením do kategorie zeleně** bez jakéhokoli odůvodnění či vazby na veřejný zájem.

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku **č. j. 6 Ao 2/2011–112** konstatoval, že:

„Územní plán nesmí mechanicky přejímat formální bilance a musí vycházet z faktického využívání území a reálných potřeb jeho obyvatel.“

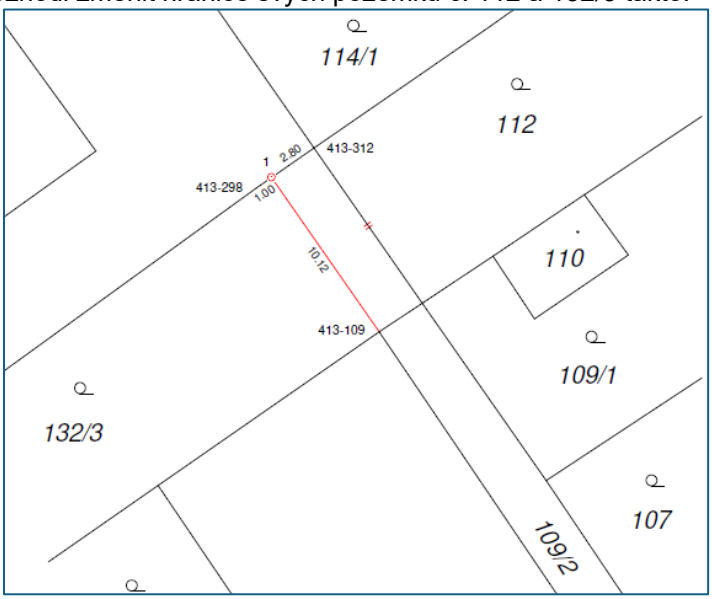
Podle rozsudku **NSS č. j. 1 Ao 3/2008–82** musí být každé funkční zařazení území **věcně a logicky odůvodněné**, jinak jde o **projev svévole pořizovatele**.

Zařazení obytného a dopravně obslužného pozemku do ploch zeleně **nemá žádné racionální opodstatnění**, není odůvodněno veřejným zájmem a **vede k neproporcionálnímu omezení vlastnických práv**.

5. Nepřípustnost formálních bilančních zásahů

Je nepřijatelné, aby pořizovatel územního plánu **formálně měnil využití ploch pouze z důvodu potřeby vyvážení tabulkových bilancí ploch zeleně**, bez zohlednění skutečných vztahů v území. Územní plán musí být **nástrojem rozvoje obce pro její občany**, nikoli **administrativní bilancí typů ploch**. Takový přístup je v rozporu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, který stanoví, že územní plán má: „vytvářet podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území, včetně ochrany a rozvoje hodnot území."
Změna funkčního využití na zeleň zde **žádnou hodnotu nechrání**, pouze **poškozuje stávající uspořádání území**.

6. Změna hranice pozemků
Bez ohledu na výše uvedené a za účelem vyloučení pochybností o přístupu pozemku č. 112 k veřejné komunikaci se vlastník rozhodl změnit hranice svých pozemků č. 112 a 132/3 takto:



Na základě uvedené změny bude pozemek č. 112 přímo sousedit s pozemkem č. 109/2 a bude mít beze všech pochyb přístup k veřejné komunikaci.
V uvedené věci byl vyhotoven geometrický plán projektantem Ing. Ondřej Ptáčkem, který je v příloze této námitky. Tento geometrický plán byl dne 14.10.2025 podán Ing. Ondřejem Ptáčkem na Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj. Potvrzení o podání je také v příloze této námitky. Vlastník prohlašuje, že proces změny hranice pozemků dokončí v nejkratším možném čase.

7. Návrh řešení

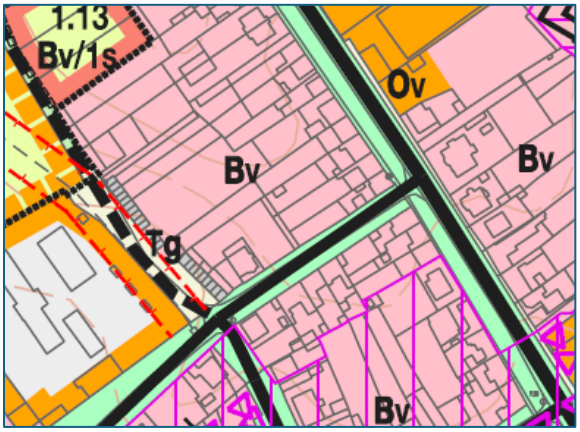
Na základě výše uvedeného žádám, aby:
1. **Bylo zrušeno zařazení pozemku parc. č. 112 v k. ú. Valtice do ploch soukromé zeleně (ZS);**
2. **Byl pozemek parc. č. 112 zařazen do ploch „BI – individuální bydlení",** s možností doplňkových staveb a zajištěním dopravní obslužnosti;
3. **Pořizovatel přehodnotil odůvodnění této části návrhu územního plánu** tak, aby odpovídalo skutečnému a dlouhodobému využívání území.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

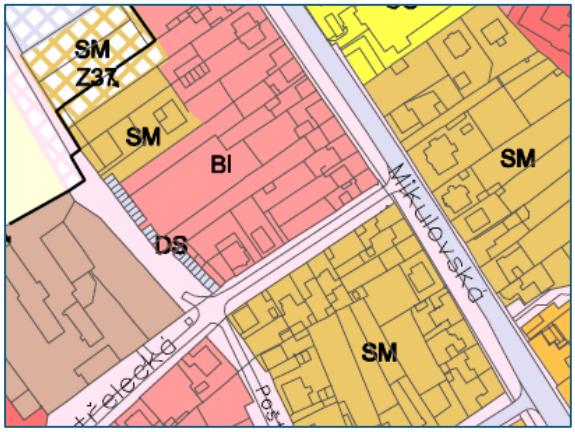
Námitka se zamítá

Obdobnou námitku (vztahovala se také na pozemek p.č. 132 resp. 132/3 v k.ú. Valtice) uplatnila p. B[redacted] V[redacted] u veřejného projednání. Ve vztahu k pozemku p.č. 132/3 bylo podatelce vyhověno. Ve vztahu k pozemku p.č. 112 nedošlo v dokumentaci ke změně a předmětný pozemek není předmětem řešení opakovaného veřejného projednání. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.

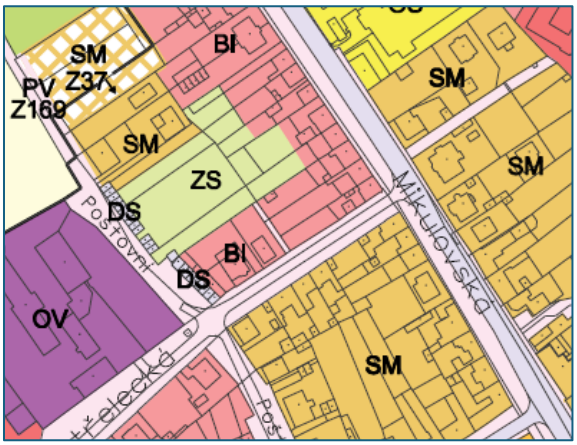
Pořizovatel nicméně na námitku pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti v krátkosti reaguje. Plně přitom odkazuje také na rozhodnutí o námitce podatelky z fáze veřejného projednání.



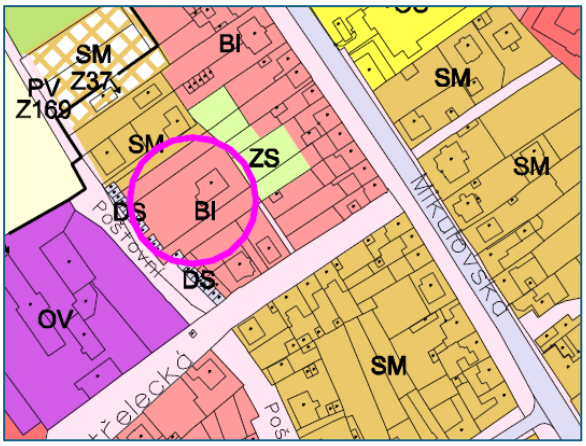
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

V pořizovaném územním plánu je mimo jiné stanovena zásada:

- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů **mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství**.

Podatelka proti této zásadě žádnou konkrétní námitku neuplatnila.

Podle dat z KN je předmětný pozemek p.č. 112 v k.ú. Valtice nezastavěný a je vedený jako zahrada.

Pozemek p.č. 112 v k.ú. Valtice není dosud přímo přístupný z veřejného prostranství, které by tvořilo uliční prostor.

Dále ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. je v § 22 odst. 2 uvedeno: Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Toto je taktéž obsaženo v § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Pozemek p.č. 109/2 v k.ú. Valtice (ve vlastnictví Města Valtice) prostřednictvím kterého se snaží podatelka prokázat možný přístup a příjezd k předmětnému pozemku p.č. 112 je široký necelé 3 m a tudíž nenaplňuje požadavek na nejmenší šířku veřejného prostranství pomocí, kterého by byl zajištěn přístup na pozemek č. 112, kde podatelka požaduje vymezení plochy bydlení BI což by umožňovalo mimo jiné výstavbu RD.

V rozsudku KS v Brně č.j. 65 A10/2024-170 se mimo jiné uvádí: *Nejvyšší správní soud již opakovaně upozornil na to, že na jednu stranu je v zájmu právní jistoty a legitimního očekávání třeba respektovat kontinuitu územního plánování; požadavek na kontinuitu však na druhou stranu nemá být absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu.*

Princip dynamiky územního plánování vyžaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby; opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 97/2022-68). Ostatně zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v § 102 počítal se situací, kdy dojde územním plánem ke zrušení určení pozemku k zastavění. Možnost zásahu do očekávání vlastníků dotčených nemovitostí změnou regulace tedy přímo předpokládal. Zjevně se proto nemůže jednat o postup absolutně nepřípustný. Vždy je však nutno poměřovat důvody, které obec vedou ke změně územního plánu, s intenzitou zásahu do vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků. Jak zároveň Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41, nový územní plán nemusí reagovat pouze na faktické změny v území, ale i na změnu politické vůle při samosprávě obce. Rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy.

Jak dále upozornil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, č. 1462/2008 Sb. NSS, „v*e skutečnosti tedy 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 nesčíslně 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. Jinak řečeno – není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda se příslušná politická jednotka (obec) při tvorbě územního plánu pohybovala ve shora popsaných mantinelech. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto ‚vejde' do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou.*“ Tytéž závěry plynou i z judikatury pozdější (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2017, č. j. 9 As 302/2016-68).

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
27.	15.10.2025	[redacted]. J[redacted] N[redacted], [redacted]., [redacted]	MUBR 133554/2025

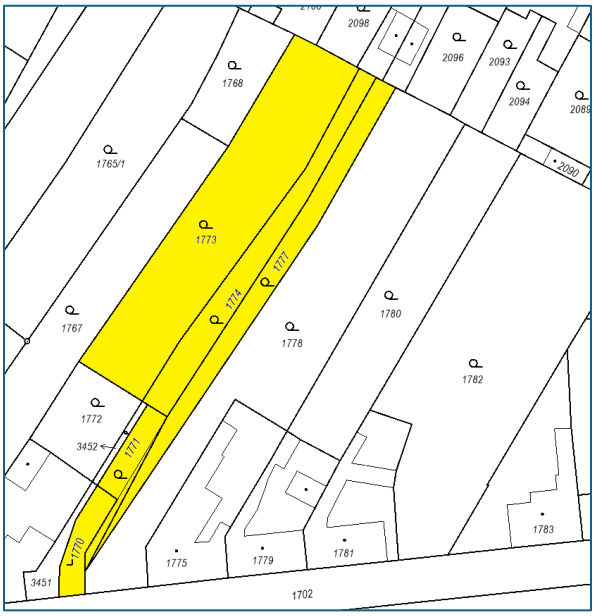
NÁMITKA

Dne 8. 10. 2025 se uskutečnilo veřejné projednání Návrhu územního plánu Valtice jehož pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Valtice, č. 11, bod II-32 ze dne 17. 9. 2007 (dále jen „**Návrh ÚP Valtice**“). Pořizovatelem Návrhu ÚP Valtice je Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, Oddělení úřadu územního plánování. Ve stanovené lhůtě jednoho týdne (do 15. 10. 2025) podává tímto dotčený vlastník námitky k Návrhu ÚP Valtice.

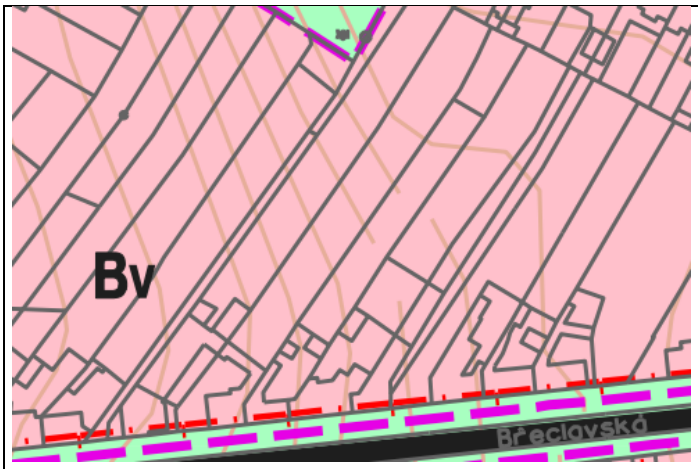
Vlastník je výlučným vlastníkem mimo jiné následujících pozemků:

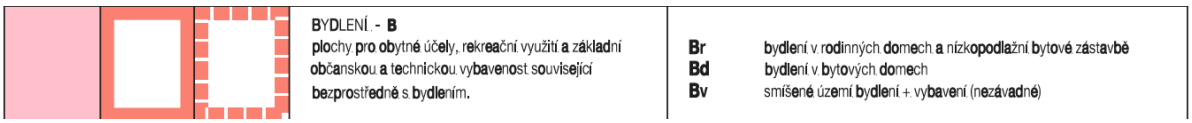
parc. č. 1770;
parc. č. 1771;
parc. č. 1773;
parc. č. 1774;
parc. č. 1777,

vše v k. ú. Valtice (vše dále jen „**Pozemky**“). Pozemky jsou na základě platného územního plánu zařazeny do plochy „**Bv** – *smíšené územní bydlení + vybavení (nezávadné)*“ (dále jen „*dotčené pozemky*“).

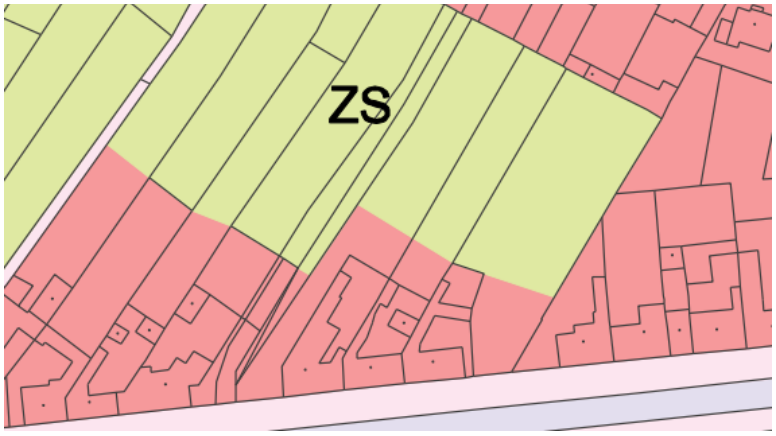


Aktuální platný územní plán Valtic u dotčeného pozemku





Návrh nového územního plánu Valtic u dotčeného pozemku



Námitky k návrhu ÚP Valtice

Zásah do vlastnických práv

Způsob provedené změny územního plánu u dotčeného pozemku lze jednoznačně považovat za zásadní zásah **do vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, které je v této podobě zcela neospravedlnitelné a nepřiměřené, když znamená úplné omezení výstavby a výkonu vlastnického práva a možnosti disponovat s majetkem v celém rozsahu.

Způsob provedené změny u tohoto konkrétního dotčeného pozemku lze přirovnat ve své podstatě **k vyvlastnění**, jelikož celá plocha u dotřeného pozemku je dle návrhu nového ÚP Valtice soukromou zelení. Argumentace Pořizovatele týkající se této zásadní změny s odkazem na situaci, že tato změna proběhla zcela v souladu s koncepcí oblasti, jelikož je v přední části u ulice vystavený rodinný dům a v zadní části zahrada v tomto případě nelze použít. U dotčeného pozemku se o tento případ nejedná. U dotčeného pozemku je nově celá plocha označena jako soukromá zeleň, přičemž zastavitelnou zůstává zcela absurdně pouze úzká část vedoucí k veřejné komunikaci, která ve své šířce umožňuje pouze pohodlný vjezd k pozemkům ve vnitrobloku, které jsou zcela zasaženy.

U dotčeného pozemku došlo jednoznačně k zasažení celé oblasti, čímž došlo k takové intenzitě zásahu, která je v konečném důsledku **vyvlastněním** nemovitosti. Pořizovatel územního plánu v tomto případě tak zasáhla do vlastnického práva nepřiměřeným způsobem a **především bez relevantního důvodu a bez dostatečného odůvodnění**.

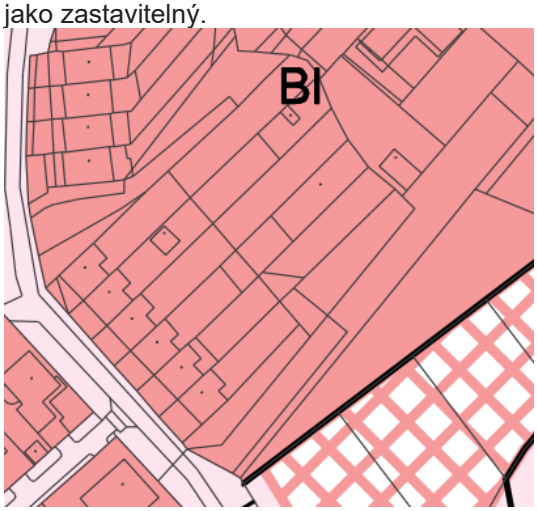
Námitka nepřiměřeného zásahu nebyla vůbec ze strany pořizovatele dostatečně vyřešena a takové jednání je v rozporu s judikaturou, a to konkrétně s rozhodnutím Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 28. 5. 2014, čj. 1 Aos 6/2013 – 55, ve věci *územní plán městyse Vysoký Chlumec*, který uvádí, že se touto námitkou musí pořizovatel zabývat, a to důkladně, třebaže by to dotčený vlastník sám nenavrhl, jelikož se jedná o zásah tak intenzivní, že je to nad míru v obdobných situacích. NSS

přímo uvádí, že: *„jen v případech, kdy zásah do vlastnického práva musel být pořizovateli již v době přípravy územního plánu zcela zjevný a jedná se o zásah dosahující značné intenzity, blížící se vyvlastnění dotčených nemovitostí*"
Dotčeny vlastník upozorňuje, s odkazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu, že v případě změny územního plánu se musí dostatečně dbát a zhodnotit zásahy do vlastnických práv, které musí být odůvodněné a dostatečně vyhodnocené s **odkazem na veřejný zájem**, **aktuální nutnost změny** a **požadavky na změnu v prostředí, které novou změnou nemuselo být dotčeno takovým razantním způsobem**. Jak uvádí NSS: „*Územní plán by se měl měnit po důkladné úvaze, nikoli po každých obecních volbách* (srov. rozsudky ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016-45, bod 41, nebo ze dne 29. 1. 2020, čj. 9 As 171/2018-50, body 56 a 57)." Dále též z rozsudku ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017 - 38: *„Pokud je novým územním plánem změněno funkční využití pozemků (a zde je lhostejno, zda se jedná o změnu územního plánu nebo nový územní plán*)**, jedná se o zásah do vlastnického práva vlastníka dotčených pozemků, jelikož je jím vlastník autoritativně omezen v právu užívat předmět vlastnictví dle dosavadního způsobu využití pozemků**.*"*

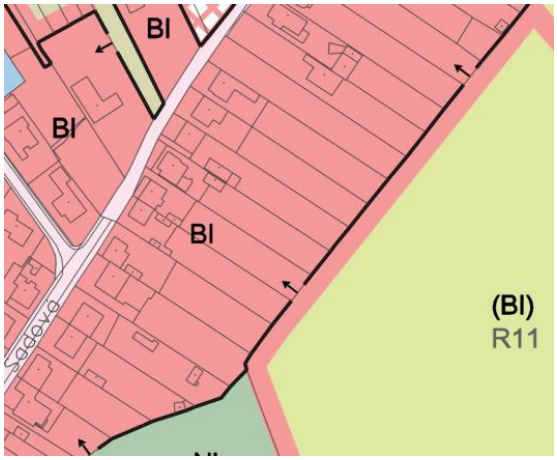
Jak uvádí dále NSS ve svém rozhodnutí ze dne 24. 9. 2021, č. j. 10 As 305/2020 – 76: *„Pravidla, která plynou z územního plánu, by měla být stabilní, aby jim dotčené osoby mohly přizpůsobit své záměry, a důvody ke změně by měly být dostatečně závažné."*
V tomto konkrétním případě tak nedošlo ze strany Pořizovatele k dostatečnému zdůvodnění tak zásadní změny a pouze opakovaně, u již dříve podaných námitek dotčeného vlastníka, opakuje obecnou argumentaci, která je nic neříkající a především nepodložená, bez dostatečného zohlednění tohoto konkrétního dotčeného pozemku.
Postup Pořizovatele je v tomto případě zcela v rozporu s judikaturou NSS ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1 /2009-120: *„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody* **a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** *(zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)."*
Pořizovatel v tomto případě nedospěl k minimalizaci zásahu a bez důkladné rešerše situace, diskriminačním způsobem omezil vlastnické právo dotčeného vlastníka.
Dotčený vlastník závěrem odkazuje na rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 - 42: *„Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (…), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že* **změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy (…) a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální.";** shodně viz např. rozsudky NSS ze dne 11. 8. 2016, č. j. 5 As 175/2014 - 29, a ze dne 5. 8. 2015, č. j. 2 As 195/2014 - 47.
Dotčený vlastník namítá, že v jeho případě nebyla provedená změna dostatečným způsobem, s ohledem na judikaturu, odůvodněna a jedná se o zásah nad míru spravedlnosti bez jakéhokoliv zásadního a doloženého důvodu v této konkrétní oblasti.

Test proporcionality
S ohledem na provedený zásah je na místě námitka neprovedení testu proporcionality ze strany pořizovatele a objednatele územního plánu. Tento algoritmus spočívá v pěti krocích, a to zkoumání, zda za prvé, je dána pravomoc správního orgánu vydat opatření obecné povahy; za druhé, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti (jednání ultra vires); za třetí, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem; za čtvrté, zda je opatření obecné povahy co do obsahu v rozporu se zákonem (materiální kritérium); a za páté **v přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality** (kritérium přiměřenosti regulace).
V tomto konkrétním případě tak jednoznačně nedošlo k přezkumu proporcionality, když k zásahu do vlastnického práva **dochází pouze u některých,** přestože podmínky, které si Pořizovatel stanovil, lze aplikovat i na jiné oblasti, kde je však bez odůvodnění a pádného důvodu neaplikuje.
Dotčený vlastník konkrétně uvádí několik příkladů z Města Valtice, kde nedošlo k omezení vlastnického práva, **přestože lze toto aplikovat**, dle argumentace ze strany Pořizovatele – pozemek bez přístupu ke komunikaci v zadní části; v přední části rodinný dům; nelze využívat k další stavbě v „druhé" řadě apod., **přičemž dotčený vlastník konstatuje, že tato argumentace a stanovené podmínky jsou k**

reálnému provedené a možnostem zcela zcestné. Tato tvrzení jsou navíc nepodložená a argumentace je tak ze strany Pořizovatele nahodilá.
Je již na samotném stavebním úřadu, zda případný konkrétní stavební záměr splňuje požadavky dle zákona a dalších prováděcích předpisů.
Pokud však vzniká potřeba a nutnost regulovat výstavbu v této oblasti, **lze použít jiných mírnějších prostředků k ochraně tvrzených zájmů v oblasti (např. územní studii, regulace ploch, koeficient zastavěnosti, výškové hladiny). Jiné možnosti řešení však Pořizovatelem nebyly řešeny a Pořizovatel přistupuje k nejvíce omezující možnosti, a to ještě bez odůvodněných podkladů.**
Dotčený vlastník upozorňuje na jeden z příkladů, kdy se rozchází argumentace Pořizovatele a reálné situace ve Valticích, a to **u pozemku par. č. 1316**, který je jednoznačně zahradou a nemá přístup ke komunikaci, přičemž v přední části je rodinný dům a dle nového územního plánu je překvapivě vymezen jako zastavitelný.



Dalším příkladem můžou být pozemky v ulici Sadová



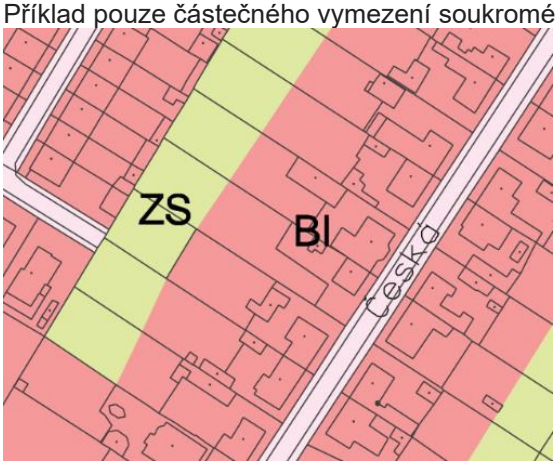
Zcela neproporcionálně a diskriminačně je postupováno vůči dotčenému vlastníku tímto jednáním, přičemž argumentace zákazu výstavby ohledně domů ve vnitrobloku (tzv. v druhé řadě) je zcela popřena i v případě pozemků K Lesíku:

Z výše uvedeného lze jednoznačně dojít k závěru, že se jedná o **neproporcionální, neodůvodněný a diskriminační postup ze strany Pořizovatele. Dochází k zásadnímu rozdílnému přístupu k občanům**, kteří chtějí využít svého pozemku a vlastnictví k tomu, aby mohli poskytnout pozemek k výstavbě pro své rodinné příslušníky a nejedná se o developery či osoby, které chtějí začít podnikat a využít pozemek k výstavbě penzionu nebo jiného občanského zařízení pro veřejné účely či podnikatelskou činnost.
Jsou tak zasažena bezdůvodně zásadně soukromá práva dotčeného vlastníka.

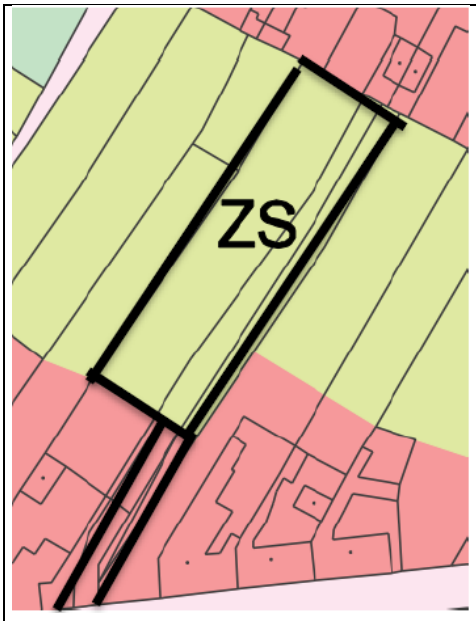
c) Významné omezení zastavitelnosti

Dotčený vlastník je v případě dotčené nemovitosti specifickým, když se nejedná o pozemek, který navazuje na rodinný dům, ale který je napojen na veřejnou komunikaci. Uvedená cesta splňuje požadavky na průjezd i pro záchranné složky. Nelze tak u něj aplikovat tvrzení Pořizovatele, že je zde užívaný obytný dům s tím, že je zadní pozemek pouze pro využití zahrady, případně pro výstavbu účelných zařízení jako je garáž či kůlna. V tomto případě nemůže být relevantní ani argumentace týkající se uliční čáry, když v tomto případě je pouze na Pořizovateli, jak vymezí pozemek jako takový. Otázka případných podmínek pro výstavbu je odbornou otázkou, která není v dispozici zastupitelstva.
Dotčený vlastník je majitelem té části vnitrobloku, která nemá dle nového územního plánu **žádnou část** vymezenou jako stavební. Z uvedeného tak plyne **značně neproporcionální omezení**, které nemá žádný regulativ, jako u jiných pozemků v obdobný částech (např. část pro zahradu, část pro výstavbu). Tento postup je tak zcela nelogický a opět neproporcionální.

Příklad pouze částečného vymezení soukromé zeleně a částečně k výstavbě na ulici Česká:



Pozemek dotčený u dotčeného vlastníka, přičemž zastavěná část je pouze cesta k pozemku:



Pozemek dotčeného vlastníka tak má přístup k veřejné komunikaci, je dostatečně velký tak, aby měl jak část stavební, tak část soukromé zeleně, žádným způsobem neomezuje architektonický a urbanistický pohled ulice (když se nenachází v mezích významných pohledových os, viz bod k) námitek) a splňuje obecné podmínky pro výstavbu.

Dotčený vlastník opakovaně zdůrazňuje, což nebylo reflektováno, že obdržel původní kladnou územně plánovací informaci ke stavebnímu záměru na dotčeném pozemku ke stále platnému územnímu plánu. Přestože byl stavební záměr zamítnut, nic to nemění na tom, že původní projektová dokumentace zcela splňovala veškeré náležitosti dle stále platného územního plánu pro danou lokalitu na dotčeném pozemku. Důvod zamítnutí žádosti se netýkal stále platné územně plánovací dokumentace jako takové. Dotčený vlastník tak poukazuje na to, že argumentace, že se jedná o zamítnuté stavební povolení je irelevantní, jelikož obsahově se týká odlišné situace, která je otázkou odbornou výkladovou a nelze s tímto tvrzením operovat při vymezování územního plánu. Nejedná se ani o argument, který by byl dostatečným pro změnu funkčnosti pozemku na soukromou zeleň.

Dotčený vlastník obdržel mimo jiné i kladné vyjádření k vynětí ZPF (v příloze č. 2) u dotčeného pozemku. Nelze tak aplikovat ani argumentaci, že je třeba chránit půdní fond v této oblasti, když s vynětím byl udělen souhlas u dotčeného pozemku.

Legitimní očekávání tak ze strany dotčeného vlastníka bylo zcela potlačeno a ignorováno z pozice zastupitelstva, přičemž zastupitelstvo má dbát na vyrovnávání zásahu veřejné moci a veřejného zájmu vůči soukromým zájmům občanů. Zastupitelstvo má dbát a hájit práva občanů a omezovat je pouze nezbytně.

V případě regulace staveb ve vnitroblocích lze dojít k pravidlům a omezením **mírnějšími prostředky** a především za podmínek **rovného přístupu ke všem vlastníkům v obdobné situaci**

U dotčeného vlastníka nelze operovat s obecnými principy a argumentací jako u ostatních, kteří mají ve vlastnictví dům v řadové zástavbě na kraji pozemku.

U dotčeného vlastníka tak **dochází k nepřiměřenému zásahu do soukromých zájmů bez odůvodněného veřejného zájmu.**

d) Kritérium potřebnosti – nepřezkoumatelnost, netransparentnost, nerovný přístup

Dotčený vlastník dále namítá, že nebylo dostatečně naplněno kritérium potřebnosti, kdy **není relevantní důvod k tomu, aby docházelo ke změně funkce využití uvedeného pozemku, když naopak je povinností** Města Valtice nerozšiřovat Město do krajiny a využívat všech pozemků splňujících kritérium pro výstavbu.

Tímto jednáním Pořizovatel nehospodárně a na úkor záboru zemědělské plochy, která může být užitnou, omezuje vlastníky nemovitostí, když by bylo zcela dostačující vymezit v rámci územní studie stanovené parametry u každé nemovitosti a pro soukromou zeleň a pro velikost případného stavebního záměru.

Kritérium potřebnosti, legitimního očekávání a důvěry ve zvolené zastupitelstvo zde zcela bylo zpochybněno, když občané, kteří v Městě Valtice žijí celý život přišli o možnost výstavby rodinného

domu pro své potomky, a to bez důvodně. Plánovaný stavební záměr u dotčeného vlastníka se má nacházet v zadní části pozemku, tudíž tak, aby nedocházelo k solitérní stavbě a naopak aby byla zajištěna urbanistická koncepce a nedocházelo k roztříštěnosti oblasti, tak aby nikterak nezasahovala do pohledově významných os. Jednalo by se o stavební záměr v co nejbližším přičlenění v blízkosti stávající obytné zástavby, aby nedošlo k narušení kompaktnosti a nepřevyšoval ani výškově budovy za ní stojící. Co se týče pohledů v oblasti, nejedná se o pohled, který by narušoval jakkoliv památkovou a chráněnou zónu, ještě v tom případě, kdy je za ulicí K Lesíku vodojem, který je samostatně značným výhledovým rušitelem v oblasti.

Dotčený vlastník si je vědom judikatury a toho, že není možné přicházet s tvrzením, že nikdy nelze omezit soukromé zájmy v případě nového územního plánu, **avšak i to má své meze**. Např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS). Nejvyšší správní soud zde vyslovil: „*za předpokladu* **dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu** *může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem*, **nepřesáhnou-li spravedlivou míru***; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady. (…) Shledá-li soud v přezkoumávaném územním plánu dodržení těchto zásad, není důvodem ke zrušení územního plánu ani to, že omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv přesáhlo spravedlivou míru; případnou náhradu za ně nelze poskytnout v rámci procesu tvorby územního plánu (jeho změny)*“. Dále též rozhodnutí NSS ze dne 16. 6. 2011, č. j. 7 Ao 2/2011 - 127 (č. 2497 Sb. NSS) „*v moderních západních společnostech dochází k dynamickému střetu a zároveň souhře dvou v zásadě protichůdných tendencí. Na jedné straně autonomie jedince projevující se v jeho svobodné vůli a v tom, že má sféru základních práv, kterou jiní jedinci či stát zásadně nemají právo narušit, a na straně druhé rozhodováním většiny, projevujícím se v tom, že v jisté míře může být autonomie jednotlivce potlačena v důsledku rozhodnutí většiny zasahující do jeho právní sféry. Všechny nástroje právní regulace, od ústavních pravidel přes zákony, podzákonné právní předpisy, hybridní akty typu opatření obecné povahy až po rozhodnutí či jiné individuální akty aplikace práva, v sobě tento střet svobody jednotlivce a demokraticky vyjádřené vůle většiny implicitně obsahují. Právě proto je jedním ze základních ústavních požadavků na právní regulaci to, aby byla prováděna podle zásad subsidiarity a minimalizace zásahu do právní sféry jednotlivce, tedy tak, aby omezení svobody jednotlivce rozhodnutími* **většiny byla pokud možno zdrženlivá a založená na vážných a racionálních důvodech, a pokud již je k nim přikročeno, aby byla provedena tím nejšetrnějším rozumně dosažitelným způsobem.**“

Pořizovatel v tomto případě nejedná šetrně a jeho individuální přístup co se týče domluvy je pouze účelový a je aplikován pouze k některým vybraným obyvatelům, **přestože i ostatní splňují požadavky.**

Konkrétní příklad rozdílného přístupu a odlišného posuzování situace je u majitele pozemku parc. č. 1782, kdy majitel tohoto pozemku taktéž uplatnil námitku v řízení. Jedná se o zcela totožnou situaci jako u dotčeného vlastníka. Parcela č. 1782 má také jako dotčené pozemky vlastníka přístup k veřejné komunikaci a je situován směrem do vnitrobloku. Této námitce - námitce Pavla Trojana, Břeclavská 500 (str. 261 Odůvodnění návrhu územního plánu Valtice srpen 2025), **bylo ale ze strany Pořizovatele vyhověno a dotčenému vlastníkovi byla námitka zamítnuta.** Přestože se jedná o zcela totožnou situaci.

Jedná se o několik konkrétních příkladů s odlišnými přístupy. Navíc je u námitky pana Trojana uvedeno, že: „*Parcelace za rodinnými domy podél ulice Břeclavská ve všech případech neumožňuje, aby byla hranice mezi funkčními plochami smysluplně vedena po hranicích parcel. V rámci* **rovného přístupu** *ke všem majitelům přilehlých nemovitostí bude hranice mezi funkční plochou pro bydlení a plochou soukromé zeleně vymezena rovnoběžně s ulicí Břeclavská* **v takové vzdálenosti, která umožní hospodárné využití těchto pozemků.**“ Toto tvrzení o rovném přístupu je však v rozporu s postupem Pořizovatele. Pořizovatel si tak zcela rozporuje a dochází ke krokům, které lze **označit za překročení právních mezí a nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv.**

Dalším konkrétním příkladem rozdílného přístupu je námitka pana Romana Dolečka u parcely č. 1897, kterému bylo vyhověno u jeho pozemků, a to se opětovně jedná o obdobný případ. Taktéž u pozemku par. č. 1895 u námitky Nedělových.

e)_Náhrada škody

U dotčeného vlastníka lze jednoznačně dospět závěru, že tímto postupem dojde k zásadnímu finančnímu omezení, kdy je třeba poukázat, že se aktuálně v oblasti pohybují k prodeji zastavitelné pozemky ve výši tržní ceny až 9 000 Kč/m2, přičemž zahrada je průměrně v ceně 3 500 Kč/m2.

V tomto případě lze odkázat na rozhodnutí NSS, které je zcela přiléhavé, a to ze dne 14. března 2018, č. j. 7 As 119/2017 – 43, kde je uvedeno, že: *„Popsané snížení ceny pozemku ostatně stěžovatel ani*

*nerozporuje. Uvádí však, že namítané znehodnocení pozemku nemá bez dalšího vliv na zákonnost územního plánu***. S tímto názorem by bylo možno souhlasit za situace, kdy by zásah do vlastnického práva navrhovatelů byl proporcionální.** *Pak by bylo lze navrhovatele odkázat na případnou náhradu (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120). Tak tomu ovšem v projednávané věci není."*
Dotčení i ve sféře ekonomické tak má vliv na posouzení uvedeného kroku Pořizovatele a Města Valtice. Námitka se tak týká i finančního dopadu, který Pořizovatele nereflektuje a nevyjadřuje se k němu, přestože se jedná o zásadní omezení vlastnického práva s odkazem na čl. 11 odst. 4 Listiny a za takový zásah náleží náhrada.

f)_Legitimní očekávání

Přestože byl dotčený vlastník již od roku 2011 aktivní v přístupu k výstavbě na předmětném pozemku, navíc s odkazem na původně kladnou územně plánovací dokumentaci k aktuálně stále platnému územnímu plánu, není jeho přístup Pořizovatelem přijat, **a to opětovně bez dostatečné argumentace v případě podaných námitek.**
Přestože si je dotčený vlastník vědom judikatury: nález ÚS ze dne 19. 11. 2024, sp. zn. III. ÚS 229/24, kde se uvádí: „*Nelze se tak bez dalšího dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť územní plán se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí.*" Je třeba zdůraznit, že se jedná o případy, kde je třeba změn a dojde k zásahu na základě konkrétní POTŘEBY upravit poměry v území, což se v tomto případě neděje. **Nejedná se o oblast, která musí být nějak regulovaná. Argumentace Pořizovatele v tomto případě je opřena pouze o jejich myšlenku, že za domem chtějí vlastníci zahradu, což je zcela irelevantní a rozporu s přáním tamních obyvatel.**
Legitimní očekávání však v tomto případě jednoznačně dovozovat lze, když se poměry nezměnily a situace v oblasti je stálá, kdy u tohoto konkrétního případu není ani reálný a nutný důvod ke změně, **který by byl opřen o zásadní veřejný zájem či jinou důkladnou argumentaci Pořizovatele.**

g) **Nesoulad s cíli a úkoly územního plánování s ohledem na charakter území**

Z textové části dokumentu – Řešení územního plánu 2022 vyplývá jednoznačně tvrzení Pořizovatele:

1. **upřednostňovat přestavby nedostatečně využívaných ploch a zástavbu proluk před expanzí do krajiny** – zcela neodůvodněně tak dochází k expanzi do krajiny, přestože existují v Městě Valtice pozemky, které lze využít k výstavbě a to aniž by došlo k jakémukoliv omezení ostatních vlastníků, či hrozil zásah památkové zóny
2. *S ohledem na dynamiku rozvoje sídel jsou rozvíjeny obytné funkce* – **preferována je dostavba proluk,** *navrženy jsou i zastavitelné plochy pro bydlení v okrajových částech Valtic (jižní – východní okraj, tyto jsou většinou přebrány z platné ÚPD, oproti které byly redukovány), Úvaly vystačí s dostavbou proluk a doplnění menších rozvojových ploch na západním okraji, v přímé vazbě na zastavěné území.* – Město Valtice samo preferuje zástavbu proluk.
3. *Bude zachován charakter i* **měřítko zástavby města a nebude narušeno situování města v krajině**. *Ve městě budou rozvíjeny všechny jeho funkce.* Tím, že Město Valtice rozšiřuje zástavbu, zcela neodůvodněně dochází k záboru půdy chráněné a významné oblasti.
4. *Navržená koncepce rozvoje města Valtic je ovlivněna značným zájmem o výstavbu rodinných domů a penzionů.* **Přednostně jsou k zástavbě navrženy ojedinělé proluky.** – Město Valtice si tak jednoznačně protiřečí a jeho argumentace není v souladu s uvedenými principy, na kterých územní plán stojí a které proklamuje.
5. *Charakter stávající zástavby Valtic s převahou rodinných domů bude zachován, nová výstavba je upřednostněna v prolukách zástavby stávající.* Textová část je tak v reálném rozporu s návrhem územního plánu.

- Pořizovatel uvádí, že: „*Není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.*" – u dotčeného vlastníka se nejedná o uvedenou situaci – **nejedná se o zahradu u stávajícího rodinného domu, a má přímý vstup z veřejného prostranství, přičemž z rozhodnutí Krajského soudu jednoznačně plyne, že uliční čára zde není relevantní. Nejedná se tak o pádný argument.**

Rozhodnutí krajského soudu v Brně č.j. 29 A 140/2021-53 ze dne 27. 3. 2024: „Krajský soud se ztotožňuje se žalovaným v tom, že tvrzení žalobce, že stavební čáru plně respektuje dosavadní zděné oplocení s vestavěnými dřevěnými vraty, je v rozporu s formou zástavby v předmětném místě. Stavební záměr nelze

považovat za zástavbu pro bydlení v řadové zástavbě. Účelem regulativu je nastavení konkrétní struktury zástavby, vytvoření konkrétní urbanistické koncepce, jenž bude vytvářet jednotný charakter dané části obce, konkrétně uliční průčelí tvořené řadou rodinných domů. O takový případ s v nynějším řízení však nejedná. Z napadeného rozhodnutí však nevyplývá, že by žalovaný požadoval odstranění brány a ohradních zdí. **Upozornil na to, že sevřenou řadovou zástavbu lze vytvořit buďto přímým navázáním štítových zdí jednotlivých domů, nebo začleněním brány či ohradní zdi, tudíž z uvedené lze dojít k tomu, že pokud by došlo k začlenění těchto do stavebního záměru, mohl by být záměr shledán přípustným.** *K takovému případu došlo na protějším pozemku p. č. 1417, jak sám žalobce uvedl."*

- Z odůvodnění návrhu (srpen 2025) dále plyne, že:
  i. N100: enkláva zemědělské půdy uvnitř zastavěného území Valtic, původně navržena k zástavbě RD, pro parkoviště a veřejnou zeleň, s ohledem na vlastnické vztahy ponecháno zemědělské využiti, **s ohledem na polohu navrženo jako ZS.** Jedná se o zcela nepřezkoumatelné a neproporcionální řešení situace – nelze pouze s ohledem na polohu uvedené pozemky uvést jakožto soukromou zeleň. Takové odůvodnění je v zásadním rozporu s přiléhavou judikaturou.

h) Disproporce
- Pořizovatel svým postupem bez právního rámce a relevantních důvodů ve vztahu k veřejnému zájmu, zabírá tímto postupem mnohem větší části pozemku dotčeného vlastníka než u ostatních.
- dochází tak k absurdní situaci, kdy na pozemku není ani zmenšená část, kde by bylo možné reálně postavit rodinný dům.
- Bez odůvodnění dochází k rozdílům změny funkčního využití u každého z pozemků v oblasti vnitrobloku (a i mimo tuto oblast), přičemž u některých je zásah již přímo za částí zemědělských nemovitostí (stodola) u některých je soukromá zeleň vymezena dál od nemovitostí. Což je další příklad disproporčního zabrání soukromých pozemků.

ch) **Absence veřejného zájmu**
- Pořizovatel neuvedla žádný veřejný zájem, ani jeho přesah nad soukromými zájmy v případě nemovitostí u dotčeného vlastníka, jedná se o ignoraci zákonné podmínky v případě tak rozsáhlého zásahu do práv vlastníka.
- Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 10. 5. 2013, č. j. 6 As 65/2012 - 161 (č. 2879/2013 Sb. NSS), ve vztahu k ochraně přírody a krajiny, což lze jednoznačně aplikovat i v tomto případě, uvedl, že veřejný zájem musí **být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého či kolektivního.**

i) **Libovůle Pořizovatele a Města Valtice**
- Uvedené jednání naplňuje znaky libovůle Pořizovatele. Přestože se jedná o změnu v rámci samostatné působnosti, i to má své meze, které judikatura vymezuje a Pořizovatel spolu s Městem Valtice tímto postupem tyto meze jednoznačně překračují a zavdávají tím k diskriminaci jejich vlastních občanů a k nerovnému přístupu.
- Jak uvádí nález III.ÚS 229/24 ze dne 19. 11. 2024: *„V souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu (usnesení ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009-120) aprobovanou Ústavním soudem, v případě, kdy je územním plánem zasaženo do vlastnického práva osob, je třeba zkoumat, zda byly odpůrcem v daném případě dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. Ty jsou dodrženy, pokud zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod; zásah je činěn v nezbytně nutné míře; zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli; zásah je činěn nediskriminačním způsobem a zásah je činěn s vyloučením libovůle (podmínky musí být splněny kumulativně)."* **V tomto konkrétním případě je tak zřejmé, že se nejedná o legitimní a o zákonem opřené cíle, nejedná se o zásah činěný v nezbytné míře, nejedná se ani o postup, který by byl šetrný, naopak se jedná o diskriminační způsob s jednoznačnou libovůli Pořizovatele s ukázkou nerovného přístupu k vlastním obyvatelům.**
- V případě, že chce Pořizovatel spolu s Městem Valtice rozšiřovat své území, nelze tak činit na úkor svých občanů v případě pozemků, které jsou bez problému zastavitelné.

j) **Nepřiléhavá argumentace Pořizovatele, nepřezkoumatelnost**

- Pořizovatel spolu s Městem Valtice argumentuje tím, že u dotčeného vlastníka není cesta dostatečně široká pro vjezd složek integrovaného záchranného systému a není tak možné ani uvažovat o výstavbě rodinného domu na navazujícím pozemku. Tato argumentace je však zcela lichá, když vjezd je dostatečně široký a je možné jej ještě rozšířit.
- Jak uvádí Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j.6 As 244/2024 - 25 ze dne 24.07.2025: *„nezpochybňuje, že je povinností orgánu vydávajícího územní plán (i jeho změnu) vyložit důvody svého rozhodnutí (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS). Jakkoli územní plán jako relativně obecný nástroj územního plánování nemá a ani nemůže zohlednit veškeré skutečnosti vážící se ke každému konkrétnímu pozemku v regulovaném území, nelze rezignovat na odůvodnění změny funkčního využití území, resp. je opatřit pouze stručnými a zcela obecnými tvrzeními o potřebě takového opatření.* **Hodnoty chráněné územním plánem musejí být nejen řádně pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny.** *Jestliže osoba dotčená změnou územního plánu vznese proti navrhované změně námitky, je povinností orgánu vydávajícího územní plán řádně tuto námitku vypořádat. Z rozhodnutí o námitkách musí být patrné, proč obec považuje námitky za liché, mylné nebo vyvrácené nebo proč považuje předestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými provedenými důkazy za vyvrácené. Trvání na řádném odůvodnění rozhodnutí o námitkách není samoúčelné, není cílem samo o sobě. Jeho smyslem je příjemci srozumitelně a přesvědčivě vysvětlit potřebnost a nezbytnost všech stanovených změn územního plánu při zvážení práv a oprávněných zájmů dotčených osob (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2025, č. j. 7 As 39/2024-49).“* Z již vypořádaných námitek lze dospět k závěru, že Pořizovatel zcela rezignoval na odůvodnění a pouze opakovaně uvádí obecná ustanovení, přičemž dostatečně nereflektuje a nevysvětluje svůj postup.
- Jedná se o netransparentní a nepřezkoumatelný přístup Pořizovatele, který je v rozporu s judikaturou a především se zásadami samotného postupu a přístupu Pořizovatele a objednatele ke svým občanům.

k) Ochrana památkové zóny, urbanistická struktura

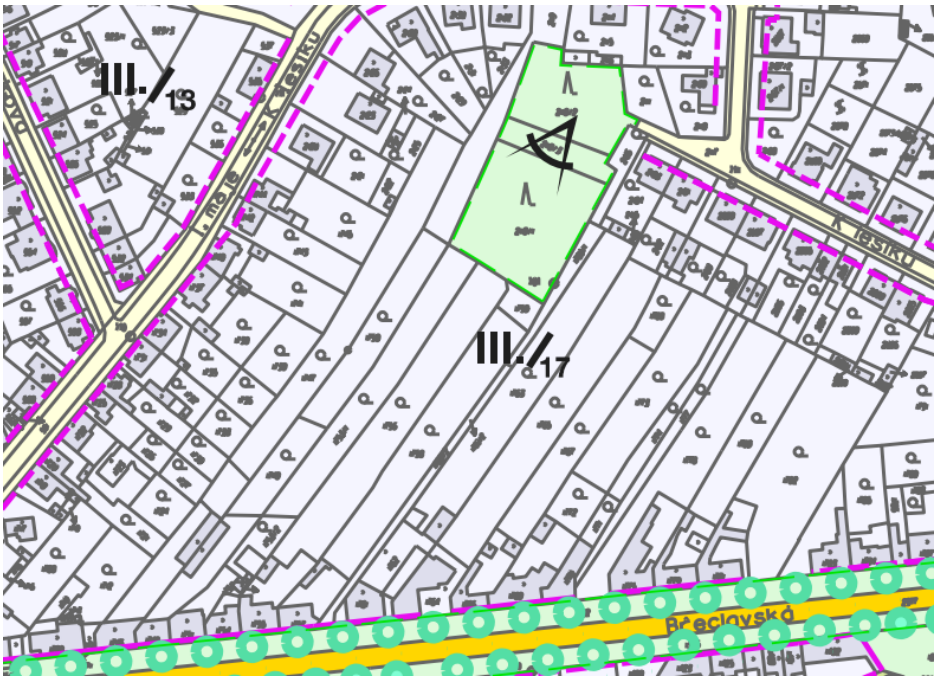
- Dotčený vlastník namítá, že není dostatečně ze strany Pořizovatele odůvodněné tvrzení, že je třeba chránit památkovou zónu a dbát na urbanistický a architektonický ráz, když neuvádí konkrétní důvod, čím by v případě výstavby domu ve vnitrobloku mohlo k zásahu dojít, když se jedná o oblast mimo významnou pohledovou osu.
- Z posouzení předešlých námitek plyne, že měla být situace vnitrobloku prošetřena a posouzena, avšak neuvádí k jakým konkrétním výsledkům tento přezkum dospěl a na základě čeho byl proveden a co bylo vůbec jeho podkladem.
- Dotčený vlastník naopak poukazuje na konkrétní zásadní zásahy do částí chráněné památkovou zónou ve Valticích, které jsou zcela v rozporu s urbanistickou koncepcí města, jakožto význačné a unikátní památkové zóny a to v těsné blízkosti památek.
- V bezprostřední blízkosti zámku, na kterých byly učiněny nepůvodní stavební úpravy (nové dveře) významně měnících původní vnější vzhled. Přičemž v prvním případě se jedná o objekt přímo spravovaný NPÚ (součást zámeckého areálu).
- Dále je pak třeba poukázat na budovu v centru Města Valtice, potažmo městské památkové zóny. Jde o budovu původně vystavené jako billiard, dnes nevyužívaná a zanedbaná.
- Přičemž tímto poukazuje vlastník na reálné hrozby, které mají přímý vliv na pohled, urbanistickou strukturu a architektonický ráz a památkovou zónu jako takovou města Valtic.

Pohled na památkovou zónu s budovou billiardu.

Vstupní dveře do apartmánu na historicky chráněné budově v bezprostřední blízkosti zámku.

Příklad pozdějšího vybudování dveří, které dříve nebyly součástí historické budovy a dalších stavebních úprav na památkově chráněné budově (Zámek 2, Valtice), které neodpovídají koncepci památky.

- Z uvedených kroků ze strany stavebního úřadu je zřejmé, že ochrana památkové zóny je cílená a je aplikována úzce pouze v některých případech a v selektivních aspektech.
- V případě změny územního plánu, jehož součástí jsou změny funkčního využití ploch, Město Valtice spolu s Pořizovatelem přistupují ke zcela nelogickým, neodůvodněným a účelovým krokům, které jsou diskriminační, nepřezkoumatelné a netransparentní.
- Co se týče pohledových os k významným památkám Města dotčený vlastník zdůrazňuje, že u nového územního plánu není žádná konkrétní pohledová osa definovaná, argumentace je v tomto směru obecná a zavádějící. Z tohoto pohledu je tak argument pohledové osy, ochrany architektonického a urbanistického rázu ve vztahu k dotčenému pozemku a stavebnímu záměru nepravdivý a neopírá se o žádné relevantní podklady.



Vymezení pohledové osy ve stále platném územním plánu, která jednoznačně vede mimo dotčené pozemky vlastníka.

Námitky k argumentaci pořizovatele k již podaným námitkám po opakovaném veřejném projednání

Dotčený vlastník dále konkrétně poukazuje na vypořádání jeho předešlé námitky a doplňuje další argumentaci pro podporu svého podání s dalšími konkrétními námitkami:

A. Odůvodnění námitky: *V návrhu územního plánu jsou pozemky p.č. 1770, 1771 a menší část pozemku p.č. 1777, vše v k.ú. Valtice, vedeny ve funkční ploše bydlení individuální s označením BI. Většina pozemku p.č. 1777 a celé pozemky p.č. 1773 a 1774 jsou vedeny v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením těchto pozemků do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:*

a) Jedná se o nepřezkoumatelné odůvodnění námitky, když je jednoznačné, že CELÉ dotčené pozemky jsou vedeny v ploše ZS a Pořizovatel neuvádí jaké konkrétní zásady je třeba dodržet, když v textové části naopak uvádí, že proluky mají být primárně zastavěny. Tímto zařazením nejsou splněny ani zásady prostorového uspořádání sídla, včetně ochrany krajinného rázu, když Pořizovatel konkrétně neuvádí jaké a nezmiňuje ani vhodnější řešení, jak těchto nevymezených zásad dostát.

b) Uvedené zásady se zjevně aplikují jinak v jiné části Města Valtice, když u některých pozemků je možné vystavět dům i v „druhé“ řadě, aniž by to jakkoliv ohrozilo krajinný ráz a stanovené zásady. Např. pozemek č. p. 114, 2075/2, 1600/6, 1598/2

B) Tvrzení: *využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny*

- opět se jedná o neuchopitelný důvod, který není konkrétně vymezen, kapacita a technické možnosti jsou naplněny, není žádný relevantní důvod k tomu, aby nebyla výstavba možná s tím, že památkovou hodnotu zóny to nijak neomezuje a nezasahuje do ní.

C) Tvrzení: *novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby.*
- Pořizovatel neuvádí v čem konkrétně bude narušena celistvost, když z ulice bude zachován ráz řadové zástavby a nedojde ke ztrátě městského charakteru

- hmotovou strukturu a výškovou hladinu lze vždy regulovat i jinými způsoby, přičemž aktuálně i tak v konkrétním případě u dotčeného vlastníka by stavebním záměrem nedošlo k převýšení okolní zástavby nebo jejich charakteru.

- výškově jednoznačně nemůže dojít k nerespektování, když hladina je výškově stanovena dle horní ulice, když se jedná o pozemky směrem do kopce a opětovně se jedná o argument, který lze jednoznačně vyřešit územní studii a podmínkami pro výstavbu.

D) Tvrzení: *není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.*
- jedná se o pozemek s přímým vstupem z veřejného prostranství

E) Tvrzení: *Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Podle § 4 odst.2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 , zejména odst. 4 a 5. Při umístění plochy bydlení na celých pozemcích by nebylo splněno ustanovení § 20 odst.1) a to zejména: „….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“ A také ustanovení § 20 odst.4): „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“. Ustanovení § 20 odst. 5):„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci*“.
- jedná se o obecný odkaz na ustanovení, která ale konkrétně neříkají nic k uplatněné námitce, proto ji dotčený vlastník uplatňuje opakovaně, jelikož nebyla vypořádána a Pořizovatel neuvádí jak konkrétně došlo k prověření projektanty

F) Tvrzení: *Z výše uvedených důvodů nemůžou být pozemky p.č. 1773, 1774 a 1777 k.ú. Valtice chápány jako pozemky určené k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Stabilizovaná plocha BR pro bydlení byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena platným ÚPNSÚ Valtice, který byl schválen dne 26. 11. 1997 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo.*

- z uvedeného je zřejmé, že Pořizovatel pouze kopírovala odpovědi, jelikož se jedná o oblast BV.

G) Tvrzení: *Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.*

- judikatorní závěry dotčený vlastník nerozporuje, ale je třeba zdůraznit, že v tomto konkrétním případě se jedná o zásadní rozmach města Valtice směrem do přírody a to na úkor zastavitelných pozemků v centru Města.
- nejedná se tak o oprávněný zájem

Shrnutí

Dotčený vlastník tímto shrnuje, že územní plán nesplňuje zákonem stanovené požadavky a je třeba vyhovět podaným námitkám a v tomto případě změnit funkci dotčeného pozemku a zařadit jej do části BI tak, aby byly chráněny základní práva dotčeného vlastníka.

Dotčený vlastník namítá, že návrhem nového ÚP Valtice:

a) **Bylo zasaženo do vlastnických práv vlastníka a do možnosti manipulovat s vlastní nemovitostí**
b) **Nebyl proveden test proporcionality zásahu do vlastnického práva, absence posouzení mírnějších zásahů**
c) **Došlo k neopodstatněnému a nepřiměřenému omezení zastavitelnosti dotčeného pozemku**

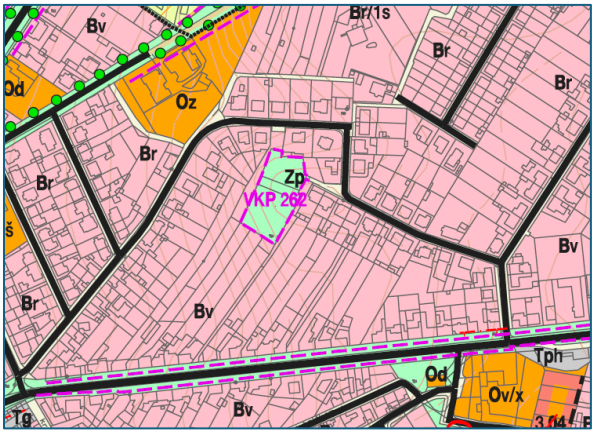
d) **Absence kritéria potřebnosti a dostatečného odůvodnění – nepřezkoumatelnost, netransparentnost, nerovný přístup**
e) **Způsobení škody**
f) **Nenaplnění legitimního očekávání**
g) **Nesoulad s cíli a úkoly územního plánování s ohledem na charakter území**
h) **Disproporce v jednání a záboru pozemků u jednotlivých vlastníků**
i) **Absence odůvodněného veřejného zájmu**
j) **Libovůle Pořizovatele a Města Valtice**
k) **Nepřiléhavá argumentace Pořizovatele při vypořádání námitek, nepřezkoumatelnost**

Závěr

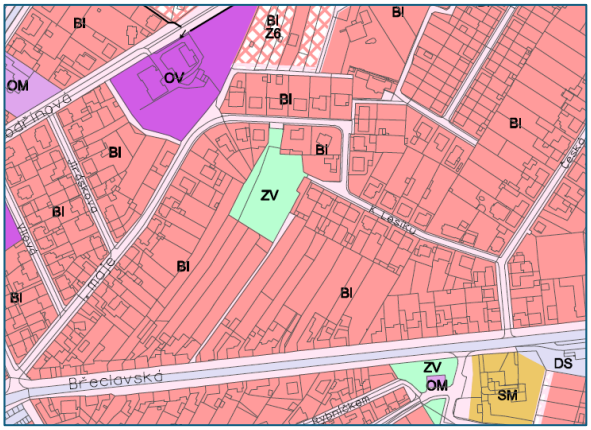
Na základě výše uvedeného vlastník žádá, aby po vypořádání námitek byly dotčené pozemky ve vlastnictví dotčeného vlastníka v celém rozsahu zahrnuty do ploch „*BI – bydlení individuální*“.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

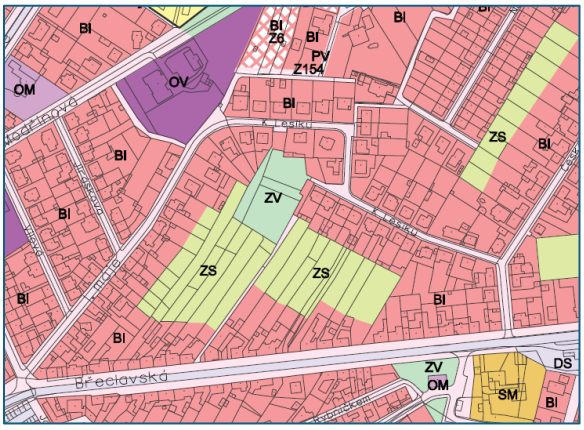
Námitka se zamítá



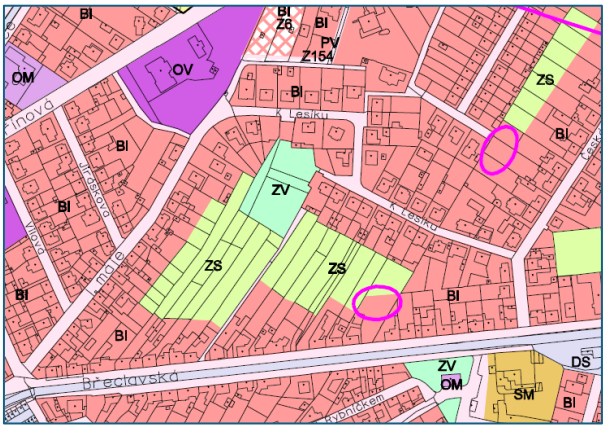
Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Z výřezů výše je zřejmé, že v dokumentaci pro opakované veřejné projednání nedošlo u pozemků ve vlastnictví [redacted]. J[redacted] N[redacted], [redacted]. oproti dokumentaci pro veřejné projednání ke změně. Změna v této lokalitě se týkala části pozemku p.č. 1782 jiného vlastníka. Námitka se tedy netýká předmětu opakovaného veřejného projednání. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.

Pořizovatel proto odkazuje na vypořádání námitky podatele z fáze veřejného projednání. Pokud jde o nové okolnosti vznesené až ve fázi opakovaného veřejného projednání, ty jsou opožděné. Pořizovatel na ně přesto pro úplnost a nad rámec své zákonné povinnosti reaguje v krátkosti níže.

Ve vyhodnocení námitky pro veřejné projednání je uvedeno:

V návrhu územního plánu jsou pozemky p.č. 1770, 1771 a menší část pozemku p.č. 1777, vše v k.ú. Valtice, vedeny ve funkční ploše bydlení individuální s označením BI. Většina pozemku p.č. 1777 a celé pozemky p.č. 1773 a 1774 jsou vedeny v ploše zeleně soukromé ZS. Zařazením těchto pozemků do plochy zeleně soukromé jsou splněny zásady prostorového uspořádání sídla včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v návrhu územního plánu:

• využití jednotlivých objektů, prostorů i území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

• novou zástavbu je obecně třeba navrhovat tak, aby nedocházelo k narušení celistvosti blokové zástavby a ztrátě městského charakteru území. Nová zástavba by měla respektovat charakter okolních staveb (tj. hmotovou strukturu a výškovou hladinu) aby přispěla k zachování výrazu tradiční zástavby.

• není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

Tím byla prověřena projektanty návrhu nového územního plánu, koncepce a základní podmínky ochrany krajinného rázu i s ohledem na ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. – Cíle a úkoly územního plánování. Zejména ustanovení § 19 úkoly územního plánování byly prověřeny, protože byl zjištěn a posouzen stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a stanovila se koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Dle § 4 odst. 1) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy bydlení obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Podle § 4 odst. 2) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20, zejména odst. 4 a 5.

Při umístění plochy bydlení na celých pozemcích by nebylo splněno ustanovení § 20 odst. 1) a to zejména: „….vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území“

A také ustanovení § 20 odst. 4): „Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.

Ustanovení § 20 odst. 5):„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“.

Z výše uvedených důvodů nemůžou být pozemky p.č. 1773, 1774 a 1777 k.ú. Valtice chápány jako pozemky určené k zastavění dalším rodinným domem, jak je mylně dle platného územního plánu chápán.

Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše Br, v rámci územního řízení na případné umístění dalšího rodinného domu, by muselo být prokázáno, že takový záměr splňuje ustanovení stavebního zákona, ale také vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Stabilizovaná plocha BR pro bydlení byla v dotčeném území na výše uvedeném pozemku vymezena platným ÚPNSÚ Valtice, který byl schválen dne 26. 11. 1997 a od té doby zde ke změně ÚPD nedošlo. Vlastníci tedy měli víc jak dvacet pět let na realizaci jejich záměrů, jak tvrdí, že by je realizovali. To se však nestalo, nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí, protože nejsou splněny ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Na pozemcích dotčených námitkou bylo dne 2. 10. 2019 vydáno záporné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MUBR 72528/2019, které bylo následně potvrzeno Krajským úřadem jihomoravského kraje.

Proti rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního úřadu ze dne 1. 9. 2021 č.j. JMK 120798/2021 byla podána žaloba. Tato záležitost je řešena v rozsudku 63 A 2/2022, Brno 30. 6. 2022, o návrhu na zrušení opatření obecké povahy – Územního plánu sídelního útvaru Valtice, ve kterém soud návrh zamítl.

K omezení vlastnických práv i z výše uvedených důvodů nedošlo, protože se pozemky dotčené námitkou sice nachází v ploše Br (dle platného územního plánu SÚ), ale nemůže na něm být umístěn další rodinný dům, proto byly zahrady za domy zpřesněny umístěním plochy zeleně soukromé, což je dle zásad pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí) prověřeno a navrženo v návrhu nového územního plánu.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

Vyhodnocení k opakovanému veř. projednání.

V podané námitce je uvedeno množství tvrzení, se kterými se pořizovatel neztotožňuje. Například tvrzení, že navrženým řešením je úplné omezení výstavby na pozemcích podatele. Na pozemcích p.č. 1770, 1771 a na části pozemku p.č. 1777 v k.ú. Valtice je vymezena stabilizovaná plocha BI a plocha ZS je navržena pouze na pozemcích p.č. 1773, 1774, a na části pozemku p.č. 1777 v k.ú. Valtice. Plochy označené BI obecně umožňují výstavbu související s bydlením (podrobněji viz textová část I.6.2.1.2 Plochy bydlení individuálního (BI) Podmínky využití ploch), také plochy označené ZS umožňují výstavbu, a to např. stavby a zařízení nepobytového charakteru doplňující hlavní využití (např. objekty pro uskladnění zahradního nářadí, kůlny, altány, bazény, seníky a podobně) viz. textová část I.6.2.9.2. Plochy zeleně soukromé (ZS) podmínky pro využití ploch.

Podatel také např. uvádí, že navrženým řešením došlo k takové intenzitě zásahu, která je v konečném důsledku vyvlastněním. S tímto tvrzením se neztotožňujeme. Jak je uvedeno výše část pozemků podatele je součástí plochy označené BI a část součástí plochy ZS. Žádná část není navržena k vyvlastnění což lze dokladovat ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Dodáváme, že územní plán je koncepčním materiálem, který řeší možné využití území pomocí ploch, nikoli aby vymezoval konkrétní stavební pozemky. Z toho plyne, že přestože jsou některé pozemky součástí ploch, ve kterých je výstavba obecně možná, skutečná možnost výstavby se prokáže anebo neprokáže teprve v příslušném řízení vedeném stavebním úřadem. Ostatně to lze dokladovat i u předmětných pozemků, kdy zde podatel zamýšlel výstavbu RD za platnosti stávajícího územního plánu. Navržené řešení stavby nebylo stavebním úřadem povoleno, a podatel se proti tomuto bránil i soudní cestou. Jak Krajský soud ve svém rozsudku č.j. 29 A 140/2021-53 tak následně Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. 2 As 108/2024 – 42 dali za pravdu stavebnímu úřadu. Z rozsudků plyne, že přestože je záměr výstavby RD stavebníkem navrhován do plochy v územním plánu určené pro výstavbu rodinných domů není toto jediným kritériem, které je při povolování záměru nutno

zohlednit. Je nutno zohlednit i další okolnosti jako např. konkrétní řešení a umístění záměru, charakter stávající okolní zástavby, atd..

V návrhu projednávaného územního plánu Valtice projektantka vyhodnotila v předmětné lokalitě také charakter zástavby a navrhla stabilizované plochy bydlení v uliční části (a to tak, že rozsah plochy obecně umožnuje i případné přístavby ke stávajícím objektům RD) a do vnitrobloku navrhla plochy zeleně soukromé, což koresponduje s daty KN a skutečným využitím vnitrobloku.

Podatel dále tvrdí, že navržené řešení je neproporcionální a diskriminační, když poukazuje, že ne všechny zahrady za RD, ke kterým není přímý přístup z veřejné komunikace, nejsou zahrnuty do ploch ZS. K tomu pořizovatel uvádí, že v textové části navrhovaného ÚP je uvedeno v kapitole I.6.3. Obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití platí tyto zásady:

- stavby a umisťování zařízení v zastavěných a zastavitelných plochách může být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže
  - kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
  - mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí,
  - je umístění stavby nebo zařízení vyloučeno či omezeno limity vyplývajícími ze zvláštních předpisů (např. ochranné pásmo lesa, ochranná pásma inženýrských sítí, ochranná pásma silnic a železnice apod.),
  - se jedná o rodinné domy, které nemají přímý přístup z veřejného prostranství,

Dále je v textové části v kapitole I.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v podkapitole I.6.4.1. Zastavěné území mimo jiné uvedeno:

- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů **mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství**,

K uvedeným zásadám v textové části podatel námitku neuplatnil. Podstatu jeho námitky tvoří grafické vyjádření ve výkresové části tj. barevné odlišení a index plochy BI a plochy ZS.

Pořizovatel konstatuje, že územní plán je nutno vnímat nejen z grafického vyjádření ve výkresech, ale je potřeba také vnímat kontext plynoucí z textové části a to včetně odůvodnění. Textová část jednoznačně stanovuje shodné podmínky pro všechny, co se týká možnosti výstavby objektů pro bydlení (rodinných domů) v zahradách, vnitroblocích za stávajícími RD bez přímého přístupu k veřejnému prostranství resp. veřejné pozemní komunikaci. Nezanesení nějaké zahrady za rodinným domem do plochy ZS je tedy, ve vztahu k omezení výstavby dalšího RD v této zahradě, ošetřeno výše zmíněnými zásadami v textové části ÚP. Pořizovatel je toho názoru, že ve vztahu námitky (nemožnost budovat další RD zá stávající zástavbou RD v ulici) tedy nelze mluvit o neproporcionalitě a diskriminaci.

Dále opětovně dodáváme, že Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele..

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
28.	16.10.2025	Terra Felix Valtice s.r.o., Vinařská 407, 691 42 Valtice	MUBR 133951/2025

NÁMITKA

Údaje dle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva na těchto nemovitostech:
• číslo LV 1209
• číslo pozemku p č.: 3185/9, k.ú. Valtice
• druh práva vlastník
(dále jen **„Nemovitost“).**

Vymezení území dotčené námitkou: K uvedené Nemovitosti, kterou vlastní naše Společnost, je historicky přístupová cesta přes komunikaci města Valtice p.č. 3185/11, k.ú. Valtice. Také dle výpisu z katastru nemovitostí je u nemovitost p.č. 3185/11, k.ú. Valtice uveden způsob využití jako komunikace.

Odůvodnění námitky:
V novém Návrhu ÚP se však s komunikací už nepočítá a nemovitost p.č. 3185/11 k.ú. Valtice je označena jako PV - plochy veřejných prostranství.
Ani tzv. odůvodnění návrhu územního plánu města Valtice ze srpna 2025 řádně nezdůvodňuje navržené změny v novém Návrhu ÚP. Není zde uveden ani veřejný zájem ani jiný právně relevantní důvod navržených změn, což lze považovat za zcela zásadní pochybení.
V příslušných zveřejněných dokumentech (včetně Návrhu ÚP) není navíc uveden žádný relevantní důvod, proč ke změně způsobu využití a zařazení nemovitost p.č. 3185/11 k.ú. Valtice dochází, kdo změnu navrhl, za jakým účelem a jak hodlá řešit přístup k naši Nemovitosti.
Nezvratným faktem však je, že touto navrženou neodůvodněnou a bezdůvodnou změnou způsobu využití může dojít k omezení a poškození našeho vlastnického práva k nemovitosti, a to konkrétně právo řádného přístupu.
Přijetím této změny v Návrhu ÚP v předloženém rozsahu by došlo k **nepřípustnému omezení vlastnického práva,** což by mohlo být kvalifikováno jako **zásah do dispozičního oprávnění vlastníka,** chráněného článkem 11 Listiny základních práv a svobod.
Přijetím této změny v Návrhu ÚP v předloženém rozsahu by došlo navíc ke vzniku škody v řádech min. statisíců korun, protože by k Nemovitostí nebyl řádný přístup.

Pokud by tedy došlo ke vzniku škody (navíc neodůvodněně a event. i vědomě) v řádech statisíců korun, jsme povinni tuto škodu nebo jinou náhradu vymáhat po příslušném subjektu, který tuto škodu a zřejmě i vědomě způsobil.
K tomu nutno upozornit mimo jiné na ustanovení §2900 zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník, který ukládá přímou povinnost počínat si tak, aby nedošlo k újmě nebo jiné škodě, pokud je taková škoda předvídatelná.

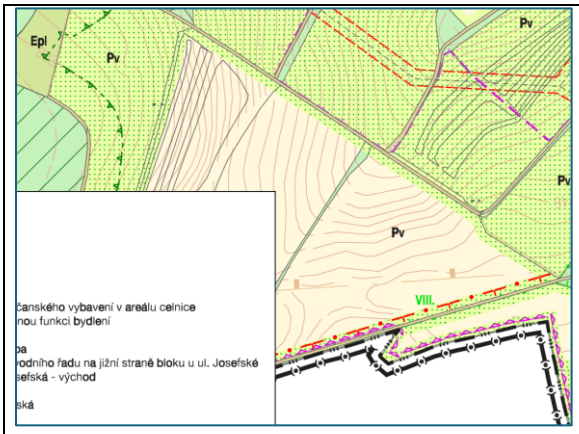
§2900
Vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.

S tím souvisí i příslušná odpovědnost a právo vymáhat náhradu za způsobenou škodu po tom, kdo jí konkrétně způsobil nebo se na ní podílel a jejíž vznik je již teď předvídatelný.

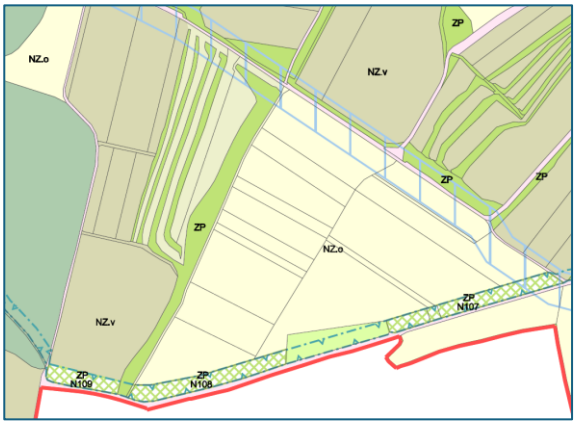
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá

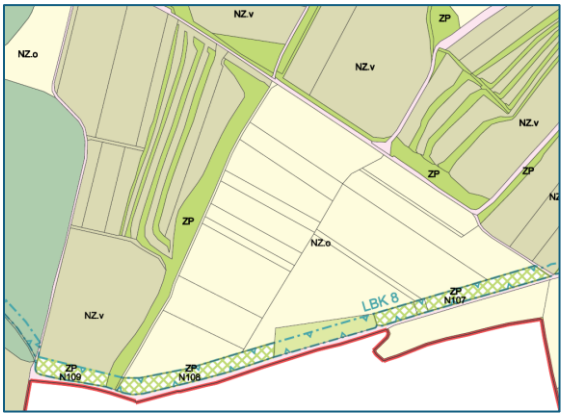
Pozemek p.č. 3185/11 v k.ú. Valtice (ve vlastnictví Města Valtice) je dle dat z KN veden jako ostatní komunikace, ostatní plocha.
Z leteckých snímků a panoramatických snímků (www.mapy.cz) je zřejmé, že tento pozemek není zastavěn vybudovanou komunikací, se zpevněným (asfaltovým či betonovým povrchem). Vymezení zastavitelné plochy veřejného prostranství (PV) s označením Z213 vybudování komunikace umožňuje.



Výřez z ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení zm.č.2



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání

Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

K námitce uvádíme, že plochy veřejných prostranství viz text z kapitoly I.6.2.4 textové části ÚP pro opakované veřejné projednání níže, zahrnují v hlavním využití také místní a účelové komunikace.

I.6.2.4 Plochy veřejných prostranství (PV)

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití:	veřejná prostranství (místní a účelové komunikace, chodníky, návsi a podobně)
Přípustné využití:	související dopravní a technická infrastruktura včetně infrastruktury pro veřejnou hromadnou, cyklistickou a pěší dopravu
	zeleň a drobná hřiště pro děti i dospělé
	související občanské vybavení (např. informační kiosky, obecní mobiliář, drobné sakrální stavby, umělecká díla) slučitelné s účelem veřejných prostranství
Podmíněně přípustné využití:	kapacitní parkovací plochy a plošně náročnější objekty technické a občanské vybavenosti pouze pokud svou velikostí a provozem nenaruší okolní zástavbu a zeleň
Nepřípustné využití:	veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména objekty bydlení, školství, sociální a zdravotní služby, výroba a skladování nebo jiné činnosti a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí a prostupnost území

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Z kapitoly I.3.2.3 textové části návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání pak vyplývá, že plocha Z213 byla vymezena právě za účelem realizace pozemní komunikace pro zajištění prostupnosti území.

Vede-li tedy v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání okolo pozemku podatelky plocha veřejného prostranství, přístup k jejímu pozemku není územním plánem znemožněn. Návrhem ÚP pro opakované veřejné projednání tedy nedochází k žádnému (ani potenciálnímu) zásahu do práv podatelky. Dodáváme, že pozemek podatelky p.č. 3185/9 v k.ú. Valtice (dle dat KN orná půda) se nachází ve volné krajině a v územním plánu je zahrnut v ploše označené **NZ.o** – plochy zemědělské – orná půda.

Rozdílnost mezi způsobem využití v katastru nemovitostí (ostatní komunikace, ostatní plocha) a mezi územním plánem (veřejné prostranství) nelze považovat za vadu, neboť stav v KN a územní plán jsou zcela odlišné dokumenty vyjadřující odlišné skutečnosti.

Letecký snímek

Letecký+panaoramatický snímek (www.mapy.cz)

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků. V tomto případě je navíc namítáno proti navrhovanému využití pozemku ve vlastnictví jiného subjektu (Města Valtice).

Z uvedených důvodů se námitka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
29.	16.10.2025	[redacted]. D[redacted] Š[redacted] a I[redacted]. M[redacted] Š[redacted], [redacted]	MUBR 133951/2025

NÁMITKA

Údaje dle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva na těchto nemovitostech:
• číslo LV 1843
• číslo pozemku p č.: 2332/1, 2336, 2338, 2339, 2343, 2350/2
• druh práva vlastník
(dále jen **„Příslušné nemovitosti“).**

Vymezení území dotčené námitkou: Část příslušných nemovitostí je dle Návrhu **ÚP** bezdůvodně změněna z původního účelu určeného na výstavbu rodinných domů na NZ.v, tzn. plochy zemědělské - vinice (viz platný územní plán města Valtice vs Návrh **ÚP).**

Platný územní plán: dle platného územního plánu města Valtice je u Příslušných nemovitostí, na tomto území označené jako bydlení, že jsou určené na výstavbu rodinných domů; za tímto účelem jsme také Příslušné nemovitosti koupili.

Odůvodnění námitky:
Ani tzv. odůvodnění návrhu územního plánu města Valtice ze srpna 2025 řádně nezdůvodňuje navržené změny v novém Návrhu ÚP. Není zde uveden ani veřejný zájem ani jiný právně relevantní důvod navržených změn, což lze považovat za zcela zásadní pochybení.
V příslušných zveřejněných dokumentech (včetně Návrhu ÚP) není navíc uveden žádný relevantní důvod, proč ke změně způsobu využití a zařazení části Příslušných nemovitostí vůbec dochází, kdo změnu navrhl, za jakým účelem a jak hodlá kompenzovat znehodnocení částí Příslušných nemovitostí.
Nezvratným faktem však je, že touto navrženou neodůvodněnou a bezdůvodnou změnou způsobu využití, tzn. z „plochy individuálního bydlení“ na „plochy zemědělské – vinice“ dochází k nezákonnému omezení a poškození našeho základního vlastnického práva. Přijetím této změny v Návrhu ÚP v předloženém rozsahu by došlo k **nepřípustnému omezení vlastnického práva,** což by mohlo být kvalifikováno jako **zásah do dispozičního oprávnění vlastníka,** chráněného článkem 11 Listiny základních práv a svobod.
Přijetím této změny v Návrhu ÚP v předloženém rozsahu by došlo navíc ke vzniku škody v řádech několika milionů korun, protože by tím klesla tržní hodnota části Příslušných nemovitostí (vyčíslená jako rozdíl ceny mezi hodnotou „plochy individuálního bydlení“ vs „plochy zemědělské – vinice“).

Pokud by tedy došlo ke vzniku škody (navíc neodůvodněně a event. i vědomě) v řádech několika milionů korun, jsme povinni tuto škodu nebo jinou náhradu vymáhat po příslušném subjektu, který tuto škodu a zřejmě i vědomě způsobil.
K tomu nutno upozornit mimo jiné na ustanovení §2900 zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník, který ukládá přímou povinnost počínat si tak, aby nedošlo k újmě nebo jiné škodě, pokud je taková škoda předvídatelná.

§2900
Vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.

S tím souvisí i příslušná odpovědnost a právo vymáhat náhradu za způsobenou škodu po tom, kdo jí způsobil nebo se na ní podílel a jejíž vznik je již teď předvídatelný.

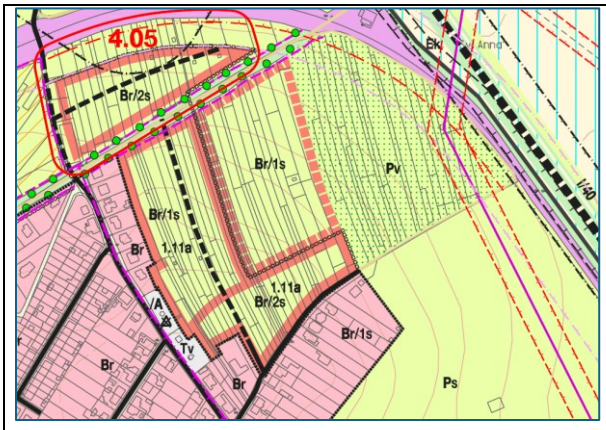
Navíc jde o lokalitu, kde jsou na sousedních pozemcích již postaveny rodinné domy, a na tyto stavby se změny v Návrhu ÚP nevztahují. Jde např. o pozemky p.č.: 2351/2, k.ú. Valtice, 2330/4 k.ú. Valtice nebo 2349 k.ú. Valtice.

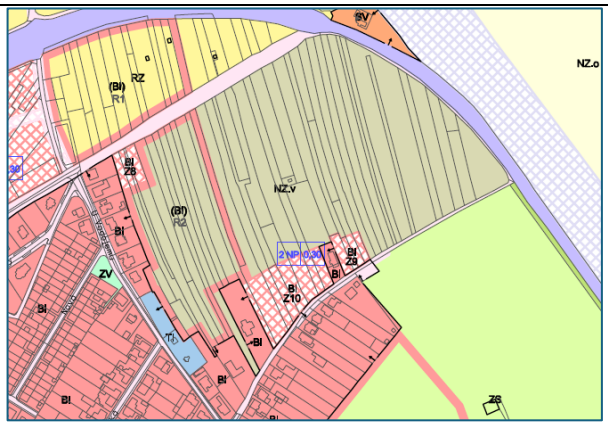
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

Námitka se zamítá

Z výřezů níže je zřejmé, že u předmětných pozemků nedošlo v rámci dokumentace pro opakované veřejné projednání ke změně a nejsou tedy předmětem opakovaného veřejného projednání. Z § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) plyne, že se k takovým námitkám nepřihlíží.

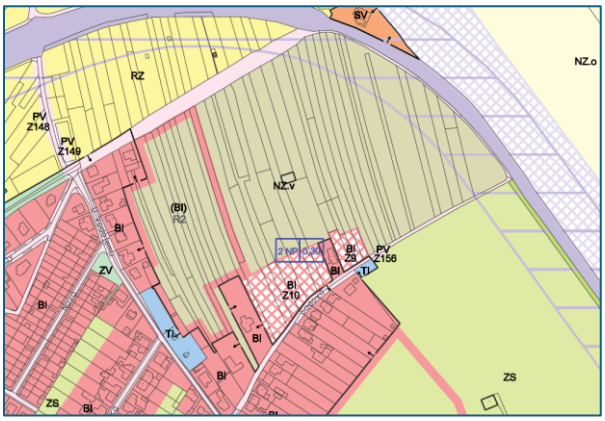
Dle dat z KN jsou pozemky p.č. 2350/2, 2343, 2338, 2339 a 2336 v k.ú. Valtice vedeny jako vinice (ZPF – I. třída ochrany) a pozemky p.č. 2332/1 a 2332/1 v k.ú. Valtice vedeny jako zahrada (ZPF – I. třída ochrany). Tyto pozemky jsou nezastavěné a jsou využívány zemědělským způsobem (vinice, zahrady) což je zřejmé i z veřejně přístupných leteckých snímků (např. https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/)

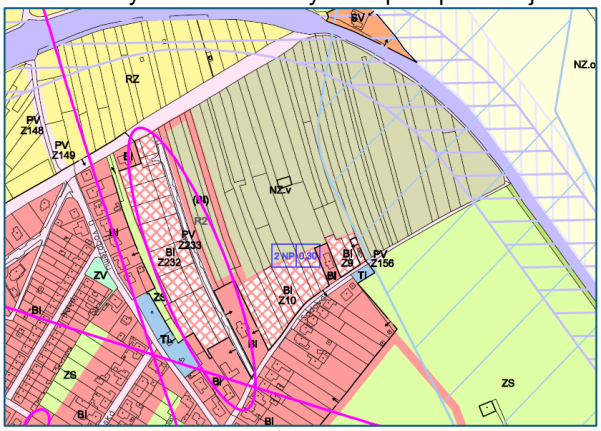




Výřez z platného ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení

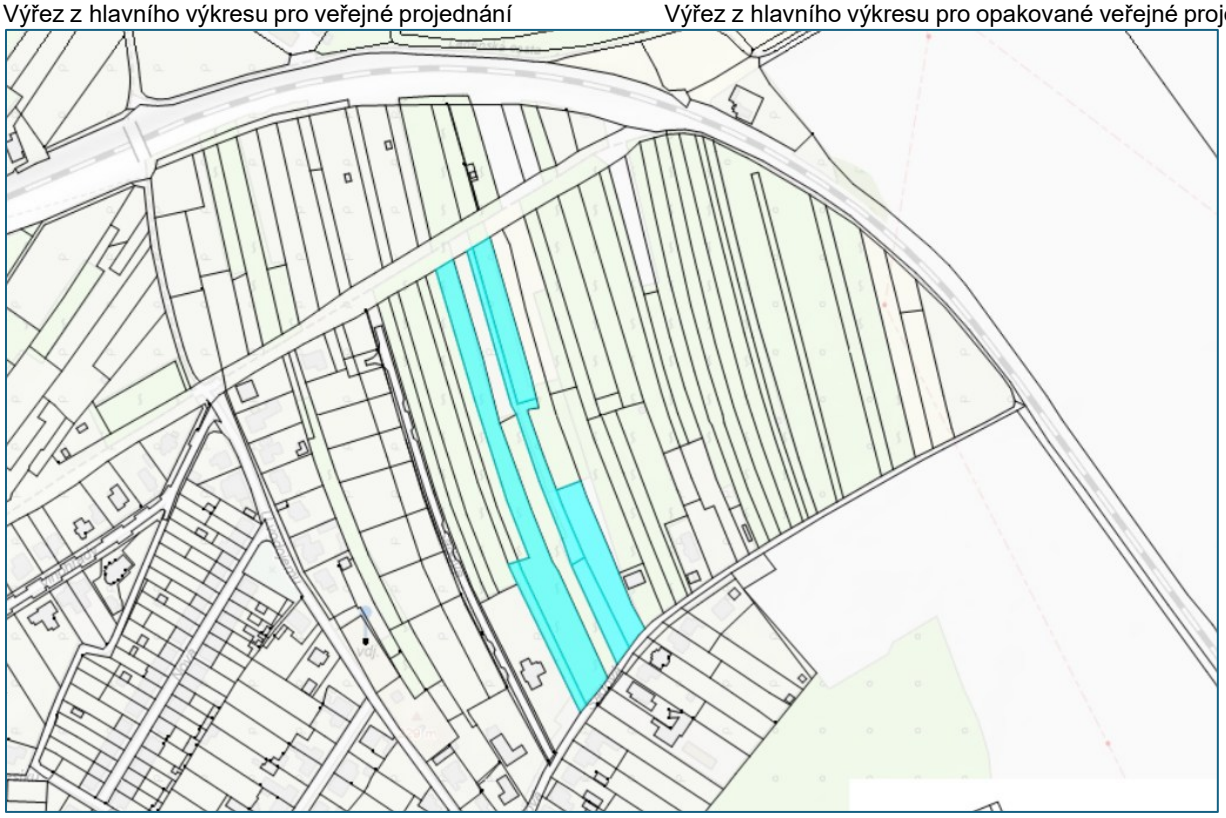
Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání





Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání

Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání



Jak je zřejmé z výřezů výše, v předmětné lokalitě došlo ke změnám v katastrální mapě. Nicméně i tak lze konstatovat, že pozemek p.č. 2336 v k.ú. Valtice se nacházel celý v ploše Krajinné zóny produkční s označením **Ps** – sady, vinice, drobná držba, zahrady nad kterou byla současně vymezena plocha územní rezervy pro

Br – bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě. Do této územní rezervy zasahovaly také podstatné části pozemků p.č. 2343, 2339 a severní část pozemku p.č. 2332/1. Jižní část pozemku p.č. 2332/1, 2343, 2350/2 a celý pozemek p.č. 2338 v k.ú. Valtice se nacházeli v zastavitelné ploše určené pro **Br** – bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.

Dokumentace projednávaného územního plánu od společného jednání po opakované veřejné projednání navrhuje při ul. Sadová zastavitelnou plochu označ. Z10 a zastavitelnou plochu označenou Z9 mezi které je vklíněna plocha stabilizovaná BI. Lze tedy konstatovat, že v této části je v podstatě přebíráno řešení z platného ÚPNSÚ Valtice (zde zastavitelná plocha Br/2s). Že se jedná o stejný rozsah, uvádí projektantka v rámci odůvodnění ZPF.
Ke změně oproti platnému ÚPNSÚ Valtice dochází nad těmito zastavitelnými plochami, kde v platném ÚP byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení Br/1s, která přiléhala k Modřínové aleji a na ni východním směrem navazovala plocha územní rezervy pro bydlení (také Br/1s). Plocha zastavitelná Br/1s je v projednávaném ÚP redukována pouze na západní část včetně komunikace (označ. Z232 a Z233) a východní část je zahrnuta do plochy územní rezervy R2. Tam, kde v platném ÚP byla územní rezerva pro bydlení (Br/1s přiléhající k Modřínové aleji) již územní rezerva vymezována není a je zde zakreslena stabilizovaná plocha s označ. **NZ.v** – plochy zemědělské – vinice. Jak je uvedeno výše pozemky, které jsou ve vlastnictví podatelů zasahovaly do plochy územní rezervy pro bydlení (Br/1s při Modřínové aleji). Zde patrně došlo k nepochopení ze strany podatelů neboť plocha územní rezervy a zastavitelná plocha jsou rozdílné instituty. V platném ÚP byla pod plochou územní rezervy vymezena stabilizovaná plocha Krajinné zóny produkční – **Ps** a v projednávaném ÚP je zde stabilizovaná plocha s označ. **NZ.v** – plochy zemědělské – vinice. Pořizovatel tedy konstatuje, že se jedná v podstatě o obdobné řešení jako v platném ÚP s tím, že je odstraněna územní rezerva. Podatelé mají tedy možnost realizovat (po příslušném povolení stavebním úřadem) výstavbu rodinných domů při ul. Sadová a nemají možnost realizovat rodinné domy na svých pozemcích při Modřínové aleji, úplně stejně tak, jako tomu je v platném územním plánu. Pořizovatel tedy neshledává žádné nepřiměřené omezení vlastnického práva a znehodnocení těchto nemovitostí. Dále dodáváme, že navržené řešení zohledňuje také veřejný zájem na ochraně ZPF (zde se jedná navíc o půdy v I. řídě ochrany) a také veřejný zájem z hlediska památkové péče na ochraně Modřínové aleje o kterém se zmiňuje (II.2.5.1.15) ve svém stanovisku Ministerstvo kultury.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j . 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Jak už bylo uvedeno výše, k námitce nebylo přihlíženo. Toto vyjádření je tak pouze vysvětlením pro podatele nad rámec zákonných povinností pořizovatele.

II.13 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

II.13.1 Připomínky obcí

Vyhodnocení uplatněných připomínek sousedních obcí s informací, jak byly do územního plánu Valtice zapracovány – v zákonné lhůtě se nevyjádřily žádné sousední obce.

II.13.1.1 Město Valtice – vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu po společném projednání

Město Valtice, se sídlem Valtice, náměstí Svobody č.p. 21, PSČ 691 42, IČ: 00 283 665, DIČ: CZ00283665, zastoupené: Ing. Pavlem Trojanem, starostou, bytem Valtice, U Rotundy č.p. 955, PSČ 691 42, podává k Návrhu ÚP Valtice tyto připomínky:

1. Dobývací prostor Valtice V č. 7 1170 Zepiko (NT-R8):

Na pozemcích p.č. 3018/19 a 3018/18, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v kultuře ostatní plocha s využitím dobývací prostor, bude vyznačen stávající dobývací prostor. Pozemky nebudou předmětem bilance záboru půdního fondu.

Zbývající část dobývacího prostoru je správně označena jako rezerva. Viz příloha.

2. Dobývací prostor Valtice VI č. 7 1171 Zechmeister (NT-R9):

Na pozemcích p.č. 3057/3 a 3057/10, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v kultuře ostatní plocha s využitím dobývací prostor, bude vyznačen stávající dobývací prostor. Pozemky nebudou předmětem bilance záboru půdního fondu. Po obvodu chybí značení dobývací prostor. Viz příloha.

3. Dobývací prostor Valtice II č. 7 1121 Zechmeister (návrh RH-Z28):

Pozemky p.č. 3018/8 a 3018/9 nemohou být předmětem bilance záboru půdního fondu, protože v katastru nemovitostí jsou oba pozemky vedeny v kultuře ostatní plocha s využitím dobývací prostor. Viz příloha.

4. SM-P92, bývalý sběrný dvůr v ulici Polní pod lokalitou 37RD Sunreal:

Opravit stávající a návrhové plochy veřejného prostranství dle přílohy.

5. Pozemek p.č. 2582, pěší průchod v ulici Polní pod bývalým sběrným dvorem:

Celý pozemek vyznačit jako stávající veřejné prostranství. Viz příloha.

6. Pozemky p.č. 2583 a 2573/2 v ulici Polní, před bývalým sběrným dvorem, vyznačit jako stávající RS. Viz příloha.

7. Pozemky p.č. 2585/1 až 2581 v ulici Polní, před bývalým sběrným dvorem, vyznačit využití dle přílohy.

8. Pozemek p.č. 2980/3 v ulici Sadová vyznačit jako stávající TI a do legendy koordinačního výkresu doplnit odkaz na ČS. Bez přílohy.

9. ZP-N119 u bývalé skládky TKO Lednická. Dopsat odkaz NZ.o u sousední plochy. Bez přílohy.

10. Obchvat 1/40. Požadujeme řešení bez tunelu. Bez přílohy.

11. Ulice U Rotundy. Stávající veřejné prostranství vyznačit na pozemku p.č. 1628/1. Pěší trasu do ulice Břeclavská navrhnout dle přílohy. Doplnit odkazy BI. Viz příloha

12. Pozemky p.č. 1638/12 a 1638/1, mezi ulicemi U rotundy a Josefskou, vyznačit jako stávající veřejné prostranství. Uvažuje se zde s vybudováním veřejného chodníku se schodištěm. Viz příloha.

13. Autobusové nádraží v ulici Sobotní. Opravit zákres hranice veřejného prostranství dle přílohy.

14. Pozemek p.č. 3446, bývalý strážní domek. Celou plochu pozemku vyznačit jako SV. Viz příloha

15. NPP Rendez-vous. Opravit zákres hranic památky a ochranného pásma dle podkladů zástupce AOPK ČR, oddělení CHKO Pálava. Bez přílohy.

16. Pozemky p.č. 2721/1, 2723/7, 2723/6, 2723/5, 2723/4, 2723/3 naproti ČOV, v ulici Mikulovská, zařadit do návrhové plochy ZS. Viz příloha.

17. Doplnit komunikační propojení a parkovací plochy u Nákupního střediska dle přílohy. Řešení vstřícné křižovatky bylo odsouhlaseno ŘSD a Policií ČR.

18. Fotbalový stadion v ulici Petra Bezruce. Do stávající plochy OS začlenit i pozemek p.č. 2730/2 dle přílohy.

19. Doplnit odkaz NZ.o do plochy vedle statku Střední vinařské školy. Bez přílohy.

20. Pozemky p.č. 1245/1 (budova lisovny) a 1245/2 (pozemek nad vinným sklepem), v křižovatce ulic Lipová a 21. dubna, zařadit do stávajícího BI. Viz příloha.

21. Pozemky p.č. 759/2 a 759/3, v ulici Vinařská, před areálem Vinné sklepy Valtice, zařadit do návrhové plochy VZ. Viz příloha.

22. Doplnit značení drobných sakrálních staveb – kapliček, božích muk a křížů. Jsou to významné orientační body v krajině. Bez přílohy.

23. Chybí značení ochranného pásma městské památkové zóny. Převzít ze stávajícího územního plánu. Bez přílohy.

24. Chybí zákres nemovité kulturní památky objektu městských hradeb. Je vyznačen pouze úsek v ulici Kopečná. Převzít ze stávajícího územního plánu. Bez přílohy.

25. Ochrana proti extravilánovým vodám – poldry. Doplnit řešení dle přílohy a v souladu s hydrotechnickou studií ochrany před extravilánovými vodami takto:

Pozemek p.č. 1129, v ulici Pod Zámkem, vyznačit celou parcelu jako stávající VV. Jedná se o jeden z prvních poldrů, které byly ve Valticích vybudovány.

Pozemek 3155/6 v ulici Polní, pod lokalitou 37 RD Sunreal, vyznačit celou parcelu jako návrhová plocha VV.

Pozemek p.č. 3155/73 nad ulicí Polní vyznačit celou parcelu jako návrhová plocha VV.

Pozemek p.č. 731/2, v ulici Růžová, vyznačit celou parcelu jako stávající VV. Jedná se o jeden z prvních poldrů, které byly ve Valticích vybudovány.

Pozemek p.č. 759/1, v ulici Vinařská, vyznačit celou parcelu jako stávající VV. Jedná se o jeden z prvních poldrů, které byly ve Valticích vybudovány.

Pozemek p.č. 2607, v zámeckém parku, vyznačit stávající VV a stávající kanalizaci dle přílohy.

26. Část pozemku p.č. 2909, u silnice 1/40, blízko hájenek, vyznačit dle přílohy jako plochu stávající DS, jak je již vyznačeno ve změně 4 ÚPN Valtice. Jedná se parkoviště pro Rendez-vous.

27. Pozemky p.č. 3026/1, 3026/2, 3026/3, v ulici Celňák, vyznačit jako stávající plocha VZ. Doplnit název ulice Celňák.

Vymazat název polní tratě Celňák. Do mapy se to dostalo omylem. Viz příloha

28. Pozemky p.č. 3007 a 3006/2, v prodloužení ulice 21. dubna, vyznačit jako stávající plocha TI -ČS.

Pozemek p.č. 3023 vyznačit jako stávající plocha TI – vodojem zemní.

Doplnit všechny vodovodní řady a přípojky i vodovod ze stávající TI na pozemku p.č. 3017, tak jak jsou vyznačeny ve změně 1 ÚPN Valtice. Viz příloha.

Všechny vodovodní řady za ČS a vodojem vlastní a provozuje VIVA Valtice, s.r.o.

Doplnit odkaz NZ.v v ploše kolem ČS.

29. Pozemky p.č. 2550/1, 1131, 1130, 2549, v ulici Pod Zámkem, za budovou Policie ČR. Vyznačit návrhovou plochu DS dle přiložené studie.

30. Názvy ulic doplnit dle přílohy. Mnohé ulice máme příliš dlouhé, různě klikaté a větvené, takže do každého úseku veřejného prostranství je potřebné napsat název ulice. V názvech ulic se neorientují místní obyvatelé, natož ostatní lidé, kteří budou muset s územním plánem pracovat.

Vrstvu s názvy ulic tisknout jako poslední, aby byly názvy čitelné. V koordinačním výkrese jsou názvy ulic překryty jinými barvami.

31. Upravit návrh dle požadavků a podkladů [redacted]. F[redacted]:

V polní trati „U Topolů" celou stávající plochu ZP vyznačit do návrhové plochy NZ.v. Areál na pozemku p.č. 3052/1, v ulici Celňák, celou stávající plochu OV vyznačit do návrhové plochy VZ. Viz příloha č. 27.

32. Doplnit odkazy NZ.o vedle Z20 a Z21, v ulici Dlážděná. Bez přílohy.

33. Návrhová plocha BI-Z11, v lokalitě Tesárna.

Návrhovou plochu zdvojnásobit o jednu oboustranně obestavěnou ulici a přesunout silniční napojení na I/40 do vzdálenější navrhované ulice od obce, t j. do místa, které již bylo odsouhlaseno ŘSD a Policií ČR při projednávání studie na tuto lokalitu ve změně č. 5 ÚPN Valtice. I za cenu přečerpávání splaškových vod.

Koridor veřejného prostranství první navržené ulice upravit tak, aby nezasahoval do stávajících soukromých pozemků.

Vypustit rezervu sběrné komunikace. Tuto funkci sběrné komunikace pro Valtice jihovýchod bude plnit právě komunikace v navrženém rozšíření BI-Z11. Viz příloha.

34. Pozemek p.č. 203, v ulici Mikulovská. Celou plochu parcely vyznačit jako stávající plochu veřejného prostranství. Viz příloha.

35. Pozemek p.č. 3155/18, v ulici Dlážděná, majitel Hollý. Celou parcelu vyznačit jako stávající plocha BI, protože již v roce 2006 bylo vydáno stavební povolení na rodinný dům. Pozemky p.č. 3155/53 a 3155/55, na konci ulice Polní. Celé parcely vyznačit jako stávající plocha BI, protože v letošním roce bylo vydáno stavební povolení na rodinný dům.

Všechny tři parcely nebudou předmětem bilance záboru půdního fondu. Viz příloha

36. Návrhová plocha SM-Z38, v ulici Vinařská. Část plochy vyznačit jako plocha stávající SM, protože na tuto plochu bylo vydáno stavební povolení a je požádáno o kolaudaci. Tato plocha nebude předmětem bilance záboru půdního fondu. Viz příloha.

37. Doplnit stávající vodovodní řad v ulici U Rotundy dle přílohy.

Doplnit stávající jednotnou kanalizaci v ulici U Rotundy, Sluneční, Okružní, Vinařská, Polní dle přílohy.

38. Pozemky p.č. 3035/44, 3035/56, 3035/92, za rodinnými domy v ulici Okružní, v celé ploše vyznačit jako plocha stávající BI. Tyto pozemky prodalo město stavebníkům rodinných domů pro zvětšení zázemí bydlení. Viz příloha.

39. V k.ú. Úvaly, v extravilánu, chybí vyznačení polních cest – veřejně přístupných účelových komunikací na pozemcích ve vlastnictví města. Bez přílohy.

40. Propojení ulice Polní s ulicí Okružní, část pozemku p.č. 2553/1.

Zrušit plochu stávající zeleň přírodní a stávající hlavní pěší trasu a celý úsek vyznačit jako stávající plocha veřejného prostranství.

41. Upravit návrh v k.ú. Úvaly dle požadavku a podkladů J[redacted] Š[redacted] a M[redacted] S[redacted].

42. Odkanalizování výrobní zóny Mikulovská, lokalita 5.01 ve změně č. 5 ÚPNSÚ Valtice.

Technické řešení upravit a doplnit – čili převzít z návrhu změny č. 5 ÚPNSÚ, kde toto řešení bylo prověřeno studií odkanalizování s výškopisným zaměřením a následně dokumentací pro územní řízení.

Doplnit navržené odvedení dešťových vod železobetonovým žlabem s pojízdným roštem do otevřeného příkopu, zaústěného do Valtického potoka.

Doplnit stávající kanalizaci, která odvádí přečištěné vody z lokální čistírny odpadních vod ve stávající ploše výroby zemědělské do Valtického potoka.

Doplnit objekt čerpací stanice na splaškové kanalizaci. Do této ČS budou sváděny splaškové vody gravitační kanalizací a z ČS bude teprve výtlak.

Doplnit stávající (plná čára) a navrhovanou (čárkovaná čára) gravitační dešťovou kanalizaci zaústěnou do Valtického potoka. Viz příloha.

43. Pozemek p.č. 732/3, v ulici Růžová, vyznačit jako plocha stávající veřejné prostranství. Viz příloha.

44. Návrhová plocha BI-Z1-5, v ulici Petra Bezruce, u železniční zastávky Město:

Ponechat návrhovou plochu BI-Zl a PV-P40.

Ostatní plochy Z2-Z5 změnit na plochu stávající RZ. Bez přílohy.

45. Změna likvidace splaškových vod v lokalitě Úvaly.

Místo navržené ČOV řešit jímání splaškových vod a čerpání výtlakem k bývalé celnici se zaústěním do navrženého prodloužení jednotné kanalizace z ulice Vinařská. Vyřešilo by se tak i odkanalizování stávajících i návrhových ploch v prostoru bývalé celnice i odkanalizování Reistny. Bez přílohy

46. Navrhnout odkanalizování části ulice Sklepní dle přílohy.

Vyhodnocení pořizovatele:

Ad1. Stabilizovaná plocha NT byla vymezena na celém pozemku p. č. 3018/19. Řešení této připomínky koresponduje i s připomínkou č. 5. od společnosti ZEPIKO, spol. s r. o. Zbylá část (i včetně sousedního pozemku p. č. KN 3018/18 DP Valtice) zůstala územní rezervou

Připomínce se vyhovuje.

Pozemek p.č. 3018/18 a 3018/19 se jedná o stav.

Ad2. Této části připomínky bylo částečně vyhověno – na části pozemku p. č. KN 3057/3 byla vymezena územní rezerva pro plochu RH. Ohraničení DO Valtice VI bylo do graf. části doplněno.

Ad4 Plochy veř. prostranství byly ve smyslu bodu 4 upraveny. V měřítku ÚP se jedná o jev hůře postižitelný, Připomínce se vyhovuje.

Ad5 Plocha veř. prostranství byly ve smyslu bodu 5 doplněna, V měřítku ÚP se jedná o jev hůře postižitelný, Připomínce se vyhovuje.

Ad6 Plocha na pozemcích p. č. 2583 a 2573/2 byla vymezena jako stabilizovaná plocha RS. Připomínce se vyhovuje.

Ad7 Stabilizovaná plocha ZV zeleně veřejné byla vymezena na pozemcích p. č. KN 2581, 2582 a 2585/1. Připomínce se vyhovuje.

Ad8 Na pozemku p. č. KN 2980/3 byla vymezena plocha TI. V legendě koordinačního výkresu byla doplněna značka pro ČS. Připomínce se vyhovuje.

Ad9. Značka NZ.o na ploše v sousedství N119 byla doplněna v hlavním i koordinačním výkrese.

Ad10 Stávající Návrh UP Valtice neřeší obchvat v tunelu (resp. ÚP řeší obecně plochy a koridory; konkrétní řešení záměru je pro ÚP již velká podrobnost). Křižovatky komunikací jsou řešeny jako úrovňové. Připomínka je bezpředmětná.

Ad11 Pozemek p. č. KN 1628/1 byl vymezen do stabilizované plochy veřejného prostranství. Pěší trasa byla doplněna dle připomínky. Připomínce se vyhovuje.

Ad12 Pozemky p. č. KN 1638/1 a 1638/12 byly vymezeny do stabilizované plochy veřejného prostranství. Připomínce se vyhovuje.

Ad13 Plocha stabilizovaného veřejného prostranství, byla vymezena i na pozemku p. č. KN 45/1. Připomínce se vyhovuje.

Ad14 Plocha pozemku p. č. KN 3446 byla vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská – SV. Připomínce se vyhovuje.

Ad15 Ochranné pásmo národní přírodní památky bylo opraveno dle ÚAP. Připomínce se vyhovuje.

Ad16 Na pozemcích p. č. KN 2721/1, 2723/7, 2723/6, 2723/5, 2723/4, 2723/3 byla vymezena návrhová plocha zeleně soukromé ZS. Připomínce se nevyhovuje.

Ad17 Komunikace a parkovací plochy lze řešit jako související infrastruktura dle regulativů ploch SC a OM. Připomínce se nevyhovuje.

Ad18 Plocha mezi pozemkem p. č. KN 3434/2 a komunikací II/422 byla přimknuta do stabilizované plochy OS. Připomínce se vyhovuje.

Ad19 Odkaz na NZ.o byl doplněn. Připomínce se vyhovuje.

Ad20 Pozemky p. č. KN 2042/1 a 2045/2 budou přimknuty do plochy BI. Připomínce se vyhovuje.

Ad21 Vymezením plochy VZ na pozemcích p.č. 759/2 a 759/3 by vznikla nekoncepční enkláva plochy Z vklíněná do plochy veřejných prostranství. Připomínce se nevyhovuje.(pozemek p.č. 759/1 je poldr)

Ad22 Drobné sakrální stavby byly doplněny do koordinačního výkresu i jeho legendy. Připomínce se vyhovuje.

Ad23.Ochranné pásmo městské památkové zóny bylo doplněno. Vlastní městská památková zóna byla v grafické části vyznačena pouze jako stav. Obojí úpravy vyplynuly rovněž i ze stanoviska MK. Připomínce se vyhovuje.

Ad24 Zákres kulturní památky objektu městských hradeb byl v souladu s bodem 24 doplněn. Značka byla v legendě doplněna a odlišena od plné čáry ploch přestavby. Připomínce se vyhovuje.

Ad25 Stávající poldry (tzn. stabilizované plochy VV) byly doplněny na pozemcích p. č. KN 1129, 731/2, 759/1 a 2607. Návrhové plochy VV byly doplněny na pozemcích p. č. KN 3155/6, 3155/73. Připomínce se vyhovuje. Na pozemku p. č. KN 3006/1 bude umístěn poldr dle PD Aqua Procon, vyznačit jako VPS.

Ad26 Na pozemku p. č. KN 2909 byla vymezena stabilizovaná plocha DS. Připomínce se vyhovuje.

Ad27 Pozemky p.č. KN 3026/1, 3026/2, 3026/3 byly vymezeny ve stabilizované ploše VZ. Pozemky bývalé roty PS byly vymezeny do návrhové plochy VZ. Název ulice Celňák byl doplněn a vymazán z názvu místní tratě. Připomínce se vyhovuje.

Ad28 Pozemky p. č. KN 3007,3006/12 a 3023 byly vymezeny do stávající plochy TI; zemní vodojem na pozemku p. č. 3023 byl označen značkou i v legendě. Vodovodní síť byla doplněna. Vodovodní přípojky jsou jevem nepostižitelným v měřítku ÚP. Plochy NZ.v. v blízkosti pozemku p. č. 3007 byla označena. Připomínce se vyhovuje částečně.

Ad29 Regulativy ploch, na kterých se předmětné pozemky nacházejí, umožňují umístit související dopravní infrastrukturu. Připomínce se nevyhovuje.

Ad30 Názvy ulic byly do grafické části doplněny dle přílohy. Připomínce se vyhovuje

Ad31 Polní trať U topolů i bývalá rota PS byla upravena dle připomínek Ing. Fabičovice viz připomínka č. 1 a č. 2. Připomínce se vyhovuje

Ad32.Odkazy byly doplněny. Připomínce se vyhovuje.

Ad33 Výměry plochy Z11 byla zvětšena včetně zakreslení plochy veřejného prostranství s návrhem místní komunikace v podélné ose. Koridor veřejného prostranství byl upraven, aby nezasahoval do přilehlých pozemků v soukromé držbě. Rezerva místní komunikace zajišťující napojení na silnici I/40 byla zrušena. Připomínce se vyhovuje

Ad34 Pozemek p. č. KN 203 byl vymezen jako plocha veřejného prostranství. Připomínce se vyhovuje.

Ad35 Pozemky p. č. KN 3155/18, 3155/53 a 3155 byly začleněny do stabilizovaných ploch BI. Připomínce se vyhovuje.

Ad36 Část návrhové plochy SM-Z38 byla dle grafické přílohy podatele vyznačena jako stávající plocha SM. Připomínce se vyhovuje.

Ad37 Vodovodní a kanalizační řady byly dle příloh v grafické části doplněny. Připomínce se vyhovuje

Ad38 Pozemky p. č. KN 3035/44, 3035/56, 3035/92 byly přimknuty ke stabilizované ploše BI. Připomínce se nevyhovuje. Měla by tam zůstat zeleň bez možnosti zástavby (ZP nebo ZS)

Ad39 Bylo zapracováno – polní cesty jsou vyznačeny dle Katastru nemovitostí (ukončeny komplexní pozemkové úpravy).

Ad40 Část pozemku p. č. KN 2553/1, která propojuje ulice Polní a Okružní byla označena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství. Připomínce se vyhovuje

Ad41 Připomínka nekoresponduje se svou grafickou přílohou. Nevyhovuje se.

Ad42 Bylo zapracováno: 1) návrh odvedení dešťových vod z výrobní zóny Mikulovská do otevřených dešťových žlabů s vyústěním do Valtického potoka. 2) stávající kanalizaci odvádějící přečištěné vody z lokální čistírny v stávající zemědělské ploše do Valtického potoka. 3) Čerpací stanici splaškové kanalizace, do které budou sváděny splaškové vody gravitační kanalizací. Teprve z této ČS jde výtlak. 4) Stávající a navrhovaná dešťová kanalizace s vyústěním do Valtického potoka

Ad43 Pozemek p. č. KN 732/3 byl zahrnut do stávající plochy veřejného prostranství. Připomínce se vyhovuje

Ad44 Návrhové plochy BI Z2 až Z5 byly zrušeny. Zůstala původní stabilizovaná plocha RZ a plocha přestavby PV P-40. Požadavek na změnu plochy Z2-Z5 na plochu stávající RZ.

Připomínce se vyhovuje.

Ad45 Návrh odkanalizování Úval výtlakem k Reistně, jen splaškové vody bez dešťových. Připomínce se vyhovuje.

Ad46 Odkanalizování ulice Sklepní bylo navrženo dle přílohy. Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení projektanta:

Ad1) Stabilizovaná plocha NT je vymezena na celém pozemku p. č. 3018/19 i na pozemku p. č. 3018/18. Řešení této připomínky koresponduje i s připomínkou č. 5. od společnosti ZEPIKO, spol. s r. o..

Ad2) Na části pozemku p. č. KN 3057/3 je vymezena stabilizovaná plocha NT, na části je vymezena územní rezerva pro plochu NT. Ohraničení DP Valtice VI je vyznačeno v koordinačním výkrese.

Ad3) Pozemky p. č. 3018/8 a 3018/9 nejsou předmětem bilance záboru půdního fondu.

Ad4) Plochy veř. prostranství byly ve smyslu požadavku přiměřeně upraveny. V měřítku ÚP se jedná o jev hůře postižitelný, veřejně přístupné plochy pozemních komunikací mohou být zahrnuty v rámci vymezené plochy, přesto bylo přiměřeně vyhověno.

Ad5) Plocha byla ve smyslu požadavku zařazena do stabilizovaných ploch zeleně veřejné ZV. V měřítku ÚP se jedná o jev hůře postižitelný, veřejně přístupné plochy pozemních komunikací mohou být zahrnuty v rámci vymezené plochy, přesto bylo přiměřeně vyhověno.

Ad6) Plocha na pozemcích p. č. 2583 a 2573/2 byla vymezena jako stabilizovaná plocha RS.

Ad7) Stabilizovaná plocha ZV zeleně veřejné byla dle požadavku vymezena na pozemcích p. č. 2581, 2582 a 2585/1.

Ad8) Na pozemku p. č. 2980/3 byla vymezena plocha TI. V legendě koordinačního výkresu byla doplněna značka pro ČS.

Ad9) Značka NZ.o na ploše v sousedství N119 byla doplněna v hlavním i koordinačním výkrese.

Ad10) Stávající Návrh UP Valtice neřeší obchvat v tunelu (resp. ÚP řeší obecně plochy a koridory; konkrétní řešení záměru je pro ÚP již velká podrobnost).

Ad11) Pozemek p. č. 1628/1 byl vymezen do stabilizované plochy veřejného prostranství. Pěší trasa byla doplněna dle připomínky.

Ad12) Pozemky p. č. 1638/1 a 1638/12 byly vymezeny do stabilizované plochy veřejného prostranství.

Ad13) Plocha stabilizovaného veřejného prostranství, byla vymezena i na pozemku p. č. 45/1. Připomínka respektována.

Ad14) Plocha pozemku p. č. 3446 byla vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská – SV. Připomínka respektována.

Ad15) Ochranné pásmo národní přírodní památky bylo opraveno dle ÚAP. Připomínka respektována.

Ad16) Na pozemcích p. č. 2721/1, 2723/7, 2723/6, 2723/5, 2723/4, 2723/3 byla vymezena návrhová plocha zeleně soukromé ZS. Připomínka respektována.

Ad17) Komunikace a parkovací plochy lze řešit jako související infrastruktura dle regulativů ploch SC a OM. Připomínka nerespektována.

Ad18) Plocha mezi pozemkem p. č. 3434/2 a komunikací II/422 byla přimknuta do stabilizované plochy OS. Připomínka respektována.

Ad19) Odkaz na NZ.o byl doplněn. Připomínka respektována.

Ad20) Pozemky p. č. 1245/1 a 1245/2 jsou zařazeny do plochy BI. Připomínka respektována.

Ad21) S ohledem na současný stav území byly požadované parcely zahrnuty do stabilizovaných ploch VX (p. č. 759/2 neexistuje). Připomínka částečně respektována.

Ad22) Drobné sakrální stavby se v ÚAP nevyskytují. Jev, který by mohl odpovídat tomuto požadavku jsou historicky významné stavby, přičemž naprostá většina z nich je totožná s památkově chráněnými objekty, nebo je jejich součástí, např. sochy v parku. Připomínka byla prověřena a nerespektována.

Ad23) Ochranné pásmo městské památkové zóny je doplněno z ÚAP do koordinačního výkresu. Připomínka respektována.

Ad24) Objekt městských hradeb je zapracován jako nemovitá kulturní památka z ÚAP. Připomínka respektována.

Ad25) Stávající poldry (tzn. stabilizované plochy VV) jsou vymezeny na pozemcích p. č. 1129, 731/2, 759/1, na pozemku p. č. 2607 není samostatně vymezena plocha VV, jelikož se jedná o zámecký park, kde ve vymezené ploše veřejné zeleně ZV mohou být situovány vodní plochy libovolně. Návrhové plochy VV byly doplněny na pozemku p. č. 3155/6. Na požadovaném pozemku p. č. 3155/73 je vystavěn nový RD a plocha náleží do stabilizovaných ploch bydlení BI. Řešení ÚP je doplněno o návrhové plochy VV pro poldr dle PD Aqua Procon, které jsou rovněž vyznačeny i jako VPS. Připomínka respektována.

Ad26) Část pozemku p. č. 2902 je vymezena jako stabilizovaná plocha DS. Připomínka respektována.

Ad27) Pozemky p. č. 3026/1, 3026/2, 3026/3 jsou vymezeny ve stabilizované ploše ZS. Jedná se o ostatní plochy, které nemohu být zahrnuty do zastavěného území (tedy do stabilizovaných ploch VZ), jelikož se na pozemcích nenachází stavba, jsou proto sloučeny do nejbližší plochy, umožňující v rámci požadovaných parcel umísťovat případné hospodářské stavby menšího rozsahu. Pozemky bývalé roty PS byly vymezeny do stabilizované plochy VX. Název ulice Celňák byl doplněn a vymazán z názvu místní tratě. Připomínka částečně respektována.

Ad28) Pozemky p. č. 3007, 3006/12, 3006/54 a 3023 byly vymezeny do stávající plochy TI; zemní vodojem na pozemku p. č. 3023 byl označen značkou i v legendě. Vodovodní síť je doplněna. Vodovodní přípojky jsou jevem nepostižitelným v měřítku ÚP. Plocha NZ.v. v blízkosti pozemku p. č. 3007 byla označena. Připomínka respektována.

Ad29) Byla vymezena zastavitelná plocha Z200 DS. Připomínka respektována.

Ad30) Názvy ulic byly do grafické části doplněny. Připomínka respektována.

Ad31) V polní trati U topolů je vymezena plocha změny v krajině N199 NZ.v. Bývalá rota PS byla upravena dle připomínek a v souladu s vymezením specifických ploch výroby a skladování – vinařství jako stabilizovaná plocha VX. Připomínka respektována.

Ad32) Odkazy byly doplněny. Připomínka respektována.

Ad33) Výměra plochy Z11 byla zvětšena, respektive doplněna nově vymezenou plochou Z12, včetně zakreslení plochy veřejného prostranství (Z163 PV) s návrhem místní komunikace v podélné ose. Koridor veřejného prostranství byl upraven, aby nezasahoval do přilehlých pozemků v soukromé držbě. Rezerva místní komunikace zajišťující napojení na silnici I/40 byla zrušena. Připomínka respektována.

Ad34) Pozemek p. č. 203 byl vymezen jako plocha veřejného prostranství. Připomínka respektována.

Ad35) Pozemek p. č. 3155/18 a přilehlé pozemky byly revidovány z hlediska reambulované KM, zastavěné plochy včetně proluk byly zahrnuty do stabilizovaných ploch a do zastavěného území. Parcely 3155/53 a 3155 nebyly identifikovány. Připomínka respektována.

Ad36) Část návrhové plochy SM-Z38 byla dle grafické přílohy podatele vyznačena jako stávající plocha SM. Připomínka respektována.

Ad37) Vodovodní a kanalizační řady byly dle příloh v grafické části doplněny. Připomínka respektována.

Ad38) Na pozemku p. č. 3035/44 je ponechána návrhová plocha změn v krajině N105 ZP, jedná se o parcelu náležející do ZPF jako orná půda. Dále se jedná o místo, kde se očekávají vlivy možného působení přívalových vod, které má zadržovat poldr navržený níže. Připojovat takovou plochu do zastavitelných ploch by bylo velmi nevhodné. Parcely č. 3035/56 a 3035/92 byly sice současný využitím přimknuty ke stabilizované ploše BI, avšak jedná se stále o pozemky ZPF, v případě parcely č. 3035/92 orná půda. Jedná se o místo, kde se očekávají vlivy možného působení přívalových vod, které má zadržovat poldr navržený níže. Připojovat takovou plochu do zastavitelných ploch by bylo velmi nevhodné. Proto jsou části těchto ploch ponechány v ploše zeleně soukromé ZS. Připomínka nerespektována.

Ad39) S výrokem: „V k.ú. Úvaly, v extravilánu, chybí vyznačení polních cest – veřejně přístupných účelových komunikací na pozemcích ve vlastnictví města," nelze souhlasit. Účelové komunikace významné z pohledu prostupnosti území jsou v dokumentaci zobrazeny jako stabilizovaná veřejná prostranství. Méně významné cesty sloužící zejména k obsluze navazujících zemědělských pozemků jsou zahrnuty do ploch zemědělských, kterých, dle podmínek využití, mohou být součástí. V rámci připomínky ani v navazujících pracovních jednáních nebylo zástupci města upřesněno, kde v území konkrétní cesta v krajině chybí. Návrh ÚP vychází v tomto ohled z katastrální mapy se zapracováním

komplexních pozemkových úprav. Polní cesty jsou zapracovány – vyznačeny dle Katastru nemovitostí.

Ad40) Celý pozemek p. č. 2553/1 je vymezen jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství. Připomínka respektována.

Ad41) Připomínka zmatečná, nerespektována.

Ad42) Bylo zapracováno: 1) návrh odvedení dešťových vod z výrobní zóny Mikulovská do otevřených dešťových žlabů s vyústěním do Valtického potoka. 2) stávající kanalizaci odvádějící přečištěné vody z lokální čistírny v stávající zemědělské ploše do Valtického potoka. 3) Čerpací stanici splaškové kanalizace, do které budou sváděny splaškové vody gravitační kanalizací. Teprve z této ČS jde výtlak. 4) Stávající a navrhovaná dešťová kanalizace s vyústěním do Valtického potoka.

Ad43) Pozemek p. č. 732/3 náleží soukromé osobě a jeho využití souvisí s přilehlou stavbou, je proto zařazen do plochy rekreace – vinných sklepů RS. Patrně byl požadován pozemek p. č. 732/19, který mohl být v průběhu času a v důsledku reambulace KM od původního pozemku oddělen, tento byl zahrnut do stávající plochy veřejného prostranství. Připomínka respektována.

Ad44) Návrhové plochy BI Z2 až Z5 byly zrušeny bez náhrady, na jejich místě jsou vymezeny stabilizované plochy RZ. Zastavitelná plocha Z1 byla rovněž zrušena a na jejím místě je nyní stabilizovaná plocha RZ, zároveň je zde však vymezena územní rezerva pro bydlení. Není zcela jasný požadavek na plochu přestavby PV P-40, Plocha č. 40 je vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení BI v jiné lokalitě, patrně bylo požadováno ponechat v území obslužnou komunikaci v parametrech návrhu budoucí ulice. Vzhledem k tomu, že území není řešeno jako návrhové a jsou zde stabilizovány plochy individuální rekreace – zahrádek RZ, doplněné o územní rezervy, je i obsluha ploch řešena pouze výhledově, jako územní rezerva. Pro zachování, případně i zlepšení parametrů pěšího propojení obytných ploch a železniční zastávky je v této lokalitě ponechán návrh ploch veřejné zeleně – plochy Z144 a Z145 ZV.

Připomínka částečně respektována.

Ad45) Odkanalizování Úval je nově řešeno výtlakem splaškové kanalizace k Reistně. Připomínka respektována.

Ad46) Odkanalizování ulice Sklepní bylo navrženo dle přílohy. Připomínka respektována.

II.13.1.2 Město Valtice – vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu po veřejném projednání

II.13.1.2.1 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 138360/2022

Grafické přílohy nejsou vloženy, ale jsou přítomny ve spise.

Katastrální území: Valtice

Pozemky dotčené připomínkou – číslo parcel podle katastru nemovitostí:

- 1665/14 - objekt trafostanice zakreslen jako plocha VP – opravit na TI
- 1077 - objet pro rodinnou rekreaci (S[redacted]) zakreslen jako plocha VP – opravit na SC
- 1078 - objekt sklepa s lisovnou (B[redacted]) zakreslen jako plocha VP – opravit na SC
- 1479/1 - oplocená zahrada manželů Kicelových k RD č.p.379 – zakreslen jako plocha VP – opravit na BI

Obsah připomínky:

Opravit nesprávnosti v souladu se stavem KN.

Odůvodnění připomínky:

Soukromé pozemky historicky zastavěné objekty, zřejmě chyba zákresu v ÚP.

Vypořádání připomínky:

Připomínkám se vyhovuje částečně.

Po komunálních volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány u veřejného projednání v minulém volebním období. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

„Město Valtice souhlasí s vznesenou připomínkou a navrhuje:

Pozemek p.č. 1665/14 – objekt trafostanice zakreslit na TI

Pozemek p.č. 1077 a objekt (S[redacted] J.) zařadit do SC

Pozemek p.č. 1078 a objekt (B[redacted] L.) zařadit do SC

Pozemek p.č. 1479/1 zahrada (manž. K[redacted]) u RD č.p. 379 – zařadit do BI

Jako určená zastupitelka za územní plán uvádím, že pozemky p.č. 1053/1 a p.č. 1054 v k. ú. Valtice jsou navrženy v plochách OV, ale tyto objekty jsou vedeny v katastru nemovitostí již jako stavba k bydlení a navrhujeme změnu na SC.“

Odůvodnění pořizovatele:

K pozemku p.č. 1665/14, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se nachází stavba technického vybavení – stávající trafostanice uvádíme, že vyhláška 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví v §3 odst.1, že: K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m2. Z tohoto důvodu není vhodné vymezovat plochu technické infrastruktury, jelikož toto zařízení je přípustné v současně navržené ploše veřejných prostranství.

Na pozemku p.č. 1077, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se nachází stavba – objekt pro rodinnou rekreaci, bude provedena úprava na plochu – smíšenou obytnou centrální – SC.

Rovněž pozemky p.č. 1079/4 a pozemek p.č. 1079/3, druh pozemku – ostatní plocha (oba) tvoří funkční celek s pozemkem p.č. 1077, a proto bude provedena úprava na těchto pozemcích na plochu – smíšenou obytnou centrální – SC.

Na pozemku p.č. 1078, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se nachází objekt sklepa s lisovnou, bude provedena úprava na plochu – smíšenou obytnou centrální – SC.

Na pozemku p.č. 1479/1, druh pozemku – ostatní plocha, se nachází oplocená zahrada k RD č.p.379 na pozemku p.č. 1480, bude provedena úprava na plochu – bydlení individuální – BI.

Zpracovatel územního plánu rovněž po prověření návrhu funkčních ploch ve vztahu s katastrem nemovitostí, na pozemcích p.č. 1053/1 a p.č. 1054 v k. ú. Valtice a na p.č. 1037/7 v k.ú. Valtice, na které se nachází stavba rodinného domu, avšak v územním plánu je zařazen do plochy veřejných prostranství, zařadí tyto pozemky do plochy smíšené obytné centrální – SC.

Vyhodnocení zpracovatele:

Na výše specifikovaných pozemcích byly provedeny požadované změny.

II.13.1.2.2 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 138361/2022

Grafické přílohy nejsou vloženy, ale jsou přítomny ve spise.

Katastrální území: Úvaly u Valtic

Pozemky dotčené připomínkou – číslo parcel podle katastru nemovitostí:

- 508, 509, 271, 865, 268, 866, 267, 265, část 867, 868, 870, část 869, 871, 872, 875, 877, část 873, 876, 878, část 874, 257/1, 257/2, 256/1, 256/2, 256/3, 256/4, 256/5, 256/6, 879, 881, 883, 884, 886;
- 998, 999, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1017, 1019, 1020, 1022, 1023, 1024, 1032, 1033, 1035, 1036;
- části pozemků 1037, 1038, 1039, 1040, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048;
- 93/2, 93/4, 108, 109/1, 109/2, 110/1, 110/2, 110/3, 112, 113, 114;

- 103, 104/1, 104/2, 104/3;
- 94, 95, 76/2, 96, 97, 57/7, 98, 99, 100, 101, 102

Obsah připomínky:

Nesouhlasíme s navrženým určením využití pozemků výše uvedených parc. č. jako RS – plochy rekreace – vinné sklepy. Požadujeme změnu regulativu na SV – plochy smíšené obytné venkovské.

Odůvodnění připomínky:

Tyto pozemky a plochy se nacházejí v přímé návaznosti na stávající ulice, jsou v blízkosti stávající zástavby bydlení. V mnohých těchto objektech se již 20 i více let trvale bydlí bez možnosti úpravy bydlení a rekolaudace. Historicky byly Úvaly kolem těchto cest obestavěny objekty k bydlení, bohužel za doby železné opony byla spousta objektů odstraněna zcela nebo z nich zůstala torza (sklepy, lisovny). Do 90 let minulého století byla v Úvalech stavební uzávěra a byla povolena jen nezbytná údržba. Tato doba tuto místní část velmi poškodila a bylo by vhodné ji znovu umožnit oživení. Navíc nám plochy pro rekreaci a vinné sklepy v přímém sousedství bydlení nepřipadají nejvhodnější, neboť se tyto dva způsoby využití budou rušit. Téměř všechny rodinné domy v Úvalech jsou podsklepeny, pod domy jsou lisovny a vinné sklepy.

Vypořádání připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně.

Po komunálních volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány uveřejného projednání v minulém volebním období. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

„Město Valtice žádá ponechat plochy navržené jako RS v k. ú. Úvaly u Valtic dle návrhu ÚP. Případně po zvážení s projektantkou územního plánu vyjmout z uvedených ploch pozemky p.č. 99, 98 a 57/7 rodinný dům (pan T[redacted] v Úvalech u Valtic) a změnit způsob využití na SV.“

Odůvodnění pořizovatele:

Od podání připomínky došlu v k.ú. Úvaly u Valtic k revizi katastru. Z tohoto důvodu již některé pozemky neexistují, jelikož byly sloučeny s jinými (v následujícím textu jsou označeny modře).

Připomínce se nevyhovuje, pozemky níže uvedené budou ponechány v ploše rekreace – vinné sklepy – RS.

Pozemek p.č. 508, druh pozemku – orná půda, na části pozemku se nachází vinice.

Pozemek p.č. 509, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na části pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 271, druh pozemku – zahrada, na části pozemku se nachází vinice.

Pozemek p.č. 865, druh pozemku – zahrada, na části pozemku se nachází vinice.

Pozemek p.č. 268, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na části pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 866, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 267, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 265, druh pozemku – ostatní plocha.

Část pozemku p.č. 867, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 868, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na části pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 870 byl sloučen s pozemkem p.č. 868.

Část pozemku p.č. 869, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 871 byl sloučen s pozemkem p.č. 872.

Pozemek p.č. 872, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 875, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 877, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba.

Část pozemku p.č. 873, druh pozemku – zahrada, na pozemku se nachází vinice.

Pozemek p.č. 874 byl sloučen s pozemkem p.č. 873.

Pozemek p.č. 876, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 878, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází jiná stavba č.p. 11.

Pozemek p.č. 257/1, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 257/2 byl sloučen s pozemkem p.č. 257/1.

Pozemek p.č. 256/1, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba č.p. 38 –stavba občanského vybavení.

Pozemek p.č. 256/2 byl sloučen s pozemkem p.č. 256/1.

Pozemek p.č. 256/3, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 256/4 byl sloučen s pozemkem p.č. 256/1.

Pozemek p.č. 256/5 byl sloučen s pozemkem p.č. 256/1.

Pozemek p.č. 256/6 byl sloučen s pozemkem p.č. 256/1.

Pozemek p.č. 879 byl sloučen s pozemkem p.č. 885. Tato část nově vzniklého pozemku bude ponechána dle původního návrhu v ploše RS.

Pozemek p.č. 881 byl sloučen s pozemkem p.č. 885. Tato část nově vzniklého pozemku bude ponechána dle původního návrhu v ploše RS.

Pozemek p.č. 883 byl sloučen s pozemkem p.č. 884.

Pozemek p.č. 884, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 886, druh pozemku – orná půda, na části pozemku se nachází vinice.

Na pozemcích se nachází stavby malého rozsahu, nejedná se o rodinné domy, ostatní pozemky jsou ostatní plochy nebo zahrady, na kterých se dle ortofoto nacházejí vinice.

Připomínce se nevyhovuje, pozemky níže uvedené budou ponechány v ploše rekreace – vinné sklepy - RS.

Pozemek p.č. 998, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 999 byl sloučen s pozemkem p.č. 998.

Pozemek p.č. 1002, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 1003 byl sloučen s pozemkem p.č. 1006.

Pozemek p.č. 1004 byl sloučen s pozemkem p.č. 1006.

Pozemek p.č. 1005, druh pozemku – zahrada, na části pozemku se nachází vinice.

Pozemek p.č. 1006, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 1007, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 1009, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba č.ev. 18.

Pozemek p.č. 1010 byl sloučen s pozemkem p.č. 1009.

Pozemek p.č. 1011 byl sloučen s pozemkem p.č. 1006.

Pozemek p.č. 1012, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 1013 byl sloučen s pozemkem p.č. 1014.

Pozemek p.č. 1014, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 1015 byl sloučen s pozemkem p.č. 1006.

Pozemek p.č. 1017, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 1019, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba č.ev. 186.

Pozemek p.č. 1020, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 1022 byl sloučen s pozemkem p.č. 1024.

Pozemek p.č. 1023 byl sloučen s pozemkem p.č. 1024.

Pozemek p.č. 1024, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 1032, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 1033 byl sloučen s pozemkem p.č. 1026. V této části zpracovatel zváží, zda zůstane část nově vzniklého pozemku dle původního návrhu.

Pozemek p.č. 1035, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 1036, druh pozemku – zahrada.

Na pozemcích se nachází stavby malého rozsahu, nejedná se o rodinné domy, ostatní pozemky jsou ostatní plochy malého rozsahu.

Připomínce se nevyhovuje, pozemky níže uvedené budou ponechány v ploše rekreace – vinné sklepy - RS.

Část pozemku p.č. 1037, druh pozemku – zahrada, na části pozemku se nachází vinice.

Část pozemku p.č. 1038, druh pozemku – zahrada.

Část pozemku p.č. 1039, druh pozemku – zahrada.

Část pozemku p.č. 1040, druh pozemku – zahrada.

Část pozemku p.č. 1042, druh pozemku – zahrada, na části pozemku se nachází vinice.

Část pozemku p.č. 1043 druh pozemku – zahrada, na části pozemku se nachází vinice.

Pozemek p.č. 1044 byl sloučen s pozemkem p.č. 1045.

Část pozemku p.č. 1045, druh pozemku – zahrada, na části pozemku se nachází vinice.

Část pozemku p.č. 1046, druh pozemku – zahrada, na části pozemku se nachází vinice.

Část pozemku p.č. 1047 byl sloučen s pozemkem p.č. 1046.

Část pozemku p.č. 1048, druh pozemku – zahrada, na pozemku se nachází vinice.

Na pozemcích se nenachází stavby, jedná se o zahrady, někde dle ortofoto i vinice.

Připomínce se nevyhovuje, pozemky níže uvedené budou v ploše rekreace – vinné sklepy - RS.

Pozemek p.č. 93/2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba č.ev. 63.

Pozemek p.č. 93/4 byl sloučen s pozemkem p.č. 93/2.

Pozemek p.č. 108, druh pozemku – zahrada, na pozemku se nachází vinice.

Pozemek p.č. 109/1, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 109/2, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 110/1, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 110/2, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 110/3, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 112, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 113, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 114/1, druh pozemku – zahrada. V připomínce uveden pozemek s číslem 114, ale ten byla dohledán, dle grafické přílohy se jedná o pozemek p.č. 114/1.

Pozemek p.č. 114/2, druh pozemku – zahrada. V připomínce uveden pozemek s číslem 114, ale ten byla dohledán, dle grafické přílohy se jedná o pozemek p.č. 114/2.

Jedná se o zahrady a ostatní plochy.

Připomínce se nevyhovuje, pozemky níže uvedené budou ponechány v ploše rekreace – vinné sklepy - RS.

Pozemek p.č. 103, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 104/1, druh pozemku – zahrada.

Pozemek p.č. 104/2 byl sloučen s pozemkem p.č. 104/1.

Pozemek p.č. 104/3, druh pozemku – zahrada.

Na pozemcích se nachází stavba malého rozsahu, nejedná se o rodinný dům, ostatní pozemky

jsou zahrady.

Připomínce se nevyhovuje, pozemky níže uvedené budou v ploše rekreace – vinné sklepy – RS.

Pozemek p.č. 94, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba.

Pozemek p.č. 95 byl sloučen s pozemkem p.č. 76/2.

Pozemek p.č. 76/2, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 96 byl sloučen s pozemkem p.č. 76/2.

Pozemek p.č. 97, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 57/7, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek p.č. 99 byl sloučen s pozemkem p.č. 98.

Pozemek p.č. 100, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 101, druh pozemku – ostatní plocha.

Pozemek p.č. 102, druh pozemku – zahrada.

Na pozemcích se nachází stavba malého rozsahu, nejedná se o rodinný dům, ostatní pozemky jsou zahrady.

Z výše uvedeného vyplývá, že je v současné době, dle nahlížení do KN, rodinný dům na parcelách č. 98 a 57/7 v k.ú. Úvaly u Valtic, a tyto budou zahrnuty do ploch bydlení. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a jejich rozloha musí reflektovat i vývoj počtu obyvatel, který se v obci Úvaly po druhé světové válce dramaticky snížil. Orgán územního plánování má zato, že návrh umožňuje přiměřený rozvoj sídla, jelikož umožňuje dostavět mnohé proluky a navrhuje i zastavitelné plochy pro bydlení. Nové vedení města tuto skutečnost reflektuje, a proto sdělilo, že na této připomínce podané v minulém volebním období netrvá.

K tomu pořizovatel dodává:

územní plánování koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území a je třeba zohlednit všechny okolnosti, např. ochranu zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF). Dotčenému orgánu ZPF musíme prokázat, že převažuje veřejný zájem na vymezení nových ploch (soukromý zájem města) nad veřejným zájmem (ochrana ZPF I. a II. třídy ochrany). Potřeba navýšit plochy je třeba zdůvodnit fakty např. zvýšením demografické křivky počtu obyvatel a také potřebou vymezit nové plochy viz § 55 odst. 4 stavebního zákona cituji: *Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*. Konec citace. Pouhým nahlížením bylo zjištěno, že v Úvalech je poměrně hodně proluk – viz obrázek níže a ani nedochází k obrovskému nárůstu počtu trvale žijících obyvatel. Ani pořizovatel, tedy MěÚ Břeclav, ani autorizovaný projektant, nezdůvodní, tak rozsáhlý požadavek uplatněný u veřejného projednání městem.

Na základě výše uvedeného se připomínce nevyhovuje.

Vyhodnocení zpracovatele:

Na výše specifikovaných pozemcích byly provedeny požadované změny. Pokud změna pokynem požadována nebyla, byly plochy ponechány v dosavadním vymezení (některé z pozemků se

nenacházejí v plochách RS – přestože v pokynu je uvedeno, že v tomto využití zůstanou). Pokud pokyn uváděl ponechat plochu ve využití RS a přesto byla změna provedena, stalo se tak na základě jiného pokynu viz kap. II.12.1 nebo II.13.2. Ohledně někdejšího pozemku 1033 zůstává vymezení s ohledem na zachování hodnot území - urbanistické stopy sídla a krajinného rázu, dle původního rozsahu zařazeno do plochy SV.

II.13.1.2.3 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139340/2022

Katastrální území: Valtice

Obsah připomínky:

I.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných Staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt je uvedeno, že to platí pro „Památkově chráněné stavby." Nesouhlasíme.

Odůvodnění připomínky:

Takové paušální omezení je v rozporu s právními předpisy a významně omezuje vlastníky staveb. Dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 3649/2017 nelze takovou podmínku stanovovat plošně. Je třeba konkrétně odůvodnit u jednotlivých staveb, u nichž se podmínka vypracování projektové dokumentace autorizovaným architektem stanoví, jejich architektonický a urbanistický význam, který vyžaduje takovouto zvláštní ochranu. Pro návrh úprav památkově chráněných staveb je často důležitější znalost problematiky sanace historických konstrukcí. Takové znalosti nejsou vázány na autorizaci u ČKA, jsou závislé na zkušenostech konkrétního projektanta. Požadavkem na vypracování dokumentace autorizovaným architektem je omezena možnost výběru vhodného zpracovatele dle konkrétně řešených stavebních úprav.

Vypořádání připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně.

Po komunálních Volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány u společného jednání v minulém volebním období. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

„Město Valtice žádá ponechat jen přesně vydefinovat, kterých staveb by se mělo týkat."

Odůvodnění pořizovatele:

Výčet architektonicky, nebo urbanisticky významných staveb bude v návrhu ponechán, nicméně bude upraven do souladu s platnými právními předpisy, a to dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj s názvem "Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k vymezování architektonicky nebo urbanisticky významných staveb v územním plánu " v aktuálním znění, ve které je mimo jiné uvedeno: " Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nelze aplikovat plošně bez uvedení, kterých staveb se týká. Pokud by tomu tak bylo, vymezení by se vztahovalo i např. na stavby pozemních komunikací, elektrického vedení, kůlen apod., které v naprosté většině případů nemají zásadní vliv na zachování hodnot území. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb musí být jednoznačné a musí být dáno konečným výčtem těchto staveb a jejich přesným označením. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb je třeba využívat v územních plánech v přiměřeném rozsahu, který však nelze paušálně stanovit. Obecně lze konstatovat, že toto ustanovení by nemělo být při tvorbě územních plánů nadužíváno, a že je nutno velmi pečlivě vymezit okruh podmínkou dotčených staveb."

Na základě výše uvedeného se připomínce vyhovuje částečně.

Vyhodnocení zpracovatele:

Do kap. I.15 byl doplněn výčet památkově chráněných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

II.13.1.2.4 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139336/2022

Katastrální území: Valtice

Obsah připomínky:

Nesouhlasíme s navrženým paušálním plošným zákazem umisťování drobných sakrálních staveb (kapliček, božích muk, křížů) a dalších kulturních objektů (soch a jiných uměleckých děl) na plochách RN, ZV, ZS, ZP, NZ.o, NZ.v, NL, NP.

Odůvodnění připomínky:

Na plochách rekreace přír. charakteru (RN), zeleně veřejné (ZV), zeleně soukromé (ZS), zeleně přírodního charakteru (ZP), zemědělské - orná půda (NZ.o), zemědělské - vinice (NZ.v), lesní (NL), přírodní - (NP) je pro „drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy)" paušálně zakázáno „umisťování nových, které nebyly původní součástí kompozice".

Jedná se o zcela nepřípustný a neodůvodněný zákaz významným způsobem omezující město Valtice i vlastníky dotčených pozemků. O vhodnosti obdobných drobných staveb by mělo být rozhodováno individuálně s ohledem na jejich provedení a skutečné umístění v krajině.

Vypořádání připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Po komunálních Volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány u veřejného projednání v minulém volebním období. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

„*Město Valtice nesouhlasí s připomínkou a žádá ponechat dle stanoviska Ministerstva kultury.“*

Odůvodnění pořizovatele:

Ministerstvo kultury vydalo k návrhu ÚP Valtice pro společné jednání záporné závazné stanovisko č.j. MK 44528/2015 OPP ze dne 29. 7. 2015. V roce 2017 byla v rámci dohodovacího řízení stvrzena dohoda mezi Ministerstvem kultury a pořizovatelem ÚP Valtice Městským úřadem Břeclav č. j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017 k upravenému stanovisku Ministerstva kultury č. j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10. 2. 2017. V rámci dohody bylo odsouhlaseno následující řešení, které bylo následně promítnuto do návrhu územního plánu pro veřejné projednání:

ad) I.6.2.6 Plochy zeleně veřejné (ZV) ad) I.6.2.7 Plochy zeleně soukromé (ZS) ad) I.6.2.8 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP) ad) I.6.2.9 Plochy zemědělské − orná půda (NZ.o) ad) I.6.2.10 Plochy zemědělské − vinice (NZ.v)

ad) i.6.2.11 Plochy lesní (NL)

Podmínky pro využití (pro všechny výše uvedené) plochy:

− Přípustné využití: drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy).

VÝROK MINISTERSTVA KULTURY: Podmínky přípustného využití požadujeme doplnit následovně:

Přípustné využití: drobné sakrální stavby (např. kapličky, boží muka, kříže) a další v místě typické kulturní objekty (např. sochy) - pouze zachování stavu či obnova, není přípustné umisťování nových, které nebyly součástí původní kompozice.

DOHODA: Požadavku se částečně vyhovuje. Drobné sakrální stavby atd. Byly překlopeny do podmíněně přípustného využití.

Pořizovatel i zastupitelstvo města Valtice jsou dle § 53, 54 stavebního zákona výše uvedenou dohodou s dotčeným orgánem vázány pro další pořizování a pro vydání. Neakceptací dohody s dotčeným orgánem, nelze podle stavebního zákona územní plán vydat. Samotné Město Valtice již na připomínce podané v předchozím volebním období netrvá.

Na základě výše uvedeného se připomínce nevyhovuje.

II.13.1.2.5 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139328/2022

Katastrální území: Valtice

Obsah připomínky:

Přehodnotit regulativ RS – vinné sklepy (RS) - zrušit jako nepřípustné využití „stavby individuální rekreace – vše včetně přestaveb a změny využití stávajících staveb za tímto účelem".

Odůvodnění připomínky:

V plochách rekreace – vinné sklepy (RS) je jako nepřípustné využití uvedeno „stavby rodinných domů, bytů, staveb individuální rekreace (chat) - vše včetně přestaveb a změny využití stávajících staveb za tímto účelem".

Takto je nově mimo jiné např. označena zástavba podél jižní strany Josefské ulice a jihovýchodní strany ulice Růžové, což naprosto neodpovídá současnému stavu a ani obvyklému dnešnímu způsobu užívání vinných sklepů, kdy nad lisovnou jsou ve většině případů prostory pro rekreační ubytování.

Vypořádání připomínky:

Námitce se nevyhovuje.

Po komunálních Volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány u veřejného projednání v minulém volebním období. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

„Město Valtice nesouhlasí s navrženou připomínkou, požaduje ponechat dle návrhu v ploše RS – vinné sklepy."

Odůvodnění pořizovatele:

Ministerstvo kultury vydalo k návrhu ÚP Valtice pro společné jednání záporné závazné stanovisko č.j. MK 44528/2015 OPP ze dne 29. 7. 2015. V roce 2017 byla v rámci dohodovacího řízení stvrzena dohoda mezi Ministerstvem kultury a pořizovatelem ÚP Valtice Městským úřadem Břeclav č. j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017 k upravenému stanovisku Ministerstva kultury č. j. MK 8453/2017 OPP ze dne 10. 2. 2017. Stanovení regulativů bylo předmětem dohody této dohody a pořizovatel i zastupitelstvo města Valtice jsou dle § 53, 54 stavebního zákona výše uvedenou dohodou s dotčeným orgánem vázány pro další pořizování pro vydání. Neakceptací dohody s dotčeným orgánem, nelze podle stavebního zákona územní plán vydat. Samotné Město Valtice již na připomínce podané v předchozím volebním období netrvá, takže se stává bezpředmětnou...

Na základě výše uvedeného se připomínce nevyhovuje.

II.13.1.2.6 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139328/2022

Katastrální území: Valtice

Obsah připomínky:

V koncepci dopravní infrastruktury jsou vyznačeny stávající a navrženy nové „hlavní pěší trasy". Opravit nebo zdůvodnit návrh pěších tras a popsat čím se liší od dalších komunikací užívaných pěšími.

Odůvodnění připomínky:

Není jasné, jaký účel má vyznačení takové trasy v místě komunikace mezi ulicemi Polní a Okružní. Čím se tato cesta liší od dalších komunikací, které jsou využívány pěšími?

Co je myšleno návrhem nové hlavní pěší trasy mezi ulicemi Břeclavská – U Rotundy po pozemcích pare. č. 1628/4, 1628/3, 1628/2 a 1628/6. Jedná se o soukromé oplocené pozemky, z části i zastavěné. Je naprosto nereálné, že by tudy mohla nějaká pěší trasa procházet.

Vypořádání připomínky:

Připomínce bude vyhověno částečně.

Po komunálních volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány u veřejného projednání v minulém volebním období. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

„Město Valtice souhlasí s navržením hlavní pěší trasy ulic Polní a Okružní – trasy stabilizované. Co se týče navržené pěší trasy ulic Břeclavská, U Rotundy, u benzínové pumpy ve Valticích jedná se o pozemky p.č. 1628/4 a p.č. 1628/2, které již v katastru nemovitostí neexistují. Pozemky p.č. 1628/3 a p.č. 1628/6 jsou v soukromém vlastnictví a navržená pěší trasa je bezpředmětná. Tato skutečnost byla dohodnuta i při jednání s projektantkou, aby tato část byla zrušena. Návrh pěší trasy byl zakreslen v době, když na pozemcích ještě nebyla bytová zástavba rodinných domů. Město Valtice následně požaduje zrušit navrženou pěší trasu z ulice U Rotundy na ulici Josefská, která je navržena na pozemcích p.č. 1668/8, p.č. 1668/14 a p.č. 1680/1 k. ú. Valtice. Jedná se o svah mezi ulicemi U Rotundy a ulicí Josefská.“

Odůvodnění pořizovatele:

Na základě výše uvedeného zpracovatel územního plánu prověří návrh pěších tras. Zejména prověří, zda návrh odpovídá současnému stavu v území a provede případné úpravy řešení dle skutečného aktuálního stavu…

Vyhodnocení zpracovatele:

Pěší trasy byly prověřeny. Na výše zmíněných soukromých pozemcích byly pěší trasy zrušeny.

II.13.1.2.7 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139343/2022

Katastrální území: Valtice

Obsah připomínky:

V koncepci dopravní infrastruktury jsou zcela nevhodně a nebezpečně navrženy nové „cyklistické trasy a stezky" na stávající silnici I/40 v Břeclavské ulici i na trase navrhované přeložky této silnice.

Odůvodnění připomínky:

Na Břeclavské ulici není možné rozšířit silnici nebo chodníky o samostatné pruhy pro cyklisty z prostorových důvodů a kvůli náročným výškovým poměrům. Proto také je cyklistická doprava v návrhu rekonstrukce průtahu silnice I/40 v Mikulovské ulici směřována na ulici Rudé armády, tak aby se Břeclavské ulici vyhnula.

Už v současnosti je na silnici I/40 významný podíl tranzitní nákladní dopravy; s pokračující výstavbou dálnice D55 (Olomouc-Břeclav) a připravovanou stavbou obchvatu Břeclavi se zde dá očekávat výrazný nárůst provozu. Vést cyklistickou dopravu po silnici 1. třídy spojující dvě dálkové dálniční trasy není vhodné řešení.

Vypořádání připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně.

Po komunálních volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány u veřejného projednání v minulém volebním období. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

„Město Valtice souhlasí s vznesenou připomínkou.

Jedná se cyklistické stezky a trasy navržené v návrhu ÚP jako plochy změn na stávající silnici I/40 na ul. Břeclavská.“

Odůvodnění pořizovatele:

Navržená síť pro cyklistickou dopravu bude na základě této připomínky zpracovatelem ÚP prověřena a v případě ponechání lépe odůvodněna. Některé části cyklistických tras, proti kterým vzneslo město své připomínky, jsou vedeny po stávající silnici I/40, avšak za předpokladu vybudování obchvatu, který odvede ze stávající silnice dopravu a umožní tak rozvoj cyklistické dopravy. Pořizovatel dále upozorňuje, že dne 11.8.2023 nabyl účinnosti Územní plán Hlohovec, který navrhuje směrem k Valticím koridor pro cyklistickou dopravu s označením KD1, na který je nutno v návrhu navázat.

Na základě výše uvedeného zpracovatel územního plánu prověří návrh sítě pro cyklistickou dopravu a zároveň doplní tuto kapitolu o cyklistickou dopravu, která je vymezena v nadřazené dokumentaci ZUR JMK – vyplývá ze zákona a z požadavku dotčeného orgánu KÚ JMK.

Vyhodnocení zpracovatele:

Cyklistické trasy byly prověřeny. Návrh cyklotrasy, vedené po stávající silnici I/40 byl vypuštěn. Návaznost na koridor KD1, vymezený územním plánem Hlohovec je zajištěna. Tento koridor pro vybudování pozemní komunikace pro cyklistickou dopravu je ukončen na hranici obce Hlohovec na křižovatce polní cesty a silnice III. třídy. Cyklisté se na této křižovatce vrátí na silnici a využijí stávající cyklotrasu tudy vedoucí. Vzhledem k plánovaným úpravám – návrhu přeložky silnice III/42230, který vymezuje ÚP Valtice, není vhodné vymezovat koridor pro cyklostezku, neboť cyklotrasa i po provedení přeložky zůstane vedená po tělese silnice, která je navržena jako veřejné prostranství pro vedení cyklotrasy.

II.13.1.2.8 Město Valtice, nám. Svobody 21, 691 42 Valtice, č.j. MUBR 139344/2022

Katastrální území: Valtice

Pozemky dotčené námitkou – číslo parcel podle katastru nemovitostí:

- 992/1 (ul. Hradební) - nejsou vyznačeny hradby
- 984, 983, 979, 973, 972, 971, 964, 963, 951 a 952 (ul Střelecká) – nejsou vyznačeny hradby
- 2/2 (ul. Břeclavská) - nejsou vyznačeny hradby
- v místě, kde končí hradby – na hranici parcel 952 a 957/1 je vyznačena neexistující „bodová" památka (značka, kterou jsou jinde označeny sochy - zde žádná není
- jako památka je označena celá parcela 1055/1, ale památkově chráněna budova radnice leží pouze na části této parcely
- dále jsou jako památka označeny části budovy Nemocnice Valtice na parcele 633/1, které památkově chráněny nejsou - (v době vyhlášení památkové ochrany (1958) se jednalo o téměř novostavby (přístavba z roku 1931) a nebo ještě ani neexistovaly (přístavbv z 2. pol. 20. stol.)

Obsah připomínky:

Opravit v koordinační výkrese nesprávnosti v souladu se skutečným stavem památkově chráněných objektů

Odůvodnění připomínky:

Chybné zákresy

Vypořádání připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně.

Po komunálních Volbách, které se konaly dne 24.9.2022 došlo ke změně vedení Města Valtice, a to včetně určené zastupitelky pro oblast územního plánování (výpis zastupitelstva je doložen ve spisu). Z tohoto důvodu se obrátil pořizovatel územního plánu na Město Valtice s žádostí o vyjádření k jednotlivým připomínkám a námitkám, které byly podány u veřejného projednání v minulém volebním období. Přípisem č. j.: VAL – 4061/2023 ze dne 13.9.2023 Město Valtice sdělilo:

Město Valtice souhlasí s vznesenou připomínkou a úpravou v koordinačním výkresu ÚP:

1. na pozemcích p.č. 992/1, p.č. 984, 983, 979, 973, 972, 971, 964, 963, 951,952 nejsou zakresleny hradby

2. na pozemku p.č. 2/2 nejsou vyznačeny hradby

3. v místě ul. Střelecká značka „bodová“ památka – žádná není

4. budova radnice na pozemku p.č. 1055/1 je jen na části pozemku, zbylá část je dvůr

5. část budovy nemocnice na pozemku p.č. 633/1 je označena jako památka“

Odůvodnění pořizovatele:

Do návrhu byly použity tehdy poskytnuté územně analytické podklady. Při úpravě zpracovatelka prověří zakreslení hradeb s aktuálními daty poskytnutými Národním památkovým ústavem do ÚAP ORP Břeclav a v případě odlišností tento zákres napraví. Současně prověří zakreslení památkově chráněných objektů uvedených výše a upraví jejich záznam v textové i grafické části. Požadavky vyplývají ze zákona.

Vyhodnocení zpracovatele:

Prověřili jsme zanesení nemovitých kulturních památek včetně zakreslení hradeb. Tato záležitost se řešila už několikrát. V ÚAP jsou památky vyznačeny jen jako body. Městské opevnění je jediný bod (viz výše bod 3.). Podle dalšího zdroje (Monumnet) se památka opevnění skládá ze 4 úseků. V návrhu ÚP jsou body (značky) v souladu s ÚAP, jsou tam i úseky bývalých hradeb tam, kde byla aspoň parcela a podle dalšího zdroje se to dalo nějak zanést (tedy nad rámec ÚAP), nejedná se však o všechny úseky (pro požadované doplnění z bodu 1. a 2. nejsou dostupné oficiální podklady a zastupuje je bod při ulici Střelecké). Ad 4. památka je vymezena právě na celém pozemku p.č. 1055/1 (jehož součástí je i budova radnice). Podle požadavku bychom naopak liniové (a plošné) vymezení nemovitých kulturních památek včetně hradeb měli vypustit, ale to asi není žádoucí a lze konstatovat, že vymezení nemovitých kulturních památek v koordinačním výkrese odpovídá vymezení dle ÚAP, doplněno je o další dostupné zdroje (Monumnet).

II.13.2 Připomínky ostatních subjektů

II.13.2.1 [redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted]

Já, [redacted]. F[redacted] F[redacted], jakožto podatel jsem vlastníkem parcely č. 3143. nacházející se v k.ú. Valtice, na území zvaném „U topolů", kde byly historicky vybudované terasy k výsadbě vinné révy pro tu nejlepší kvalitu, jelikož se jedná o jednu z nejlepších ploch v k.ú. Valtice pro pěstování vinné révy. Mám zájem zde vysadit kvalitní odrůdy vinné révy. Proto chci, aby v územním plánu byla tato parcela vedena jako NZ.V. V okolí již vlastním několik parcel (cca 10 ha), které kdysi sloužily také jako vinice a jsou vedeny jako NP. což pro zachování přírodní stability myslím postačuje.

Vyhodnocení pořizovatele:

Je v souladu s koncepcí. Plocha NZ.v bude navazovat jednak plošně na okolní plochy NZ.v, ale i historicky budou terasy sloužit svému původnímu využití. Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení projektanta:

V polní trati U topolů je vymezena plocha změny v krajině N199 NZ.v. Bývalá rota PS byla upravena dle připomínek a v souladu s vymezením specifických ploch výroby a skladování – vinařství jako stabilizovaná plocha VX. Připomínka respektována.

II.13.2.2 [redacted]. F[redacted] F[redacted], [redacted]

Já, [redacted]. F[redacted] F[redacted], jakožto podatel jsem vlastníkem areálu „Celňák"' (bývalá rota PS), situovaný ve východní části k. ú. Valtice. Zde hodlám vybudovat malé (rodinné) vinařství a zpracování ovoce, včetně zázemí pro techniku, technologie, výrobní halu, archivní sklepy, reprezentační a degustační místnost, několik (cca 3) pokojů pro sezónní pracovníky. Taky část předmětného území využít na dům pro správu areálu.

Proto Vás žádám o změnu podmínek využití předmětného území na „Zemědělská výroba".

Vyhodnocení pořizovatele:

Je v souladu s koncepcí. Plocha zemědělské výroby – VZ bude logicky navazovat na plochy vinic NZ.v. Pro záměr vinařství a zpracování ovoce se jeví vhodnější návrhová plocha VZ než stabilizovaná plocha OV. Připomínce se vyhovuje.

Do podmíněného využití u plochy VZ bylo doplněno: "stavby a zařízení občanského vybavení, např. administrativa, obchodní prodej, služby, ubytování, stravování,…. za podmínky, že souvisí s hlavním využitím plochy.".

Vyhodnocení projektanta:

Bývalá rota PS byla upravena dle připomínek a v souladu s vymezením specifických ploch výroby a skladování – vinařství jako stabilizovaná plocha VX. Plochy VX byly vymezeny nově, jelikož se jedná o důležitou součást využití daného území, podmínky jejich využití jsou specifické a značně odlišné od ploch zemědělské výroby VZ. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v souladu s požadovaným využitím. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochy zahrnuté do zastavěného území, které byly v průběhu projednání již z velké části přestavěny a využity, jsou plochy vymezeny jako stabilizované. Připomínka respektována.

II.13.2.3 T. R[redacted], [redacted], M. V[redacted], [redacted], D. a P. V[redacted], [redacted], V. a Z. B[redacted], [redacted], J. a T. R[redacted], [redacted], M. V[redacted], [redacted]

Dále jen „vlastníci pozemků“ č. parc. 2751, 2754, 2758, 2760, 2761, 2765 a 2766/2 vše v k.ú. Valtice, podávají tímto, v souladu s „Veřejnou vyhláškou o doručení návrhu Územního plánu Valtice“, spis zn. MUBR-S 38302/2012 ORS, ze dne 10.6.2015, následující společnou připomínku ke zpracovanému návrhu Územního plánu Valtice:

Po prostudování zpracovaného návrhu územního plánu jsme zjistili následující – výše specifikované pozemky, nacházející se v našem vlastnictví, jsou ve zpracovaném návrhu územního plánu vedeny jako „plochy rekreace individuální – zahrádky“. U sousedící zahrádkářské lokality – jižně od drážního tělesa – je ve zpracovaném návrhu uvažováno se změnou funkčního využití na „plochy individuálního bydlení“. S ohledem na dobrou dostupnost dopravní a technické infrastruktury navrhujeme rozšíření rozvojových „ploch individuálního bydlení“ také o plochu zahrádkářské lokality reprezentované výše specifikovanými pozemky v našem vlastnictví – lokalita mezi drážním tělesem, ochranným pásmem hřbitova a ulicí P. Bezruče (silnice č. 442).

S ohledem na výše uvedené Vás tedy žádáme, aby pozemky č. parc. 2751, 2754, 2758, 2760, 2761, 2765 a 2766/2 vše v k.ú. Valtice, byly ve zpracovávaném návrhu územního plánu zahrnuty do uvažovaného rozšíření „ploch individuálního bydlení“.

Vyhodnocení pořizovatele:

Není v souladu s koncepcí. Jedná se o vytváření enklávy plochy pro bydlení, navíc na půdách v I. třídě ochrany ZPF. Předmětná plocha je současně limitována OP železnice a silnice III. třídy a blízkým hřbitovem. Připomínce se nevyhovuje.

Pořizovatel upozorňuje na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV.ÚS 3548/17, v němž se uvádí: *„Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí.“* Vlastníci nemají právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jejich vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jejich soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Lze odkázat také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Vyhodnocení projektanta:

Není v souladu s koncepcí, podnět připomínky neprověřován. Připomínka nerespektována.

II.13.2.4 [redacted]. A[redacted] Š[redacted], [redacted]

dále jen „vlastník pozemku" č. pare. 2750 v k. ú. Valtice, podávám tímto, v souladu s „Veřejnou vyhláškou o doručení návrhu Územního plánu Valtice", spis. zn. MUBR-S 38302/2012 ORS, ze dne 10.6.2015, následující připomínku ke zpracovanému návrhu Územního plánu Valtice:

Po prostudování zpracovaného územního plánu jsem zjistil následující – výše specifikovaný pozemek, nacházející se v mém vlastnictví, je ve zpracovaném návrhu územního plánu veden jako „plocha rekreace individuální – zahrádka". U sousedící zahrádkářské lokality – jižně od drážního tělesa – je ve zpracovaném návrhu uvažováno se změnou funkčního využití na „plochy individuálního bydlení". S ohledem na dobrou dostupnost dopravní a technické infrastruktury navrhuji rozšíření rozvojových „ploch individuálního bydlení" také o plochu zahrádkářské lokality reprezentované výše specifikovaným pozemkem v mém vlastnictví – lokalita mezi drážním tělesem, ochranným pásmem hřbitova a ulicí P. Bezruce (silnice č 442).

S ohledem na výše uvedené Vás tedy žádám, aby pozemek č. pare. 2750 v k. ú. Valtice byl ve zpracovaném návrhu územního plánu zahrnut do uvažovaného rozšíření „ploch individuálního bydlení".

Současně se tímto připojuji k totožným připomínkám majitelů sousedních pozemků č. pare. 2751, 2754, 2758, 2760, 2761, 2765 a 2766/2 v k. ú. Valtice.

Vyhodnocení pořizovatele:

Není v souladu s koncepcí. Jedná se o vytváření enklávy plochy pro bydlení, navíc na půdách v I. třídě ochrany ZPF. Předmětná plocha je současně limitována OP železnice a silnice III. třídy a blízkým hřbitovem. Připomínce se nevyhovuje.

Pořizovatel upozorňuje na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV.ÚS 3548/17, v němž se uvádí: *„Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí.“* Vlastníci nemají právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jejich vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jejich soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Lze odkázat také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Vyhodnocení projektanta:

Není v souladu s koncepcí, podnět připomínky neprověřován. Připomínka nerespektována.

II.13.2.5 ZEPIKO spol.s.r.o., Slovanského nám. 9, 612 00 Brno

Na základě Veřejné vyhlášky k doručení návrhu ÚP Valtice, č.j. MUBR 38205/2015 ze dne 10.6.2015 uplatňujeme k uvedenému územnímu plánu následující připomínku.

V navrhovaném Hlavním výkrese č. 2A ÚP Valtice je nesprávně uvedena celá plocha těžby nerostů ložiska Valtice (DP Valtice V) jako územní rezerva (NT).

Na část dobývacího prostoru (parc.č.3018/19) byl vypracován plán otvírky, přípravy a dobývání a schválen Obvodním báňským úřadem v Brně č.j. 03312/2009/01/001 ze dne 21.7.2009 s nabytím právní moci 14.8. 2009, což opravňuje těžební organizaci jeho okamžité těžbě. Řadit proto v územním plánu tento již schválený těžební prostor pro dobývání jako územní rezervu je chybné, (viz příloha)

V navrhovaném Koordinačním výkrese č. 7A ÚP Valtice je plocha těžby nerostu rovněž zakreslena jako územní rezerva (NT). Vzhledem k výše uvedenému má být zanesena jako NT – plocha stabilizovaná. Jako rezerva (NT) pak bude vyznačena zbývající plocha dobývacího prostoru (viz příloha)

Vzhledem k výše uvedenému se na Vás obracíme s žádostí o správné zakreslení stabilizované plochy těžby nerostů jdoucí po parcele 3018/19 do Územního plánu města Valtic výkresů 2A, 7A.

Vyhodnocení pořizovatele:

Stabilizovaná plocha NT byla vymezena na celém pozemku p. č. 3018/19. Zbylá část DP Valtice V zůstala územní rezervou.

Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení projektanta:

Stabilizovaná plocha NT je vymezena na celém pozemku p. č. 3018/19 i na pozemku p. č. 3018/18. Připomínka respektována.

II.13.2.6 P[redacted] K[redacted], [redacted], [redacted]. [redacted]

Žádáme o změnu územního plánu:

Název územního plánu: Územní plán Úvaly u Valtic

Název obce (města): Valtice

V katastrálním území: Úvaly u Valtic

Na pozemcích parcelní číslo: KN – 874, KN – 849

Z funkční plochy původní: KN – 874 – zahrada, KN – 849 – zahrada

Na funkční plochu navrhovanou: stavební parcela

Za účelem: stavby rodinného domu venkovského bydlení.

Vyhodnocení pořizovatele:

Oba pozemky nenavazují na stávající ani navrhované plochy bydlení venkovského SV. Navíc pozemek p. č. KN 849 je celý na cenné půdě v II. třídě ochrany, pozemek p. č. KN 874 jen částečně. Nelze zdůvodnit veřejný zájem potřeby rozšíření ploch pro bydlení převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení projektanta:

Na pozemcích zůstává využití ZS – zeleň soukromá. Připomínka nerespektována.

II.13.2.7 P[redacted] B[redacted], [redacted]

Žádám změnu využití níže uvedené parcely nově na výrobní účely a o zařazení parcely 3346 / 11 na katastrálním území Valtice do návrhu ÚP Valtic. Celková výměra parcely je 12 082 m2 z toho BPEJ 00600 o výměře 8 830 m2 a BPEJ 06000 o výměře 3 252 m2.

V souladu se změnou povahy využití pozemku žádám o zrušení ochrany parcely jako pozemku spadajícího do rezervního zemědělského půdního fondu a připojuji věcné odůvodnění mě žádosti.

Odůvodnění:

Výše uvedená parcela se nachází v bezprostředním sousedství průmyslově využívaných a již zastavěných lokalit. Na západní straně těsně sousedí se zástavbou podniku BRICOL-M, spol. s. r. o., se kterým sdílí nezpevněnou komunikaci ve vlastnictví města a za hlavní komunikací jižním směrem se nachází rozsáhlá zástavba podniku SEVA-FLORA, s.r.o.

Dále parcela v severní části navazuje na plánovaný obchvat města Valtice, který je jednou ze strategických priorit obce a prostor tedy disponuje pozicí vybízející k využití průmyslovým způsobem nezemědělského charakteru. Změna využití předmětného pozemku koresponduje plně s přirozeným rozšířením prostoru na výrobu a souhlasí s koncepcí urbanistického řešení města. Současná ochrana pozemku v podobě zařazení do rezervního zemědělského půdního fondu

nepřiměřeným způsobem reguluje jak rozvoj a investiční činnost v lokalitě Valtic, tak dlouhodobě brání realizaci vlastnických práv v plném rozsahu.

Možnost využití parcely jako prostoru na zástavbu s výrobním charakterem doplní průmyslové portfolio oblasti a podpoří potenciál regionu zejména vytvořením dalších pracovních příležitostí. Pozemek se nachází dostatečně daleko od jádra města a je již z několika stran obklopen průmyslovou zástavbou, na kterou bezprostředně navazuje a je tedy ideálním prostorem pro přirozený organický růst města a rozvoj jeho infrastruktury nabízené obyvatelstvu Valtic a okolním obcím.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pozemek podatele 3346/11, k.ú. Valtice byl vymezen jako stabilizovaná plocha orné půdy (Po) – zóny zemědělské půdy již od roku 1997, kdy nabyla účinnosti obecně závazná vyhláška č. 6/97, kterou byl vydán Územní plán sídelního útvaru Valtice (ÚPSÚV). Ani v rámci čtyř změn ÚPSÚV nedošlo k významné změně regulace na pozemku podatele, kdy tento byl již od změny č. 1 ÚPSÚV zařazen do ploch krajinné zóny produkční – orná půda – intenzivní hospodaření (Po), na které byla současně vymezena plocha územní rezervy pro Vp – výrobní areály (průmyslová výroba a sklady, podnikatelské aktivity).
Ustanovení § 23b odst. 1 stavebního zákona definuje územní rezervu jako plochu nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z vymezení územní rezervy nicméně neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Naopak citované ustanovení umožňuje, aby po případném prověření došlo k vypuštění území rezervy, nebude-li např. prokázána potřeba navrhovaného využití.

Dle ustálené judikatury správních soudů vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku, neboť: *„územní rezerva je pouze opatřením dočasným, které budoucí využití nijak nepředjímá. (…) z vymezení území jako územní rezervy nelze dovozovat funkční využití, pro které je území pouze prověřováno. To, že je u předmětného území vyznačen účel výhledu, nezakládá závazné vymezení funkčního užití předmětného území, nýbrž je nezbytnou zákonnou podmínkou pro vymezení určitého území (…).“* (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2016, č. j. 2 As 39/2016–51). Územní rezerva tedy představuje dočasné řešení, k němuž se přistoupí v případě, že je uvažováno o určitém budoucím využití předmětného území. Vlastníkovi pozemku však předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita takovým způsobem, jaký předjímá územní rezerva.

Pořizovatel postupoval v souladu s citovanou judikaturou, když v rámci přípravy nového ÚP mimo jiné prověřoval aktuálnost územních rezerv a hodnotil, zda je nutné plochy jimi dotčené dále rezervovat pro stanovený účel. V posuzovaném případě přitom dospěl k závěru, že již nadále nejsou dány důvody, pro které by měla být územní rezerva na předmětné ploše zachována.

Vymezením nové zastavitelné plochy na dotčeném pozemku by v daném případě došlo k záboru zemědělské půdy. Podle § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (zákon ZPF) je ZPF základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí ve smyslu § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Veřejný zájem na ochraně ZPF vychází přímo z čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30. 1. 2020, č. j. 2 As 187/2017–327 jednoznačně dovodil, že *„Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je vymezen v § 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu.“*

Při navrženém nezemědělském využití zemědělské půdy je proto vždy nutné posuzovat, zda převažuje zájem na realizaci jiného nezemědělského záměru nad veřejným zájmem

na ochraně ZPF. K tomu srov. rovněž výše uvedené rozhodnutí Nejvyššího správního soudu: *„[…] ochranu zemědělského půdního fondu, stejně jako ochranu jiných složek životního prostředí, nelze absolutizovat. Jednotlivé složky ochrany spolu musí být ve vzájemné rovnováze, stejně jako musí být hledána rovnováha mezi ochranou životního prostředí a jinými společenskými zájmy.“* Pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace pak mají podle § 5 zákona ZPF povinnost řídit se plošnými zásadami ochrany ZPF a navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Zásady plošné ochrany ZPF jsou vymezeny v § 4 zákona ZPF. Za základní zásadu ochrany ZPF je možné označit požadavek uvedený v § 4 odst. 1 zákona ZPF, aby pro nezemědělské účely byla využívána především nezemědělská půda. Předmětné pozemky se navíc nachází na půdách s I. třídou ochrany ZPF, a proto je dle § 4 odst. 3 zákona ZPF možné určit předmětný pozemek pro nezemědělské účely pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

V tomto případě poměřoval pořizovatel zájem na ochraně ZPF a zájem podatele na využití pozemku pro podnikatelskou činnost. Pořizovatel obecně uvádí, že v některých případech může veřejný zájem na rozvoji podnikatelských aktivit v obci převážit nad veřejným zájmem ochrany ZPF, což ostatně vyplývá i z kapitoly II.10.1.6.1 textové části odůvodnění návrhu ÚP pro veřejné projednání. Pro úplnost lze doplnit, že *„pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný“* (nález pléna Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/4). Ve vztahu k předmětnému pozemku však pořizovatel takový převažující veřejný zájem na rozvoji podnikatelských aktivit nespatřuje. Podatel nijak nekonkretizuje své budoucí záměry ani ze stručných a obecných tvrzení nelze dovodit, že by odlišné využití předmětného pozemku mělo být ku prospěchu rozvoje obce, tj. ve veřejném zájmu. Podle pořizovatele je proto možné konstatovat, že veřejný zájem na ochraně ZPF u předmětného pozemku převáží, neboť veřejný zájem na vymezení plochy výroba a skladování – lehký průmysl (VL) nebyl doložen ani tvrzen.

Záměr se sice jeví koncepčním – navazujícím na stávající plochu VL, kde provozuje svou činnost společnost BRICOL-M, spol. s r. o., ale vzhledem k dostatečnému množství navržených ploch výroby VL, je další rozšiřování ploch neodůvodnitelné. Je třeba vzít úvahu skutečnost, že i k těmto zmíněným návrhovým plochám výroby VL vydal orgán památkové péče nesouhlasné stanovisko. Rovněž s přihlédnutím ke skutečnosti, že půda na předmětném pozemku se nachází v I. a II. třídě ochrany ZPF – zde by se velmi nesnadno zdůvodňoval veřejný zájem potřeby rozšíření ploch pro výrobu převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

V posuzovaném případě se tak svým způsobem zachoval status quo, neboť na předmětném pozemku je nadále vymezena stabilizovaná plocha pro zemědělskou výrobu, tj. plocha zemědělská – orná půda (NZ.o), což nepředstavuje zásah do práv či oprávněných zájmů podatele, neboť mu nenáleží subjektivní právo na konkrétní účelové určení jeho pozemků, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2024, č. j. 4 As 245/2023-36, kde se uvádí: *„Vlastníku nemovitosti nelze přiznat subjektivní právo na to, aby tato nemovitost byla zařazena do konkrétního způsobu využití. Pouhá skutečnost, že stanovení funkčního využití dotčeného pozemku stěžovatelce komplikuje přípravu a realizaci záměrů ohledně jakéhokoliv využití pozemku, nezakládá pochybení odpůrkyně v procesu pořizování územně plánovací dokumentace či dokonce nezákonnost územního plánu.“* S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 2961/10 je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Vlastníci nemají právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jejich vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jejich soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů

na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zejména dodržet principy ochrany přírody a krajiny.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení projektanta:

Na pozemcích zůstává využití NZ.o – plochy zemědělské – orná půda. Připomínka nerespektována.

II.13.2.8 Š[redacted] P[redacted] a [redacted]. S[redacted] P[redacted], [redacted]

Po seznámení s návrhem územního plánu pro město Valtice máme následující připomínku:

- Zařazení pozemku p.č. 841/1 v k.ú. Úvaly u Valtic do plochy NZ

Navrhujeme tuto změnu:

- Zařadit pozemek p.č. 841/1 v k.ú. úvaly u Valtic ze současného NZ (zemědělské) do SV (smíšené, obytné, venkovské).

Odůvodnění:

Jsme majiteli pozemku v Úvalech, p.č. 841/1, druh pozemku ostatní plocha, který jsme zakoupili od státu se záměrem přetvořit nevyužitou plochu na užitnou zahradu, s možností vybudování obytné stavby. Vedlejší pozemky, stejně jako protější, jsou zařazeny do SV. Navrhované řešení není v rozporu se zákonem a je v souladu se zásadami, cíli a úkoly navrhovaného územního plánu.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pozemek (resp. jeho část, která by mohla být vymezena podobně jako u sousedního pozemku – plochy) za okrajem severozápadního cípu současně zastavěného území části Úvaly by mohl být vymezen, jako návrhová plocha pro bydlení SV. Pozemek není pod ochranou ZPF. Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení projektanta:

Na části pozemku, v prodloužení vymezené stabilizované plochy smíšené obytné venkovské SV v zastavěném území je vymezena zastavitelná plocha Z189 smíšená obytné venkovská SV. Zbytek parcely je ponechán ve stabilizované ploše zemědělské – vinice NZ.v. Připomínka respektována.

II.13.2.9 Přátelé Lednicko-valtického areálu, sdružení, Chaloupky 1274/97, 624 00 Brno

Na základě návrhu nového územního plánu (ÚP) města Valtice z dubna 2015 vypracovaného společností Atelier URBI, spol. s r.o. (zakázkové číslo 12-01-04) Vám posíláme několik zásadních připomínek, které vychází jak z nesouladu mezi stanovenými prioritami ÚP:

V přírodně nejhodnotnějších částech krajiny je v maximální možné míře zachován stávající stav za předpokladu dalšího posilování přírodních hodnot. Podrobněji jsou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu, zohledněno je umístění v rámci LVA. (viz ÚP Valtice_text_vyrok.pdf) a skutečným návrhem ÚP, tak i zásadně zasahují do poslání sdružení Přátel Lednicko-valtického areálu.

Popis nebo vymezení území dotčeného námitkou:

1 Koncepce dopravní infrastruktury

- přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města, pro kterou je vymezena návrhová plocha silniční dopravy o šířce 100m Přeložka silnice I/40 je řešena na terénu, s úrovňovým křížením se silnicí M/422

2. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch.

- nově navržená dostavba bloku mezi ulicemi Petra Bezruce, Břeclavská a Milosrdných bratří včetně výstavby rodinných domů na plochách zahrádek mezi ulicemi Petra Bezruce a Modřínovou v severní části města. Z 1 , Z2, Z4, Z5: Valtice, u železnice, výstavba RD na plochách zahrádek (včetně přestavby rekreačních objektů na objekty pro bydlení)

Vlastní text námitky:

1. Koncepce dopravní infrastruktury

1.1 Přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města je navržen na terénu, což vede k funkčnímu a kompozičnímu oddělení Valtic od Lednicko-Valtického areálu Tento areál se v důsledku těchto změn stane pouze

"Lednickým areálem". Navrhované změny jsou jasným poškozením historické kulturní krajiny a budou mít za následek vyškrtnutí LVA ze seznamu UNESCO, což bude mít pro rozvoj turistiky a navázaných služeb, tvořících již dnes páteř ekonomiky Valtic, negativní následky.

1.2 Přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města je navržen na terénu a tím pádem kříží frekventované cyklistické trasy V současnosti projíždí po těchto trasách řádové desetitisíce cyklistů ročně. Na obchvatu města se zvýší se rychlost vozidel oproti současnému stavu, kdy vozidla projíždějí obcí. Tímto vzniknou kolizní místa, nebezpečná pro cyklisty, pěší i automobilovou dopravu. Následky řady těchto kolizí budou určitě fatální.

1.3 Přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města na terénu povede ke zvýšení rychlosti vozidel a tím pádem i výraznému nárůstu hluku oproti současnému stavu. Tímto bude zasažena jak přilehlá obytná oblast města Valtice tak i dojde k narušení přírody.

2. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch.

2.1 Výstavba v celém navrženém rozsahu bloku mezi ulicemi Petra Bezruce, Břeclavská a Milosrdných bratří včetně výstavby na plochách zahrádek mezi ulicemi Petra Bezruce a Modřínovou v severní části města naruší obraz sídla a jeho krajinného rázu a zasahuje do kulturně, přírodně a historicky cenného území

2.2 Výstavba v celém navrženém rozsahu dále zhorši úroveň spodních vod a vláhy v daném prostoru, kde je již dnes značný deficit Další "zabetonovaná" plocha a plocha nově navržených obslužných komunikací tento stav dále zhorši.

Navrhované řešení:

1 Koncepce dopravní infrastruktury – Přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města Řešením je umístit tento obchvat do tunelu, čímž by charakter území, jež je zapsáno na seznam UNESCO zůstal zachován. Současně by

se předešlo kolizím mezi automobilovou dopravou, cyklisty a pěšími. V neposlední řadě by se nepřenášela hluková zátěž na další území.

2. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch.

Výstavbu v daném prostoru omezit na plochy navazující na ulici P. Bezruce, která je přístupná ze stávající komunikace.

<u>Vyhodnocení pořizovatele:</u>

Ad 1.1 až 1.3.. Bylo řešeno dohodou s MK potvrzenou dne 10.2.2014. Vypořádání této části připomínky je v souladu s touto dohodou. Konkrétní řešení bude variantně prověřeno pomocí územní studie, kterou územní plán stanovuje na dotčených zastavitelných plochách ke zpracování. Na základě vybrané varianty se bude rozhodovat o změnách v území.

Dále je vhodné uvést, že přeložku silnice I/40 ve variantě severního obchvatu města Valtice bylo nutné v dalších fázích pořizování ÚP Valtice převzít z nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. ze ZÚR JMK ve znění Aktualizace č. 1 a 2, které vymezují koridor silnice I. třídy s označením DS18 „I/40 Břeclav – Valtice, přeložka s obchvatem Valtic“ včetně souvisejících staveb. Pořizovatel upozorňuje, že zásady územního rozvoje jsou jakožto nadřazená územně plánovací dokumentace závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, což vyplývá z § 36 odst. 5 stavebního zákona.

Připomínce se vyhovuje jinak.

Ad.2.1. Vypořádání této připomínky je rovněž v souladu s dohodou potvrzenou dne 10.2.2021, protože MK s plochami Z1,Z2,Z4 a Z5 nesouhlasí.

Připomínce se vyhovuje.

Ad 2.2. Vypořádání této připomínky je rovněž v souladu s dohodou potvrzenou dne 10.2.2014, protože MK s plochami Z1,Z2,Z4 a Z5 nesouhlasí.

Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení projektanta:

Ad 1.1 až 1.3.. Plochy pro realizaci obchvatu jsou vymezeny v dostatečné šíři, aby mohlo být zvoleno optimální stavební řešení. Toto konkrétní řešení bude variantně prověřeno pomocí územní studie, kterou územní plán stanovuje na dotčených zastavitelných plochách ke zpracování. Na základě vybrané varianty se bude rozhodovat o změnách v území. Připomínka respektována.

Ad 2.1 Plochy Z1, Z2, Z4 a Z5 byly z návrhu vypuštěny. Připomínka respektována.

Ad 2.2 Plochy Z1, Z2, Z4 a Z5 byly z návrhu vypuštěny. Připomínka respektována.

II.13.2.10 K[redacted] K[redacted], [redacted]

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou

a) Obchvat města Valtice – přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města, pro kterou je vymezena návrhová plocha silniční dopravy o šířce 100m, pokud není vymezena vykoupenými pozemky. Přeložka silnice I/40 je řešena na terénu, s úrovňovým křížením se silnicí II/422.

b) Nově navržená výstavba rodinných domů na plochách zahrádek mezi ulicemi Petra Bezruče a Modřínovou v severní části města. Z1, Z2, Z4, Z5: Valtice, u železnice, výstavba RD na plochách zahrádek (včetně přestavby rekreačních objektů na objekty pro bydlení).

Text připomínky:

a) Obchvat města Valtice – je navržen na terénu, což má za následek funkční a kompoziční oddělení Valtic od Lednicko-Valtického areálu. Protíná historické osy, sousedí s oblastí Natura 2000, kříží frekventované cyklistické trasy, naruší celistvost kompozice území v neposlední řádě natáhne nežádoucí dopravu do kulturně, přírodně a historicky cenného území. Tento zásah je jasným poškozením historické kulturní krajiny a může mít za následek vyškrtnutí LVA ze seznamu UNESCO, co je pro rozvoj daného území nesmírně nevýhodné. Řešením tohoto problému by bylo umístit tento obchvat do tunelu, čímž by charakter území, jež je zapsáno na seznamu UNESCO, zůstal zachován. Obdobně se pracovalo například v Rakousku u města Korneuburg, kde je obdobný úsek skryt v tunelu.

b) Nově navržená výstavba rodinných domů na plochách zahrádek mezi ulicemi Petra Bezruče a Modřínovou v severní části města. Z1, Z2, Z4, Z5: Valtice, u železnice, výstavba RD na plochách zahrádek (včetně přestavba rekreačních objektů na objekty pro bydlení):

Pokud bude výstavba v celém rozsahu, hrozí narušení obrazu sídla a jeho krajinného rázu. Navrhujeme výstavbu na prostoru kolem ul. P. Bezruče.

Odůvodnění

a) Obchvat města Valtice – přeložka silnice I/40 ve formě severního obchvatu města, pro kterou je vymezena návrhová plocha silniční dopravy o šířce 100 m, pokud není vymezena vykoupenými pozemky. Přeložka silnice I/40 je řešena na terénu, s úrovňovým křížením se silnicí II/422.

Navržený obchvat je v ROZPORU s Vyhodnocením souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem – citace:

„Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika). Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo). Vzhledem k vysokému rekreačnímu potenciálu území je v návrhu ÚP rekreace jako významná součást hospodářského pilíře rozvíjena, respektive jsou ÚP vytvořeny podmínky pro její rozvoj. Vymezena je plocha pro koupaliště v místě bývalé těžby, posilována je i rekreace ve vinných sklepech. Zařízení pro ubytování, stravování a služby jsou přípustná ve většině typů ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území; stavby, zařízení a opatření pro rekreaci jsou obecně přípustné i ve většině ploch mimo zastavěné území. Stávající cyklistické a turistické trasy a stezky jsou respektovány, jejich síť byla prověřena a navržena k doplnění.“

Obchvat na úrovni terénu bude protínat nejfrekventovanější cyklistické a turistické trasy, čímž vzniknou kolizní místa, nebezpečná pro cyklisty a pěší, stejně jako automobilovou dopravu.

b) Z1, Z2, Z4, Z5: Valtice, u železnice, výstavba RD na plochách zahrádek (včetně přestavby rekreačních objektů na objekty pro bydlení). Nově je výstavba rodinných domů navržena také na plochách zahrádek mezi ulicemi Petra Bezruče a Modřínovou v severní části města: koncepce

řešení navrhuje doplnění severovýchodního kvadrantu města tak, aby došlo k propojení zástavby U Vodojemu a zástavby podél ulice Petra Bezruče, s vazbou na železniční zastávku Valtice-město.

Výstavba v lokalitě výrazně naruší poměr ploch zeleně a zástavby v organismu města i jeho krajinný ráz jako sídla kde zahrady a soukromá zeleň hrají výraznou úlohu tradičního prvku s vizuálním uplatněním. Vzhledem k tomu, že je území na seznamu UNESCO, navrhujeme tento aspekt ještě zvážit a výstavbu v daném prostoru buďto zcela eliminovat, nebo omezit na cca 1/3 plochy navazující na ulici P. Bezruče.

Vyhodnocení pořizovatele:

Ad a)

Bylo řešeno dohodou s MK potvrzenou dne 10.2.2014. Vypořádání této části připomínky je v souladu s touto dohodou. Konkrétní řešení bude variantně prověřeno pomocí územní studie, kterou územní plán stanovuje na dotčených zastavitelných plochách ke zpracování. Na základě vybrané varianty se bude rozhodovat o změnách v území.

Dále je vhodné uvést, že přeložku silnice I/40 ve variantě severního obchvatu města Valtice bylo nutné v dalších fázích pořizování ÚP Valtice převzít z nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. ze ZÚR JMK ve znění Aktualizace č. 1 a 2, které vymezují koridor silnice I. třídy s označením DS18 „I/40 Břeclav – Valtice, přeložka s obchvatem Valtic“ včetně souvisejících staveb. Pořizovatel upozorňuje, že zásady územního rozvoje jsou jakožto nadřazená územně plánovací dokumentace závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, což vyplývá z § 36 odst. 5 stavebního zákona.

Připomínce se vyhovuje jinak.

Ad b)

Vypořádání této připomínky je rovněž v souladu s dohodou potvrzenou dne 10.2.2014, protože MK s plochami Z1, Z2, Z4 a Z5 nesouhlasí.

Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení projektanta:

Ad a) Plochy pro realizaci obchvatu jsou vymezeny v dostatečné šíři, aby mohlo být zvoleno optimální stavební řešení. Toto konkrétní řešení bude variantně prověřeno pomocí územní studie, kterou územní plán stanovuje na dotčených zastavitelných plochách ke zpracování. Na základě vybrané varianty se bude rozhodovat o změnách v území. Připomínka respektována.

Ad b) Plochy Z1, Z2, Z4 a Z5 byly z návrhu vypuštěny. Připomínka respektována.

II.13.2.11 J[redacted] Š[redacted], M[redacted] S[redacted] – [redacted]

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Lokalita „Úvalský mlýn“

Pozemky parc.č. 771/1, 775 v k.ú. Úvaly u Valtic

Text připomínky:

Jako vlastníci pozemků parc.č. 771/1, 775 v k.ú. Úvaly u Valtic vznášíme tuto připomínku:

S ohledem na stávající sousední plochy SV požadujeme zohlednit stávající stav v lokalitě a přehodnotit vyznačenou část pozemků parc.č. 771/1, 775 a nahradit zde navržený způsob využití ZS využitím SV, který se zde již ve skutečnosti nachází ve formě smíšené funkce bydlení individuálního venkovského charakteru s nekapacitní zemědělskou výrobou.

Odůvodnění

Na pozemcích se v současné době nacházejí stávající stavby, které jsme nabyli kupní smlouvou od původního vlastníka spolu s dotčenými pozemky. Tyto objekty dosud nebyly zapsány v KN, ale nyní jsou již geometricky zaměřeny a budou do KN vloženy. Vzhledem k tomu, že nebyl proveden v této odlehlejší lokalitě řádný průzkum, nebyly tyto stavby zohledněny v Návrhu ÚP Valtice.

Jeden z objektů využíváme k bydlení, a chceme jej i rozšířit, a další jsou využity pro pěstitelskou a chovatelskou činnost, které se zde věnujeme.

Vyhodnocení pořizovatele:

Jedná se o plochy ležící v biokoridoru LBK 10 spojující lokální biocentrum LBC 5 Slatinná louka u Úval s národním biocentrem NRBC 2011 Hlohovecké rybníky. Dále se jedná o území ležící v registrovaném významném krajinném prvku.

SÚ již několik hospodářských budov povolil.

Bude zakresleno dle evidence v katastru nemovitostí.

Na pozemku p.č. 751 se nachází objekt bydlení.

Na pozemku p.č. 772/2 se nachází objekt k rekreaci ev.č. 65.

Vyhodnocení projektanta:

Na pozemcích, na kterých se nacházejí hospodářské stavby jsou vymezeny stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělské výroby VZ v zastavěném území, nejedná se o objekty pro bydlení. Vzhledem k tomu, že se nacházejí v těsné blízkosti registrovaného významného krajinného prvku, nejen v rámci biokoridoru ÚSES, přičemž ten největší leží přímo na jeho území, není možné připouštět další rozvoj zastavitelných ploch. Na místě je konstatovat, že terénní průzkum v této lokalitě proběhl ve fázi průzkumů a rozborů, tedy v roce 2012, takže stavby realizované v roce 2020 nemohly být v původním návrhu zohledněny, přičemž nyní již jsou zahrnuty do zastavěného území. Připomínka částečně respektována.

II.13.2.12 S[redacted] K[redacted], [redacted]

Tímto vznáším připomínku k návrhu územního plánu města Valtice.

Jedná se o pozemek p.č.3346/13, který jsem pořídil za účelem provozování své podnikatelské činnosti. Již v minulosti jsem žádal o zařazení uvedeného pozemku do průmyslové zóny města Valtic, avšak s negativním výsledkem. Chci Vás tímto opětovně požádat o znovuposouzení dané lokality a přeřazení pozemku p.č. 3346/13 do průmyslové zóny.

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzhledem k dostatečnému množství navržených ploch výroby VL, je další rozšiřování ploch neodůvodnitelné. Je třeba vzít v úvahu skutečnost, že i k těmto zmíněným návrhovým plochám výroby VL vydal orgán památkové péče nesouhlasné stanovisko. Rovněž s přihlédnutím ke skutečnosti, že půda na předmětném pozemku se nachází v I. a II. třídě ochrany ZPF – zde by se velmi nesnadno zdůvodňoval veřejný zájem potřeby rozšíření ploch pro výrobu převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Připomínce se nevyhovuje.

Vyhodnocení projektanta:

Na předmětném pozemku je ponechána stabilizovaná plocha zemědělská – orná půda NZ. Připomínka nerespektována.

II.13.2.13 Z[redacted] K[redacted], [redacted]

Veřejnou vyhláškou Městského úřadu Břeclav byl doručen Návrh územního plánu Valtice včetně vyhodnocení jeho vlivu na udržitelný rozvoj území.

K tomuto návrhu uplatňuji následující připomínky.

1) Nesouhlasím s návrhem, na základě kterého má dojít ke změně Územního plánu č. 4.01 v části zvané Zadní Hvndrtály. a to z plochy pro bydlení na plochu zemědělskou – orná půda.

Plocha 4.01 byla změněna z krajinné zóny produkční na plochu pro bydlení Změnou č. 4 územního plánu sídelního útvaru s datem nabytí účinnosti ke dni 15.10.2008. Podle této změny bylo počítáno na ploše 4.01 s výstavbou rodinných domů s možností zřízení občanského vybavení. Lokalita se nachází v Památkové zóně Lednicko-Valtického areálu, což vyžaduje respektování stanovené podmínky využití území, např. maximálně dvoupodlažní výstavba se sedlovými střechami. Na celé území byla zpracována zastavovací studie, která prověřila způsob zástavby a napojení lokality na inženýrské sítě. Přesto je nyní navrhována změna územního plánu v této lokalitě tak, že tato plocha má být nadále využitelná pouze jako zemědělská – orná půda.

Ve schváleném Návrhu zadání územního plánu Valtice (dále jen "zadání ÚP";

viz str. 3) je uvedeno, že je třeba zajistit odpovídající plochy vhodné pro stavbu rodinných domů. V uvedeném dokumentu je rovněž navrženo prověření možnosti zástavby „v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu jihovýchodního kvadrantu města." (víz str. 4 zadání ÚP), přičemž lokalita 4.01, ležící právě v jihovýchodním kvadrantu města, přímo sousedí snovou zástavbou při ulicích Okružní a Jarní, kam není dopravní spojení nijak zvlášť problematické.

Město Valtice je vlastníkem pozemku parc. č. 3035/12, který je platným územním plánem určen pro vybudování komunikace. Tato komunikace má být prodloužena dále k ulici Lipová přes pozemek parc.č. 3006/1, jehož vlastníkem je ČR – Státní pozemkový úřad. Pomineme-li v tuto chvíli, že komunikace má dále pokračovat až k ulici Břeclavská, vybudováním této komunikace, jak bylo zamýšleno a schváleno, by se nejen zajistila dopravní dostupnost lokality 4.01. ale rovněž by se zlepšila dopravní situace pro již vzniklou zástavbu s plochou 4.01 sousedící či plochami Z20 a Z21, jež jsou pro zástavbu určeny a pro zástavbu rovněž ponechány v novém návrhu územního plánu města Valtice. Pokud by město Valtice splnilo řádně schválený plán vybudování uvedené komunikace až k ulici Břeclavská, výhody pro další plochy určené k zástavbě Z17, Z18, Z40, Z14 a Z15 – a nejen tyto – v podobě lepší dopravní obslužnosti jsou zřejmé.

K prověření ohrožení extravilánovými vodami je třeba připomenout, že s tímto již platný územní plán počítal. U lokality jsou pro tento účel plánovány plochy suchého poldru, které byly v této podobě již schváleny.

Pokud návrh zadání ÚP Valtice hovoří o nutnosti podpořit novou výstavbu a rozvoj infrastruktury „především na plochách dopravně dohře dostupných a dbát na průchodnost území" (viz str. 5 zadání ÚP), je na místě připomenout, že vybudování shora uvedené komunikace, jež je platným územním plánem navržena, by odlehčilo hlavní silnici (Břeclavská) a zlepšilo by dopravní dostupnost k mnohým (např. výše uvedeným) plochám již zastavěným nebo k zastavění určeným.

Místo toho je navrhováno takzvaně „zahustit" město a více zatížit komunikace v centru města, a to vypuštěním plánované komunikace spojující ulici Břeclavskou a Zadní Hyndrtály a přesunutím jedné plochy k zastavění do části zahrádek v severní části města – plochy označené Zl, Z2, Z3, Z4 a Z5).

Jestliže rozvoj sídel (zastavitelné plochy) dle úkolů pro územní plánování má být usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a současně aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území, pak plocha 4.01 všechna tato kritéria splňuje a je ideálním řešením pro rozvoj této zastavitelné plochy, nikoliv pro její zrušení.

Město Valtice potřebuje nové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech. Plocha 4.01 přirozeně a bezprostředně navazuje na zástavbu rodinnými domy a současně respektuje venkovskou a regionální zástavbu, jak má na mysli navržená urbanistická koncepce.

Považuji za naprosto nevhodné stavbu budoucích domů v lokalitě zahrádek, které byly zřízeny za jiným účelem a dosud jsou aktivně využívány jako rekreační oblast.

Zadání ÚP rovněž klade povinnost omezit „záborů ZPF – účelné a optimalizované využití pozemku pro stavbu" (viz str. 9 zadání ÚP). Dle ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Nový návrh však pouze přesouvá jednu plochu určenou k zastavění do jiné lokality, aniž by prokázal nemožnost využít plochu 4.01. která byla pro zastavění určena v návaznosti na zpracování zastavovací studie, jež způsob zástavby a napojení lokality na inženýrské sítě již prověřila. Navíc nově určená lokalita rovněž spadá do zemědělského půdního fondu. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, resp. její prokázání, je pak vyloučeno s přihlédnutím pouhého přesunu plochy určené pro bydlení na plochu jinou či dokonce redukcí celkové plochy pro zástavbu určené.

Dále, plocha 4.01 je v Návrhu ÚP změněna na plochu pouze zemědělskou, a to s ohledem na ochranu ZPF. Tento způsob ochrany a účelného a optimalizovaného využití pozemků pro stavbu rodinných domů je ve svém důsledku ale v rozporu s ochranou ZPF. neboť plocha 4.01 se nachází ve svažitém terénu, obtížněji zemědělsky využitelném.

Nový návrh tak prakticky obchází ustanovení zákona pouhým přesunem předmětné lokality zcela zbytečně, přičemž navíc ignoruje základní lidská práva týkající se vlastnictví. Změnou pozemků

určených k zastavění na jejich využití pouze jako orné půdy dochází k nucenému omezení vlastnického práva, což je možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Pokud v zákoně uvedené skutkové podstaty nepokrývají celou škálu možných případů, kdy zásah do vlastnického práva v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu, jedná se o mezeru v právní úpravě. Jelikož je takový „nucený zásah do vlastnického práva" autonomním pojmem Listiny základních práv a svobod (viz čl. 11 odst. 4 Listiny) a je tak jedním ze základních ústavně zaručených práv, nelze jinak než dospět k závěru, že je dán nárok na náhradu na základě přímé aplikace či. 11 odst. 4 za přiměřeného použití ustanovení § 102 stavebního zákona (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7. 2009, č. j . 1 Ao 1/2009 - 120).

Uvedené omezení vlastnického práva je zřejmé nejen ze znehodnocení dotčených pozemků v lokalitě 4.01, ale rovněž z legitimního očekávání, kdy jsem jako vlastník dotčených pozemků předpokládal zachování jejich zhodnocení a možnosti jejich využití. Pro úplnost uvádím, že jsem dotčené pozemky již i nabídl k prodeji skrze realitní kancelář, vůči které jsem právně vázán.

Vzhledem k výše uvedenému, nelze než konstatovat nevhodnost přesunutí plochy pro bydlení z lokality Zadní Hyndrtály do oblasti zahrádek (plochy Zl. Z2, Z3, Z4 a Z5) při ulici P.Bezruce, a to zejména z pohledu veřejného zájmu.

2) Dále nesouhlasím s návrhem, na základě kterého je vymezena plocha Z25 pro plochu rekreace - vinné sklepy.

Rozšířením lokality sklepů v prodloužení ul. Růžové o plochu Z25 se zamezí přístupu k terasám západně od této plochy, zejména k pozemku parc.č. 3165/21. Jako vhodnější se pro vinné sklepy jeví přímo višňové terasy, tedy část pozemku parc. č.3165/21, který je přístupný z pozemku města.

3) Rovněž nesouhlasím s návrhem, na základě kterého je vymezena plocha Z35. ve které má vzniknout vinařství pod Reistnou s převážně reprezentační funkcí, a to na žádost soukromého investora.

Stavba na ploše Z35 by významně narušila území se zvýšenou ochranou pohledového obrazu významného krajinného horizontu a kulturně historické dominanty – kulturní památky Reistna - právě vzhledem k blízkosti umístění k této památce. Nehledě lak na využití „terénního zlomu v sousedství" (viz str. 29 odůvodnění řešení ÚP duben 2015 (dále jen „odůvodnění ÚP")) považuji za naprosto nepřijatelné narušovat krajinný ráz této lokality a celkově komponovanou krajinu Lednicko-Valtického areálu.

Toto stanovisko je navíc zřejmé i z dokumentu vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA; viz str. 36).

Nevhodnost plochy Z35 k vybudování plánovaného vinařství je dána i neexistující přilehlou infrastrukturou. Je tedy zřejmé, že vysoké náklady na vybudování komunikace a dalších sítí nemohou být vyrovnány přínosy pro město – které vzhledem k negativnímu vlivu na krajinný ráz budou spíše záporné - a celý záměr lze tak charakterizovat jako čistě soukromý, jdoucí proti zájmu veřejnému.

4) Nesouhlasím také s návrhem, dle kterého je vymezena plocha Z80, kterou má být rozšířena plocha pro vinařství v sousedství stávajícího areálu zemědělské výroby (VIVA).

Plochu Z80 tvoří pozemek parc. č. 3012/8, jež spadá do zemědělského půdního fondu. Jestliže zadání ÚP hovoří o nutnosti omezit záborů ZPF, je vhodné začít u této lokality.

Náklady na vybudování sítí by pro město nebyly zanedbatelnou položkou.

Rozšiřováním předmětného areálu by město navíc pouze souhlasilo s další likvidací krajinného charakteru této lokality.

Plochy stávajícího areálu VIVA jsou nedostatečně využívány, jak je i uvedeno v odůvodnění ÚP na straně 31. Není tak splněna podmínka pro další zábor ZPF dle již citovaného ustanovení § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb„ stavební zákon.

5) Konečně nesouhlasím s návrhem, jímž je vymezena plocha Z60. nacházející se v Úvalech u Valtic.

Návrh ÚP rozděluje plochu 3.01, jež je platným územním plánem určena jako plocha pro obytnou zástavbu, na plochy smíšené obytné vesnické a plochy zeleně soukromé. Tím se však pořizovatel staví do role projektanta, kdy rozhoduje o umístění stavby na konkrétních pozemcích.

Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším

ze způsobů a s vyloučením libovůle. Pouze za dodržení těchto zásad subsidiarity a minimalizace zásahu je splněna podmínka zákonnosti územního plánu.

Vzhledem k tomu, že změna plochy Z60 není pořizovatelem ani nijak zvlášť odůvodněna, lze o neporušení zákonnosti územního plánu úspěšně pochybovat.

V dané lokalitě navíc není důvod pro regulaci, ve které části pozemku stavbu postavit. a ve které zachovat zahradu. Zásah do vlastnického práva je zde zcela zbytečný a nikoliv šetrný.

6) Závěrem navrhuji nové lokality pro venkovské bydlení v katastrálním území Úvaly u Valtic.

Nesouhlasím s omezeným rozvojem pro toto katastrální území a navrhuji, aby zde bylo vyčleněno více ploch – smíšené obytné venkovské. Urbanistický rozvoj této lokality oblast zatraktivní a urychlí i potřebné rekonstrukce a přestavby sledované novým návrhem územního plánu.

V jihozápadní části je vymezena značná část jako plocha zeleně soukromé. Pozemky v této lokalitě jsou přístupné například ze stávající cesty parc.č. 971. nebo také z pozemků parc. č. 928 a 242/1, které propojují pozemky s hlavní silnicí. Tato lokalita je vhodná pro nové plochy určené k venkovskému bydlení, a proto navrhuji, aby byly pozemky parc. č. 923, 925, 867, 869, a pozemky dále směrem na východ parc. č. 885, 888, 933, 934, 939, 940, 941. 943. 973 a 974 k tomuto účelu navrženy.

Pozemky parc. č. 888 a 934 platným územním plánem Úvaly k zastavění určeny již jsou, avšak je navržena jejich změna právě na plochy zeleně soukromé. K těmto pozemkům konstatuji, že se jedná opět o nucené omezení vlastnického práva, jež zmiňuji výše.

Dále za stejným účelem navrhuji změny pozemků parc. č. 977 a 978, které jsou navrženy jako plochy rekreace – vinné sklepy. Tyto pozemky jsou přístupné ze shora uvedené cesty parc.č. 971 s tím, že další možné napojení skýtá pozemek parc. č. 982, který by pozemky případně i spojil krátkou cestou přímo s ulicí hlavní.

Konečně navrhuji změnu pozemku parc. č. 156, který je nově navržen jako plocha zeleně přírodního charakteru. Tento pozemek je ze dvou stran ohraničen pozemkem parc. č. 991, jež je ve vlastnictví města Valtice, přičemž tento pozemek bezprostředně sousedí s hlavní ulicí – pozemkem parc. č. 948. Vzhledem k tomu. že napojení na stávající komunikace a sítě by nebylo nijak problematické a v okolí již stavby sloužící k bydlení jsou, jeví se tento pozemek rovněž vhodným pro změnu na plochu smíšení obytné venkovské.

Vyhodnocení pořizovatele:

Ad 1) Jedná se o pořízení nového územního plánu, ne o změnu, který v souladu s ustanovením § 46 (nově) stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání atd. Tzn., že nový územní plán umožňuje i přehodnocení stávajícího stavu, což vyplývá i z kapitoly 1) Urbanistická koncepce,…schváleného Zadání územního plánu Valtice: " Jednotlivé funkční plochy budou podrobeny komplexní analýze a případně přehodnoceny…"

Ve zmíněném jihovýchodním kvadrantu projektant dle Zadání územního plánu Valtice „prověřil možnost zástavby v hůře dopravně dostupném a extravilánovými vodami ohroženém území v kopcovitém terénu" Stejně tak projektant „prověřil novou urbanistickou koncepci zástavby města, zejména v severovýchodním kvadrantu města mezi ulicemi Petra Bezruče a Břeclavskou" A po prověření výše uvedených ploch zvolil projektant zaplnění stávající proluky v severovýchodním kvadrantu pod železnicí.

Toto řešení vycházelo ze závěrů pracovních jednání se zpracovatelem SEA hodnocení s projektantem ÚP a zástupci města Valtice. Bylo dohodnuto mj., že budou redukovány (resp. nepřevzaty) plochy pro individuální bydlení ve východní části města v důsledku negativního hodnocení rozsahu návrhových ploch.

Připomínce se nevyhovuje.

K části připomínky, kde podatel uvádí ustanovení § 55 odst.4 stavebního zákona – toto ustanovení je použitelné jen u změny územního plánu, nikoliv u tohoto nového územního plánu.

K části připomínky, kde podatel uvádí, že jeho vlastnická práva byla omezena – každá změna využití území znamená pro vlastníky dotčených pozemků sice významný, ale nepřímý zásah do vlastnického práva. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni – za předpokladu, že jsou prováděny šetrným způsobem v nezbytně nutné míře – strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li tuto určitou míru.

Změny v území jsou zcela přirozenou součástí územního plánování a po jejich začlenění do územních plánů je jejich vydání zcela v kompetenci příslušného zastupitelstva obce. A nemusí se vždy jednat jen o změny z nezastavitelné plochy do zastavitelné, ale i o změny opačné, tzn. zrušení zastavitelné plochy a její navrácení do nezastavitelného území, jako v tomto případě. Pokud vlastníkovi pozemku vznikla v důsledku zrušení zastavitelné plochy prokazatelná majetková újma, náleží vlastníkovi pozemku v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 SZ náhrada za změnu v území. Náhrada vlastníkovi pozemku ale nenáleží, pokud v souladu s ustanovením § 102 odst.3 SZ k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny. Konkrétně se jedná podateli o lokalitu č. 4.01. Ta byla řešena změnou č. 4 Územního plánu sídelního útvaru Valtice s nabytím účinnosti 15.10.2008. Resp. ke zrušení zastavitelné plochy 4.01 došlo po uplynutí výše uvedené 5leté lhůty.

K části připomínky týkající se odkazu na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“ V případě pozemku ve vlastnictví podatele se nejedná ani o vyvlastnění, ani o nucené omezení vlastnického práva. Podatel stále vlastní své pozemky o stejné výměře a stejném druhu pozemku dle evidence katastru nemovitostí a nadále může se svým vlastnictvím svobodně v souladu s právním řádem ČR nakládat.

Pokud odvolatel zrušením zastavitelné plochy 4.01 i prokazatelně došel k majetkové újmě zmíněnou nabídkou dotčených pozemků realitní kanceláři a z toho vyplývajícími smluvními závazky nenáleží mu již náhrada za změnu v území dle ustanovení § 102 odst. 2, protože již marně uplynula 5letá lhůta dle ustanovení § 102 odst. 3 SZ.

Připomínce v části 1) se nevyhovuje

Ad 2) Návrh ÚP respektuje stávající přístupovou komunikaci, jak k ploše Z25, tak i k protilehlým terasám, tzn. přístupu nebude zamezeno. Plocha Z25 logicky navazuje na řadu stávajících vinných sklepů i na stávající vinice. Připomínce v části 2) se nevyhovuje

Ad 3) Plocha Z35 byla zrušena na základě negativního SEA hodnocení a nesouhlasu orgánů památkové péče a ochrany ZPF.

Ad 4) Plocha Z80 byla z ÚP vypuštěn pro nesouhlas orgánu ochrany ZPF a orgánu památkové péče.

Připomínce se vyhovělo.

Ad 5) Projednání změny č. 3 nebylo ukončeno, resp. plocha 3.01 neexistuje

K omezení vlastnických práv viz Ad 1)

Připomínce se nevyhovuje.

Naopak, důvod pro regulaci je, a to z důvodu minimalizace záboru ZPF: plochu pro budoucí zástavbu RD omezit jen na nejmenší možnou míru, nezahrnovat do ní zahrady. S údajným zásahem do vlastnických práv nemá vymezení předmětné plochy pro bydlení nic společného.

Ad 6) Názor, že v Úvalech je rozvoj „omezený“ je velmi subjektivní. Plochy smíšených obytných zde bylo vymezeno celkem 21 (plochy Z41 – Z52 a Z54 – Z62), a to větších i menších. Menší plochy převažují v souladu s koncepcí rozvoje území obce, v které je u části Úvaly uvedeno – „Návrh ÚP respektuje stávající charakter zástavby, kterou doplňuje v prolukách“. Vymezování nových ploch pro bydlení musí rovněž odpovídat sociodemografickému vývoji. Ten je v posledním dvacetiletí stagnující (v textové části odůvodnění je uveden tento vývoj souhrnně, tzn. v počtu obyvatel jsou zahrnuty Valtice i Úvaly), z tohoto důvodu je v Úvalech ploch pro bydlení „nadbytek“.

Části připomínky, kde podatel navrhuje změnu z plochy ZS na bydlení venkovské u pozemků 923, 925, 867, 869, 885, 888, 933, 934, 939, 940, 941, 943, 973,a 974 se právě z výše uvedeného důvodu nadbytečnosti návrhových ploch k bydlení nevyhovuje.

K části připomínky týkající se nesouhlasu s vymezení pozemků 888 a 934 do zeleně soukromé ZS - této části připomínky se nevyhovuje s odkazem na bod Ad 1) (viz přehodnocení ploch a omezení vlastnického práva)

K části připomínky týkající se návrhu na zahrnutí pozemků p. č. 977 a 978 z ploch rekreace – vinné sklepy do ploch pro bydlení -- této části připomínky se nevyhovuje s odkazem na bod Ad 1) (viz přehodnocení ploch)

K části připomínky týkající se plochy ZP N 124, která je vymezena na celém pozemku p. č. 156 – této části připomínky se nevyhovuje z důvodu nadbytečnosti návrhových ploch v Úvalech.

Vyhodnocení projektanta:

Ad 1) Návrh ÚP nadále sleduje zvolenou koncepci vymezení stabilizovaných ploch v lokalitě Zadní Hintertály. Připomínka nerespektována.

Ad 2) Návrh ÚP respektuje stávající přístupovou komunikaci, jak k ploše Z25, tak i k protilehlým terasám, tzn. přístupu nebude zamezeno. Plocha Z25 byla z řešení vypuštěna na základě nesouhlasu orgánů památkové péče. Připomínka respektována.

Ad 3) Plocha Z35 byla zrušena na základě negativního SEA hodnocení a nesouhlasu orgánů památkové péče a ochrany ZPF. Připomínka respektována.

Ad 4) Plocha Z80 byla z ÚP vypuštěna pro nesouhlas orgánu ochrany ZPF a orgánu památkové péče.

Připomínka respektována.

Ad 5) Návrh ÚP nadále sleduje zvolenou koncepci vymezení stabilizovaných a zastavitelných ploch v Úvalech. Připomínka nerespektována.

Ad 6) Návrh ÚP nadále sleduje zvolenou koncepci vymezení stabilizovaných a zastavitelných ploch v Úvalech. Připomínka nerespektována.

II.13.2.14 ZECHMEISETR spol. s.r.o., Jirečkova 1021/3, 170 00 Praha 7

Proti návrhu územního plánu podávám tyto námitky:

-v uvedeném návrhu není respektován záměr navrhovatele (oprávněné osoby) dle návrhu změny využití územního celku z ledna 2010. Záměr- výstavba golfového hřiště, nikoli veřejného koupaliště.

př.0

-žádáme upřesnění textu týkajících se dobývacích prostorů:

- DP Valtice zrekultivován, bude zlikvidován rozhodnutím OBU, půda vrácena do ZPF.

Tohoto se návrh ÚP netýká (z textu to nevyplívá)

- DP Valtice II téměř vytěžen využití pozemků ostatní plocha v ÚP označit RH

př .1

- DP Valtice VI vytěženo z 1/2 plochy využití pozemků ostatní plocha, označit (RH)

př.2

žádáme, aby pozemky 3018/12 , 3018/2 byly připojeny k území označeném HR

Na pozemcích 3018/1 ,3018/9 ,3018/8 3018/35, 3018/36 ,3018/37 ,byla dokončena těžba. Těžbou štěrkopísku pod hladinou spodní vody na většině rozlohy vznikla vodní plocha. Zbývající plochy jsou nyní zavezeny skrytou zeminou a vznikají zde náletové zelené plochy bez využití.

Na pozemcích je umístěno zařízení staveniště, jiné stavby zde nejsou.

Napojeni na technickou a dopravní infrastrukturu

Pozemky jsou napojeny na elektrickou síť

K pozemkům vede neasfaltovaná cesta udržovaná na náklady oprávněné osoby.

Požadujeme aby pozemky s parc. č 3018/12, 3018/3 byly připojeny k území klasifikovaném jako HR hromadná rekreace .

Pozemky p.č. 3057/3, 3057/10 DP Valtice VI jako (HR)

Vzhledem ke vzdálenosti od obce je potřeba doplnit areál zázemím pro uspokojení potřeb hromadné rekreace.

Jako zázemí se rozumí byt správce areálu, hygienické zázemí, restaurační zařízení a ubytovací kapacita . Min rozloha 6 % včetně komunikací.

Odůvodnění námitky

Pozemky, které jsou vedeny jako orná půda, mají nízkou bonitu půdy . Nejsou tedy vhodné pro zemědělské účely a způsobují tak finanční i provozní zátěž, (viz příloha 1)

Připojením k pozemkům klasifikovaným jako hromadná rekreace by mohl vzniknout plnohodnotný areál, který by zahrnoval možnost výstavby golfového hřiště, tenisových a volejbalových kurtů a dalších sportovních aktivit.

Dále pak výstavby zázemí pro sportovní zařízení a jako vedlejší funkční využití možnost služebního bydlení pro uspokojení potřeb hlavní funkce. Jako zázemí se rozumí byt správce areálu, hygienické zázemí, restaurační zařízení a ubytovací kapacita. Min rozloha 6 % včetně komunikací.

Sportovní areál je vhodné řešení jak uvést území zasažené těžbou opět do souladu s krajinným rázem oblasti.

Navíc absence sportovních zařízení tohoto typu v obci. Nový areál bude sloužit jak pro rekreační účely obyvatel města Valtice a jako důležitá reference pro rozvoj turistického ruchu celého Lednicko-Valtického areálu .

Architektonické řešeni bude zajišťovat soulad s krajinářskými zásadami okolí.

Vyhodnocení pořizovatele:

I když podatel své podání nazývá námitkami, v této fázi projednávání územního plánu se jedná o připomínky veřejnosti v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona

K části připomínky týkající se výstavby golfového hřiště – Město Valtice požádalo Úřad územního plánování o pořízení nového ÚP Valtice dne 31.05.2012, tzn. že zmíněný „návrh změny využití územního celku z ledna 2010“ není relevantním podkladem pro pořizování tohoto ÚP. Navíc nový územní plán umožňuje i přehodnocení stávajícího stavu, což vyplývá i z kapitoly 1) Urbanistická koncepce,…schváleného Zadání územního plánu Valtice: “ Jednotlivé funkční plochy budou podrobeny komplexní analýze a případně přehodnoceny…“ – této části námitky se nevyhovuje.

Ostatním připomínkám je vyhověno částečně v souladu s vyhodnocením požadavků Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského.

Vyhodnocení projektanta:

Poslední věta kapitoly je nahrazena větou: „Na plochách po zrušení dobývacího prostoru budou navrženy plochy dle platného a schváleného Plánu sanace a rekultivace“. Plocha Z28 RH – rekreace hromadná byla rozdělena na stabilizovanou plochu VV vodní a vodohospodářskou, a plochu změny v krajině N28 RN – rekreace na plochách přírodního charakteru, plocha je podmíněna zpracováním územní studie, vymezeno v souvislosti s požadavkem orgánu památkové péče.

Do ÚP Valtice byly zapracovány dobývací prostory, jak jsou uvedeny v Územně analytických podkladech (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností (ORP) Břeclav, u kterých v roce 2020 proběhla 5. úplná aktualizace.

Připomínka částečně respektována.

II.13.2.15 Ředitelství silnic a dálnic ČR, oddělení koncepce a ÚP Morava Šumavská 33, 61254 Brno

Ředitelství silnic a dálnic ČR podává na základě oznámení o společném jednání o Návrhu územního plánu Valtice (k.ú. Valtice, k.ú. Úvaly u Valtic) následující vyjádření jako majetkový správce dálnic a silnic I. třídy (oprávněný investor):

K projednávanému návrhu ÚP máme následující připomínky:

Koridor pro přeložku silnice I/40 požadujeme vymezit po celé délce v šířce 100 m, nevyznačovat kolem přeložené trasy „budoucí ochranné pásmo“ – toto vzniká až na základě rozhodnutí o umístění stavby.

Ochranné pásmo požadujeme vymezit naopak kolem stávající silnice I/40 a to i mimo souvisle zastavěné území – tedy rovněž přes návrhové plochy, kde chybí zákres, podle §30, Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Zde je uvedeno, jakým způsobem se souvisle zastavěné území vymezuje. V návrhu ÚP je sice uvedeno, že silnice I/40 je navržena k přeřazení do sítě silnic III. třídy, ale vzhledem ke skutečnosti, že pro tento záměr je v současné době zpracována pouze technická

studie a lze tedy předpokládat delší časový úsek pro přípravu stavby, považujeme za vhodnější vymezit i v grafické části ÚP silnici I/40 jako silnici I. třídy se stávajícím ochranným pásmem.

Dále požadujeme, aby z textové části výroku v kap. I.7.1 „VPS, pro které lze vyvlastnit a uplatnit předkupní právo“ byly vyňaty stavby ozn. WD01 (Z64 – Z66) koridor pro situování přeložky silnice I/40 a WD02 koridor homogenizace silnice I/40 a byly zařazeny do následující kapitoly „VPS a VPO, pro které lze vyvlastnit, bez uplatnění předkupního práva“. ŘSD ČR nepožaduje uplatnění předkupního práva.

Upozorňujeme, že do ochranného pásma silnice I/40 zasahují plochy Z11 (plocha bydlení individuálního BI), Z71, Z72, Z73, Z74 a Z75 (plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL), je tedy nutné, aby tyto plochy ochranné pásmo silnice I/40 respektovaly (§32 Zákona č. 13/1997 Sb.). Dále požadujeme, aby plocha Z11 pro bydlení umístěná na východním kraji obce u stáv. silnice I/40 byla v textové části uvedena jako podmíněně přípustná z hlediska splnění hygienických limitů z vlivů provozu dopravy ze silnice I/40. Plocha musí být v následném stavebním řízení posouzena z hlediska vlivů z provozu dopravy (zejména hlukem a vibracemi) na výhledové období 30 let, tzn. je třeba zajistit, aby nebyly překročeny hygienické limity, vyplývající z Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. v platném znění. Upozorňujeme také, že uvedené posouzení, příp. požadavky na ochranná zařízení na zmírnění negativných vlivů z provozu dopravy vůči objektům umísťovaným v těchto plochách nebudou pořizovány, resp. realizovány na náklady ŘSD ČR – majetkového správce silnic I. třídy a dálnic.

Rovněž upozorňujeme, že veškeré návrhové plochy a jejich připojení k silniční síti musí být vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., kterou se provádí Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zejména § 20, a dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., zejména §§ 11 a 12, kterou se provádí Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Souhlas ŘSD ČR s navrhovaným funkčním využitím ploch není současně souhlasem s komunikačním připojením k silnici I. třídy. Úpravy stávajících připojení a návrhy nových připojení k silnici I. třídy musí být projednány s ŘSD ČR, Odborem koncepce a technické podpory, Odd. technické přípravy Morava.

Vyhodnocení pořizovatele:

K části připomínky týkající se přeložky I/40 a OP stávající trasy I/40 - Návrhový koridor byl na šířku 100 m po celé délce upraven v grafické části Návrhu ÚP Valtice pro veřejné projednání. Došlo také ke zrušení návrhového OP všech silnic v grafické části i v legendě; ty vznikají až vydáním pravomocného územního rozhodnutí (rohodnutí o povolení záměru).

Dále byla upravena – doplněna OP okolo stávající trasy I/40. Této části připomínky tedy bylo vyhověno.

K části připomínky týkající se přeřazení VPS VD01 a VD02 do kapitoly „VPS a VPO, pro které lze vyvlastnit bez uplatnění předkupního práva – této části připomínky bylo vyhověno; kapitola I.7.1. textové části výroku bude v tomto smyslu upravena

Ochranné pásmo silnice I/40 vyplývá ze zákona č. 13/1997 Sb. a jeho respektování je věcí následného řízení.

Napojení návrhových ploch na silniční síť v jejich blízkosti je věcí následného řízení.

Vyhodnocení projektanta:

Návrhový koridor pro obchvat Valtic byl vymezen v šířce 100 m po celé délce – připomínka respektována.

Návrhové OP všech silnic v grafické části i v legendě bylo zrušeno – připomínka respektována.

Dále byla upravena – doplněna OP okolo stávající trasy I/40 (mimo zastavěné území) – připomínka respektována.

Došlo k přeřazení VPS VD01 a VD02 do kapitoly „VPS a VPO, pro které lze vyvlastnit bez uplatnění předkupního práva – připomínka respektována.

Kromě skutečnosti, že požadavek na respektování ochranných pásem silnic vyplývá ze zákona, jsou v územním plánu stanoveny obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých je stanoveno, že „stavby a umisťování zařízení v zastavitelných plochách může být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže je umístění stavby nebo zařízení vyloučeno či omezeno limity vyplývajícími ze zvláštních předpisů (např. ochranné pásmo lesa, ochranná pásma inženýrských sítí, ochranná pásma silnic a železnice apod.), což by mělo být postačující, požadavek je respektován a tato specifická podmínka pro plchu Z11 a rovněž pro Z12 je doplněna (vyhodnocení z hlediska

splnění hygienických limitů z vlivů provozu dopravy na silnici I/40), viz kap. I.6.2.1.2. textové části odůvodnění návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Napojení návrhových ploch na silniční síť v jejich blízkosti je věcí následného řízení, u ploch většího rozsahu jsou navrženy plochy veřejných prostranství pro umístění obslužné komunikace.

II.13.2.16[redacted]. A[redacted] K[redacted], S[redacted], MUBR 139206/2022

Připomínka uplatněná po veřejném projednání, pořadové číslo 9, datum doručení 1. 9. 2022.

Připomínka

V odstavci I.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných Staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt je uvedeno, že to platí pro „Památkově chráněné stavby.“

Takové paušální omezení je v rozporu s právními předpisy a významně omezuje vlastníky staveb. Dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 3649/2017 nelze takovou podmínku stanovovat plošně. Je třeba konkrétně odůvodnit u jednotlivých staveb, u nichž se podmínka vypracování projektové dokumentace autorizovaným architektem stanoví, jejich architektonický a urbanistický význam, který vyžaduje takovouto zvláštní ochranu.

Pro návrh úprav památkově chráněných staveb je často důležitější znalost problematiky sanace historických konstrukcí. Takové znalosti nejsou vázány na autorizaci u ČKA, jsou závislé na zkušenostech konkrétního projektanta. Autorizace u ČKA neznamená automaticky vyšší kvalitu návrhu stavebních úprav památkově chráněné stavby. V případě, kdy jsou vyšší nároky na architektonické řešení stavebních úprav, může stavebník např. vyhlásit soutěž o návrh. Požadavkem na vypracování dokumentace autorizovaným architektem je stavebníkům omezena možnost výběru vhodného zpracovatele dle charakteru konkrétně řešených stavebních úprav.

Vypořádání připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně.

Výčet architektonicky, nebo urbanisticky významných staveb bude v návrhu ponechán, nicméně bude upraven do souladu s platnými právními předpisy, a to dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj s názvem "Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k vymezování architektonicky nebo urbanisticky významných staveb v územním plánu " v aktuálním znění, ve které je mimo jiné uvedeno: " Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nelze aplikovat plošně bez uvedení, kterých staveb se týká. Pokud by tomu tak bylo, vymezení by se vztahovalo i např. na stavby pozemních komunikací, elektrického vedení, kůlen apod., které v naprosté většině případů nemají zásadní vliv na zachování hodnot území. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb musí být jednoznačné a musí být dáno konečným výčtem těchto staveb a jejich přesným označením. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb je třeba využívat v územních plánech v přiměřeném rozsahu, který však nelze paušálně stanovit. Obecně lze konstatovat, že toto ustanovení by nemělo být při tvorbě územních plánů nadužíváno, a že je nutno velmi pečlivě vymezit okruh podmínkou dotčených staveb."

Na základě výše uvedeného byly v kapitole I.14 závazné textové části návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání upřesněny chráněné stavby, které jsou zároveň architektonicky nebo urbanisticky významné, a pro které tedy může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Výčet konkrétních památkově chráněných staveb, u nichž se bude vyžadovat zpracování architektonické části projektové dokumentace pouze autorizovaným architektem, tak naplňuje i požadavky vyplývající z judikatury správních soudů, mj. i z podatelem zmiňovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 138/2017-33, č. 3649/2017 Sb. NSS).

Připomínce se tedy vyhovuje částečně.

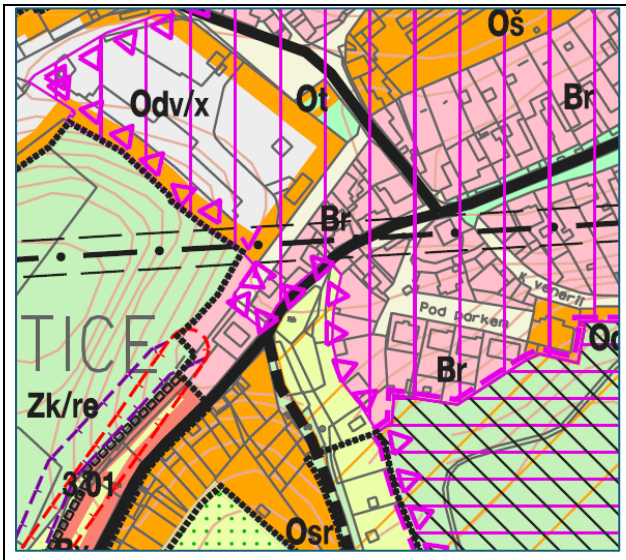
Vyhodnocení zpracovatele:

V kapitole I.14 závazné textové části návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly upřesněny památkově chráněné stavby, které jsou zároveň architektonicky nebo urbanisticky významné, a pro které tedy může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

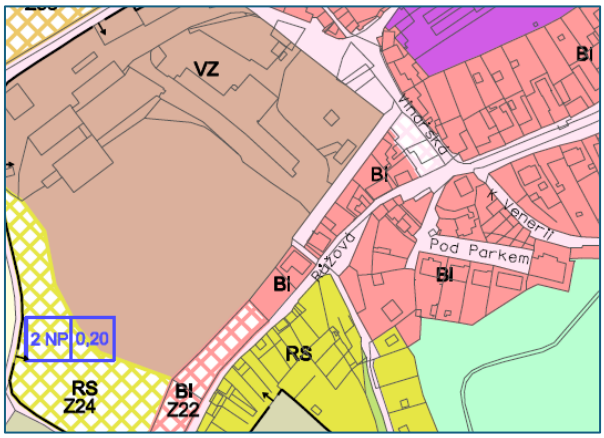
II.13.3 Připomínky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání

pořadové číslo	Název subjektu
1	E[redacted] L[redacted] a P[redacted] L[redacted], [redacted]
2	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav
3	[redacted]. P[redacted] V[redacted], [redacted]
4	[redacted]. R[redacted] V[redacted], [redacted]

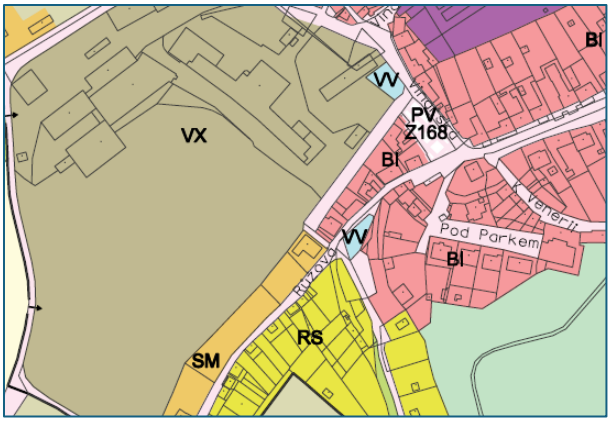
POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
1.	13.10.2025	E[redacted] L[redacted] a P[redacted] L[redacted], [redacted]	MUBR 132179/2025
PŘIPOMÍNKA			
Dle územního plánu města Valtice je zakreslena nová cesta na ulici Růžová na p.č.732/13 a p.č.732/14, i když vedle je cesta na p.č.729/4 a 732/1. Není jasné, proč je tato nová cesta zakreslena v územním plánu Valtic. 732/14 je soukromý pozemek, tento určitě nebude k prodeji. Tuto připomínku jsme projednávali již před 10 lety na MěÚ Valtice. Bylo řečeno, že bude zařazeno do připomínek, nikdo na tuto připomínku neodpovídal, považovali jsme, že bylo vyřízeno a tato nová cesta je zrušena. Pozemek 732/13 se snažíme udržovat čistý, Dokud nebyly řádně oploceny sousední pozemky, neustále byli nastěhovaní v altánu a sousedních pozemcích bezdomovci a jim podobní lidé. Nikomu nepřeji, co jsme museli po těchto lidech uklízet. /Altán a brána byly postaveny už když jsme tyto pozemky sousední zakoupili./ Dle našeho názoru, pokud zruším bránu, tak budeme nuceni vše srovnat se zemí, nechat zarůst, nebo soukromé pozemky obehnat ostnatým drátem, poněvadž nelze uhlídat, aby tyto pozemky nebyly ničeny. I nyní si lidé pletou pozemek 732/13 s WC a smetištěm. Toto vše udržujeme, nehledě na to, kolik financí jsme již na úklid a údržbu investovali. Zdvořile žádáme, aby tato cesta na pozemku 732/13 byla v uzemním plánu Valtice zrušena. Dále žádáme o pronájem pozemku 732/13 za údržbu, nebo prodej tohoto pozemku, nebo prodej části pozemku 732/13 /po bránu/.			
VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY			
Připomínce se nevyhovuje Dle údajů z KN je pozemek p.č. 732/13 v k.ú. Valtice veden jako ostatní komunikace, ostatní plocha a pozemek p.č. 732/14 v k.ú. Valtice je veden jako jiná plocha, ostatní plocha.			



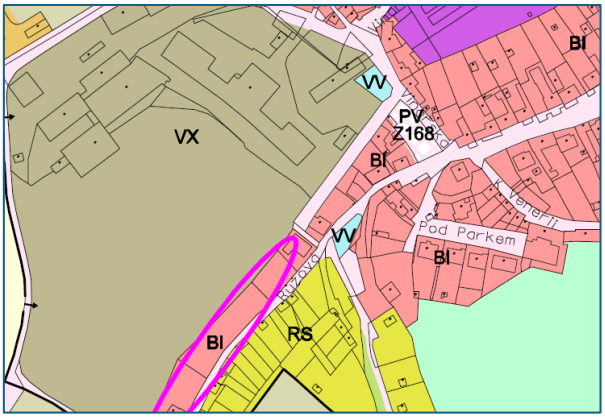
Výřez z ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání



Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Pořizovatel prošel výkresy projednávaného územního plánu a konstatuje, že v dokumentaci projednávaného územního plánu není na pozemcích p.č. 732/13 a 732/14 v k.ú. Valtice navrhována komunikace, ale plocha **RS** – plochy rekreace – vinné sklepy. Pořizovatel pak nahlédnul do aktuálně platného ÚPNSÚ Valtice (viz první výřez) ve kterém je jihovýchodním směrem navrhována nová komunikace. Konstatujeme, že projektantka zakreslila v dokumentaci projednávaného územního plánu plochu veřejného prostranství (ve kterém se nachází vyježděná cesta) na pozemky p.č. 729/4 a 732/1 v k.ú. Valtice (které jsou dle údajů z KN vedeny jako ostatní komunikace, ostatní plocha) čímž reagovala na skutečný stav v území.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
2.	14.10.2025	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav	MUBR 132702/2025
PŘIPOMÍNKA			
Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, příslušný podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, oznámil konání opakovaného veřejného projednání Návrhu Územního plánu Valtice (ÚP). Územní plán Valtic je zpracován pro celé správní území města, které zahrnuje katastrální území Valtice a katastrální území Úvaly u Valtic. Předmětem návrhu ÚP je uvedení do souladu s novým stavebním zákonem, které bude zahrnovat převedení do jednotného standardu, uvedení do souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a do souladu			

se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje. Dále návrh ÚP řeší aktualizace zastavěného území a vyhodnocení vlivů změny územního plánu.

Návrh ÚP má prověřit změny funkčního využití ploch pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, rozvojovou lokalitu Přední Hintertály a lokalitu nad vodojemem; dále přestavbu nevyužitého areálu u železniční zastávky, dostavbu výrobního areálu u Mikulovské a opětovné využití (přestavba) plochy sloužící v minulosti armádě na ubytovací zařízení.

Město Valtice včetně místní části Úvaly je zásobeno pitnou vodou ze skupinového vodovodu Lednice - Mikulov s vodním zdrojem Lednice. Vodovod je ve správě a majetku VAK Břeclav a.s.

Město Valtice má vybudovanou jednotnou stokovou síť, ukončenou v čistírně odpadních vod (rovněž v majetku a provozování VAK Břeclav). Místní část Úvaly má jen krátké úseky dešťové kanalizace a odvodnění je většinou povrchové, ukončené v potoce, splaškové vody jsou likvidovány individuálně v žumpách na vyvážení.

Srážkové vody jsou v návrhu ÚP řešeny přednostní likvidací vsakem na pozemku. Extravilánové srážkové vody z území, které je ohroženo přívalovými vodami, budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence (navržené retenční nádrže N132, N139, N190, N191, N198) do stávající jednotné stokové sítě.

Návrh ÚP stanovuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit - VT01 vodovod, VT02 kanalizace, VT06 plocha pro rozšíření odpadového hospodářství a ČOV.

Územní plán podmiňuje v některých lokalitách rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie, která upřesnění budoucí uspořádání území - situování zástavby, vedení obslužných komunikací a trasování inženýrských sítí.

US1 průmyslová zóna u nádraží Valtice - plochy průmyslové výroby, navržené pro rozšíření současné průmyslové zóny, Z78, Z77, Z76, Z75, Z171

US2 plocha přestavby při ul. Rudé armády - navržena zástavba smíšená obytná městská, P90

US6 zastavitelné plochy Z11 a Z12 včetně přilehlých veřejných prostranství v ploše Z163

US7 zastavitelné plochy Z14 a Z40 včetně přilehlých veřejných prostranství v ploše Z161

Společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. vydává k Návrhu Územního plánu Valtice následující vyjádření:

1. Dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v aktuálním znění, § 1 odst. 2 se vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu zřizují a provozují ve veřejném zájmu.

2. Vzhledem k významnosti této technické infrastruktury (rozvodné vodovodní a kanalizační sítě) je nutno umožnit provozovateli vodovodní a kanalizační sítě volný přístup a příjezd pro stavební a speciální mechanizaci a dostatečný manipulační prostor pro zajišťování jejich provozuschopnosti. Při situování staveb v blízkosti vodovodních a kanalizačních řadů pro veřejnou potřebu je nutno respektovat trasy těchto sítí včetně jejich ochranných pásem. Rozsah ochranných pásem je stanoven v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

3. Na základě hydraulického přepočtu a studie vodovodní sítě bylo zjištěno, že současná vodovodní infrastruktura není schopna zajistit další rozvoj Města Valtice.

Z tohoto důvodu bude možné výhledové lokality Z11, Z12, Z14, Z20, Z40, P93, R2, R4, R13, R14 napojit na systém zásobování vody až po realizaci stavby „VODOVOD VALTICE - ROZŠÍŘENÍ II. TLAKOVÉ PÁSMO".

4. Vypracované územní studie US1, US2, US6, US7 požadujeme předložit k našemu vyjádření z hlediska zásobování pitnou vodou a z hlediska odvádění odpadních vod.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínka se bere na vědomí

Ad 1. – vzato na vědomí

Ad 2. – týká se navazujících řízení

Ad 3. – vzato na vědomí

Ad 4. – vzato na vědomí, týká se následně pořizovaných územních studii

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
3.	14.10.2025	[redacted]. P[redacted] V[redacted], [redacted]	MUBR 132703/2025

PŘIPOMÍNKA

Text připomínky:

V návrhu textové části územního plánu (Návrh pro opakované veřejné projednání) jsou uváděny podmínky, které v současné legislativní úpravě stavebního zákona nelze splnit. Jedná se podmínky prokazování určitých skutečností a souladů se stanovenými limity v rámci územního řízení. Jedná se však o řízení, které současně platný stavební zákon již neumožňuje. Tyto podmínky je potřeba přepracovat s ohledem na nyní platnou legislativu.

Jedná se o tyto texty:

Na straně 53 dokumentu:

"Dále platí pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití zásady pro ochranu zdravých životních podmínek (kvality prostředí):

- nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, zástavbu do ploch přiléhajících k silnicím lze umístit pouze pokud nebudou vznášeny nároky na omezování provozu nebo stavební úpravy na přilehlých silnicích,
- při umisťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být doložen v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,
- na plochách, ve kterých je realizována výroba, komerční aktivity a na plochách funkčně obdobných lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být doložen v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,
- u ploch primárně určených k umístění chráněných prostor definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví je podmíněně přípustné využití pro stavby, zařízení a činnosti, které mohou být zdrojem hluku a vibrací (občanské vybavení komerčního charakteru, drobná výroba apod.), s tím, že v rámci územního řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, bude prokázáno, že v chráněných venkovních prostorech, v chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,
- v případě návrhu plochy dopravní stavby u stávající obytné zástavby musí být posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a navržena

podmíněná využitelnost dopravní plochy za předpokladu, že nejpozději v rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření,“

a dále rovněž nelze legislativně splnit podmínku:

„vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení“

a to v regulativech BH (na str. 24), SC (na str. 34), SM (na str. 35) a SV (na str. 36)

Odůvodnění připomínky:

Uvedené podmínky nelze u územním řízení prokázat, územní řízení jako takové, již nelze dle nového stavební zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, vést. Tyto podmínky v regulativech jsou proto zavádějící.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se vyhovuje.

Proces pořizování územního plánu Valtice započal v době platnosti stavebního zákona, který znal územní řízení. Teprve s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., došlo k úpravě a zrušení tohoto institutu.

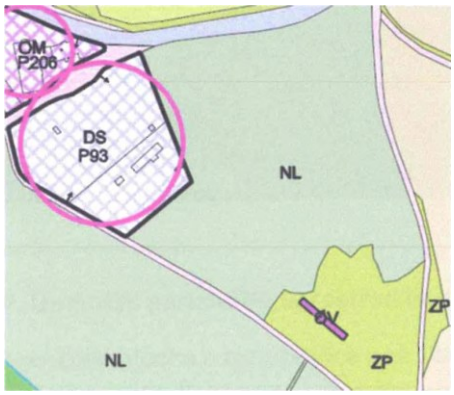
Původní text „územního řízení“ bude tedy nahrazen textem „navazujících řízeních dle stavebního zákona“

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
4.	15.10.2025	[redacted]. R[redacted] V[redacted], [redacted]	MUBR 132710/2025

PŘIPOMÍNKA

II. Předmět připomínky

Tato připomínka se týká návrhové lokality **DS P93,** označené v návrhu Územního plánu Valtice jako **„plocha dopravní infrastruktury - parkoviště",** která je dle návrhu situována uprostřed vzrostlého lesa v dohledové vzdálenosti od národní kulturní památky Rajstna.



III. Odůvodnění připomínky

1. Rozpor mezi návrhem a faktickým stavem území

V návrhu územního plánu je uvedeno, že se v této lokalitě údajně nacházejí stavby, na které má být nově navázáno rozšířením dopravní infrastruktury.

Toto tvrzení neodpovídá skutečnosti.

Podle aktuálního stavu katastru nemovitostí se na dotčených parcelách žádné budovy nenacházejí, ani nejsou evidovány žádné stavební objekty.

Naopak se zde rozprostírá souvislý, přírodně cenný lesní porost, který tvoří integrální součást krajinné kompozice Lednicko-valtického areálu.

V dané lokalitě není potřebná žádná infrastruktura vyžadující dopravní obsluhu či parkoviště, adekvátní inženýrské sítě ani možnost řešit ochranu před zasakováním jedovatých látek z motorových vozidel, ani jiné zázemí, které by umožňovalo vznik nového dopravního areálu. Z hlediska faktického stavu území je tedy návrh zcela neopodstatněný a nerealizovatelný.

2. Umístění parkoviště uprostřed lesa - neodůvodněný zásah do krajinného rázu

Navržená plocha o rozloze více než 1 hektar, určená pro parkování (při kolmém stání až cca 400 vozidel), představuje extrémní zásah do krajinného a přírodního prostředí.

Je absurdní a urbanisticky zcela nekoncepční, aby byla v nedotčeném lesním území, v bezprostřední blízkosti národní kulturní památky Rajstna, umístěna plocha srovnatelná svou kapacitou s parkovištěm u obchodního centra.

Navíc, lokalita je návštěvně málo zatížená - počet motorizovaných návštěvníků Rajstny se obvykle pohybuje v nižších desítkách osob denně (cca 20-40 aut denně).

Parkovací potřeby jsou plně pokryty stávajícími parkovacími plochami v přilehlých úsecích, které odpovídají reálnému rozsahu turismu v daném místě.

Z hlediska zásad přiměřenosti (§ 2 odst. 3 správního řádu) i zásad územního plánování (§18 odst. 4 stavebního zákona) je proto tento návrh neobhajitelný.

3. Narušení ochrany památky Rajstna a kulturní krajiny LVA

Rajstna je národní kulturní památkou, součástí světového dědictví UNESCO (Lednicko- valtický areál).

Každý zásah v její dohledové a kompoziční ose musí být posuzován s maximální mírou ochrany krajinného rázu.

Vybudování parkoviště této kapacity v přímé viditelnosti památky by narušilo autenticitu kulturní krajiny, která je hlavní hodnotou této oblasti.

Jak konstatoval Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 1 As 80/2008-81,
„Ochrana krajinného rázu zahrnuje i zachování přirozených kompozičních a pohledových vztahů, které jsou nedílnou součástí kulturní hodnoty krajiny."

V tomto případě by se jednalo o zásah ničící pohledovou osu na Rajstnu a degradující přirozené prostředí, které je podstatou Lednicko-valtického areálu.

Je proto zarážející, že s takovým návrhem mohl orgán státní památkové péče vůbec vyslovit souhlas.
Pokud souhlas vydal, pak zjevně porušil svou povinnost hájit veřejný zájem na ochraně kulturního dědictví (§ 14 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči).

4. Absence koncepčnosti a rozpor s cíli územního plánování

Z hlediska § 18 odst. 1 a § 19 stavebního zákona má územní plán:

„vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území při respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území."

Vymezení rozsáhlého parkoviště uprostřed lesa, bez jakékoli návaznosti na dopravní síť nebo urbanizované území, je v přímém rozporu s těmito cíli.

Územní plán takto:

• degraduje přírodní hodnoty území,

• porušuje celistvost lesních ekosystémů,

• rozbíjí kompoziční rovnováhu kulturní krajiny,

• a není podložen žádnou reálnou dopravní potřebou ani dopravním průzkumem.

Podle judikatury (NSS č. j. 6 Ao 2/2011-112) musí být každý záměr územního plánu věcně a datově podložen. Pokud návrh postrádá odůvodnění, jde o projev svévole.

V daném případě se tak skutečně jedná o čirou zvůli pořizovatele a dotčených orgánů, protože návrh není podložen žádnými objektivními daty, ani skutečnou potřebou území.

5. Porušení principu přiměřenosti a ochrany krajinného rázu

Podle § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

„Krajinný ráz je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu."
Jakékoliv vymezení ploch dopravní infrastruktury uprostřed lesa je nutně činností snižující krajinný ráz. Úřad nemůže bez řádného krajinného posudku a stanoviska orgánu ochrany přírody takovou změnu navrhnout.

Není-li doložen posudek vlivu na krajinný ráz (KRP) a stanovisko dotčených orgánů, jde o zásadní pochybení a návrh je v rozporu se zákonem. A ze shora uvedených informací je zcela patrné, že pokud takový posudek a takové stanovisko bylo doloženo, musí být nutně zcela smyšlené a tendenčně připravené, což plyne z přiložené fotodokumentace.

IV. Závěr a návrh řešení

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podávám připomínku proti návrhové ploše DSP93, a požaduji:

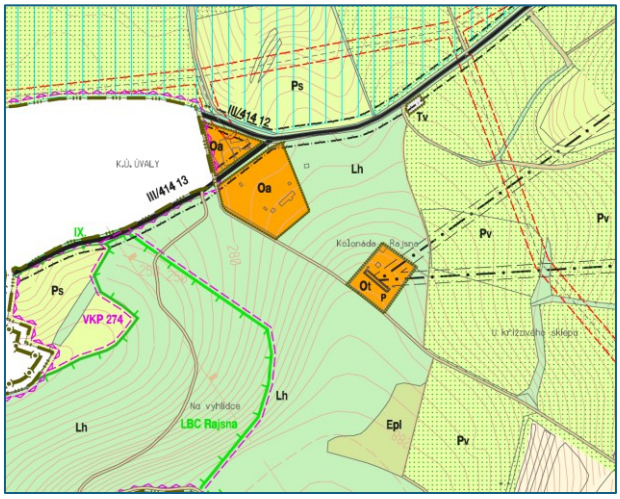
1. Vyřazení celého dopravního využití lokality DS P93 z návrhu územního plánu Valtice, nebo její přeřazení nanejvýš pro stavby související s vinařskou turistikou a odpovídající skutečnému stavu území.

2. Přehodnocení stanoviska orgánu památkové péče a provedení řádného krajinného posudku, který posoudí dopady navrženého parkoviště na krajinný ráz a památkově chráněné území Rajstny.
3. Vypuštění všech tvrzení o existujících stavbách v této lokalitě z odůvodnění územního plánu, neboť tyto neodpovídají realitě dle katastru nemovitostí.

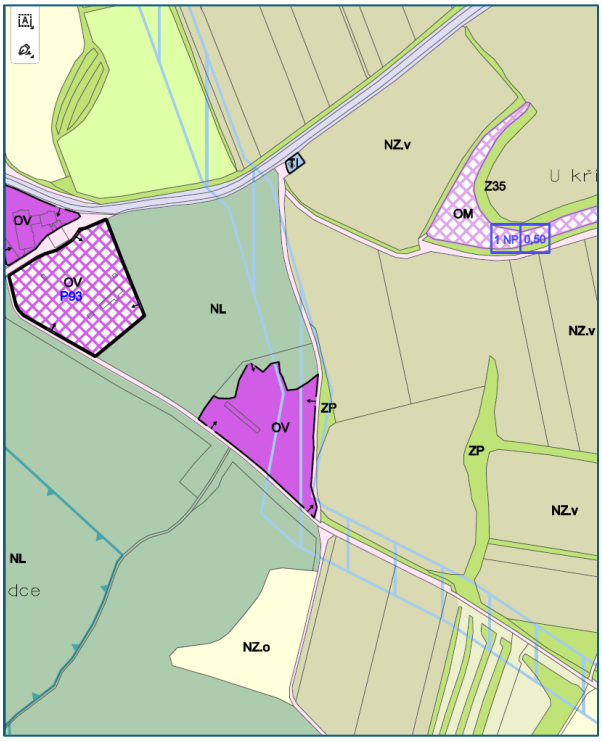
VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se nevyhovuje
Dle údajů z KN jsou pozemky p.č. 3237/12, 3237/13 a 3237/23 + 3237/9, 3237/11 a 3237/14 v k.ú. Valtice vedeny jako jiná plocha, ostatní plocha. Dále se nachází v krajinné památkové zóně Lednicko-valtický areál. Tyto pozemky tedy nejsou vedeny jako les.

Výřez z ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení

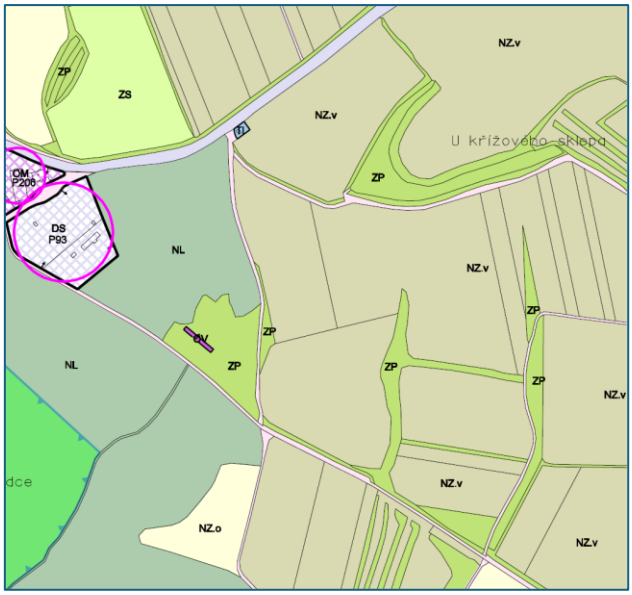


Výřez ze změny č. 1 ÚPNSÚ z výkresu Urbanistické řešení



Výřez z hlavního výkresu pro společné jednání

Výřez z hlavního výkresu pro veřejné projednání



Výřez z hlavního výkresu pro opakované veřejné projednání

Jak z výše přiložených výřezu výkresové části tak z textové části odůvodnění projednávaného územního plánu je zřejmé, že se lokalitou označenou P93 zabývala projektantka ÚP a také dotčené orgány hájící veřejné zájmy, které v procesu pořizování tohoto ÚP uplatňovaly svá stanoviska. V průběhu pořizování ÚP bylo ohledně využití plochy P93 dosaženo dohody mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury jakožto příslušným orgánem památkové péče, a to dne 12. 5. 2017 pod č.j. MUBR 24872/2017. Na dodržení této dohody Ministerstvo kultury v průběhu pořizování ÚP trvalo, což je zjevné z níže uvedených částí odůvodnění ÚP. Na základě této dohody tak byla vymezena plocha P93 v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání jakožto plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

V odůvodnění ÚP Valtice je např. uvedeno:

v kapitole II.2.5.1.15 Ministerstvo kultury se mimo jiné uvádí:

Plocha změny P93: Valtice – KPZ LVA – v současné době bez využití. V textové části uvedena jako plocha OM – malá komerční zařízení, v koordinačním výkrese jako plocha OV – občanské vybavení – veřejná vybavenost.

VÝROK: S rozsahem a využitím navrhované plochy (OM či OV) změny z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče zásadně nesouhlasíme a požadujeme zrušení záměru v celém rozsahu. Upozorňujeme na to, že je potřeba dát do souladu textovou i grafickou částí a rozsah i navrhované využití plochy přehodnotit ve prospěch hodnot památkově chráněného území.

ODŮVODNĚNÍ: Jedná se o území zvýšeného zájmu státní památkové péče. V minulosti byla tato plocha v souvislosti s hraničním přechodem využívána pro potřeby armády, tomu také odpovídalo její využití. V současné době jsou objekty prezentovány jako Muzeum železné opony, tedy jako součást novodobé a smutné historie území LVA. Tato skutečnost nezakládá důvod, aby se rozsah staveb v místě bývalé hraniční hlídky jakkoli zvětšoval a na území světové památky vznikaly nové stavby či zařízení, které zde nemají své historické opodstatnění. Dané území je třeba rehabilitovat a zpět zapojit do struktury světové památky jako území, které navíc tvořící jednu ze vstupních míst do LVA ze strany Rakouska. Tomu by mělo odpovídat i využití veškerých ploch, které by mělo opětovně být přírodního charakteru, např. by zde mohlo být situováno tolik potřebné záchytné parkoviště pro návštěvníky této části KPZ LVA (Kolonády a jejího bezprostředního okolí), ovšem nikoli v kategorii ploch „malé komerční zařízení“, ale v úpravě v maximální míře odpovídající krajinným hodnotám území s návštěvnickou klientelou vysokých nároků na kulturní zážitek.

V téže kapitole ve vyhodnocení projektanta je mimo jiné uvedeno:

- Plocha P93 – navržené řešení se liší od řešení předestřeného v dohodě, v ploše vyvstal nový záměr na realizaci vinařství, vymezena byla plocha VX. Požadavek na realizaci veřejných parkovacích ploch pro blízké turistické cíle (Kolonádu a Muzeum železné opony) byl však zapracován do podmínek využití této plochy.

V kapitole II.2.5.2.8 Ministerstvo kultury je mimo jiné uvedeno:

ad) Plocha změny P93: Valtice – KPZ LVA

− v současné době bez využití. V textové části uvedena jako plocha OM – malá komerční zařízení, v koordinačním výkrese jako plocha OV – občanské vybavení – veřejná vybavenost.

VÝROK: S rozsahem a využitím navrhované plochy (OM či OV) změny z hlediska veřejného zájmu státní památkové péče zásadně nesouhlasíme a požadujeme zrušení záměru v celém rozsahu. Upozorňujeme na to, že je potřeba dát do souladu textovou i grafickou část a rozsah i navrhované využití plochy přehodnotit ve prospěch hodnot památkově chráněného území.

DOHODA:

Požadavku na situování záchytného parkoviště pro návštěvníky Kolonády nebo Muzea železné opony se vyhovuje. Na stávajících zpevněných plochách bývalého autoparku pohraniční roty bude vymezena stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

Výrok:

Ministerstvo kultury trvá na svém původním požadavku ze stanoviska č. j. MK 24872/2017.

Odůvodnění:

Plocha přestavby P93 v minulosti sloužila armádě a její nově vymezené využití je: Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX). Pro tuto nově vymezenou plochu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina bude odpovídat okolní zástavbě, ve volné krajině a bude respektovat významné pohledové osy a dominanty a nepřesáhne 3NP.

Na jednání na MěÚ Břeclav dne 18. 8. 2022 ve věci upraveného ÚP Valtice bylo však upozorněno, že návrh plochy není v souladu s dohodou s Ministerstvem kultury, viz č. j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017, proto Ministerstvo kultury trvá na svém původním požadavku.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat, v návrhu ÚP bude plocha vymezena dle Dohody jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha P93 vymezena jako plocha DS.

V téže kapitole odůvodnění (pro opakované veřejné projednání) je také uvedeno:

I.3.2.5.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX), str. 9 Plochy změn:

● P93: opětovné využití (přestavba) ploch sloužící v minulosti armádě, v současnosti bez využití.

Výrok:

Ministerstvo kultury s navrženou plochou změny P93 nesouhlasí a požaduje dodržet dohodu uzavřenou mezi pořizovatelem ÚP Valtice a Ministerstvem kultury.

Odůvodnění:

Jsme toho názoru, že dohoda č.j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017, uzavřená mezi pořizovatelem ÚP Valtice MěÚ Břeclav a Ministerstvem kultury o vypořádání stanoviska MK č.j. MK 44528/2015 OPP ze dne 29. 7. 2015 k návrhu ÚP Valtice je právním dokumentem. Její naplňování a plná akceptace při úpravě návrhu ÚP Valtice je tak zcela na místě, její ustanovení nelze opominout.

Návrh vyhodnocení:

Akceptovat, v návrhu ÚP bude plocha vymezena dle Dohody jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS.

Vyhodnocení zpracovatele:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha P93 vymezena jako plocha DS.

I.6.2.8.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX),

Výrok: Ministerstvo kultury nesouhlasí s kapitolou I.6.2.8.3 a požaduje ji z dalšího projednávání vyloučit.

Odůvodnění:

Podmínky využití k ploše (VX) se váží k ploše přestavby P93, jejíž řešení je v rozporu s dohodou č.j. MUBR 24872/2017 ze dne 12. 5. 2017. Vzhledem k tomu, že trváme na plném akceptování uzavřené dohody, lze navržené podmínky pro plochu (VX) považovat za bezpředmětné, neboť jsou svázány právě a pouze s touto plochou. Na základě této skutečnosti nekomentujeme jejich jednotlivé znění, které by i tak bylo pro území krajinné památkové zóny v řade položek neakceptovatelné.

Návrh vyhodnocení:

Plocha P93 bude vypuštěna – viz vyhodnocení výše. Není však možné vypustit celou kapitolu I.6.2.8.3 Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX) a to proto, že v území je vymezeno větší množství stabilizovaných ploch, jejich přeřazení do ploch výroby zemědělské nebo do výroby a skladování – lehký průmysl by bylo z hlediska krajinné památkové zóny méně vhodné, než jejich ponechání.

Vyhodnocení zpracovatele:

Plocha P93 byla z využití VX vypuštěna a vymezena nově jako DS. Plochy výroby a skladování – specifické – vinařství (VX) byly ponechány.

V kapitole II.3.1 Závěry (doplňku) upravené SEA je mimojiné uvedeno:

- u plochy Z93 (DS) vyloučit negativní ovlivnění krajinného rázu v blízkosti památky Kolonáda, podmínit zástavbu zpracováním územní studie (plocha Z93 (VX), nově P93 byla na základě dohody s ministerstvem kultury zařazena jako plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) zejména proto, aby byl řešen problém s parkováním v blízkosti dotčené památky, zařazením mezi tyto plochy je vyloučeno negativní ovlivnění krajinného rázu, nebudou zde umísťovány objekty, které by mohly mít negativní vliv na krajinnou dominantu

Kolonády na Rajstně, sousední plocha P206 (OM) bude sloužit k přestavbě bývalého zařízení pro celníky na ubytovací zařízení, z důvodů zajištění ochrany krajinného rázu byla pro (všechny) plochy OM stanovena podmínka na dodržení výškové hladiny zástavby, která zajistí nepřekročení stávající hladiny zástavby, podmínění rozhodování v území zpracováním územní studie na plochu pro parkoviště se jeví jako nadbytečné, územní studie nebyla předepsána),

Ministerstvo kultury ve svém stanovisku č.j. MK 89394/2025 OPP ze dne 13.10.2025 uvádí: *Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vašeho oznámení,* ***neuplatňuje k návrhu změny ÚP Valtice ve fázi opakovaného veřejného projednání žádné připomínky.*** *Upravená dokumentace zohlednila a zapracovány byly veškeré k předchozím fázím uváděné připomínky MK.*

Ministerstvo kultury doporučuje podmínit plochu dopravní infrastruktury P93 v územním plánu územní studií a doporučuje rozčlenění kompaktního území parkoviště na menší parkovací plochy s vhodným začleněním zeleně.

Konec citace.

Pořizovatel konstatuje, že povinnost hájit zájmy z hlediska památkové péče je pro předmětné území zákonem svěřena Ministerstvu kultury. Dále konstatuje, že v průběhu projednávání (zejména u opakovaného veřejného projednání) žádný další dotčený orgán ve svém stanovisku nevyslovil nesouhlas s řešením plochy označené P93.

Pořizovatel dodává, že stavební zákon vyžaduje dosáhnout dohody s dotčenými orgány. Bez dohody či kladných stanovisek nelze předložit dokumentaci projednávaného územního plánu zastupitelstvu města k vydání. Dohoda s Ministerstvem kultury byla dosažena, což je zřejmé ze stanovisek právě Ministerstva kultury.

Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. Nemá-li taková práva vlastník pozemků, nemůže taková práva mít ani jiný subjekt (např. občan obce), který předmětné pozemky nevlastní.

S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

II.14 ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE

- **Přezkoumání souladu návrhu Územního plánu Valtice s Politikou územního rozvoje ČR, s územním rozvojovým plánem a s ÚPD vydanou krajem**

Soulad návrhu Územního plánu Valtice s Politikou územního rozvoje ČR, s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem je zpracován v textové části odůvodnění v kap. II.2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje, s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Soulad s politikou územního rozvoje je popsán v kapitole II.2.1.1. Soulad se zásadami územního rozvoje je popsán v kapitole II.2.1.2 a soulad s územním rozvojovým plánem je popsán v kap. II.2.1.3.
Územní rozvojový plán je jedním z nástrojů územního plánování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (§ 74 – § 76). První územní rozvojový plán byl vydán usnesením vlády č. 581 dne 28. 8. 2024, přičemž podle § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Změna č. 1a Územního rozvojového plánu byla schválena usnesením vlády ze dne 13. dubna 2026 č. 230 a nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026. Změna č. 2 územního rozvojového plánu byla schválena usnesením vlády dne 27. 7. 2026 č. 493. Nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚRP nastane 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující vydání Změny č. 2 Územního rozvojové plánu na úřední desce Úřadu vlády. Změna č. 2

ÚRP se nedotýká území města Valtice (k.ú. Valtice a k.ú. Úvaly u Valtic). Dále je v projednávání změna č. 1b Územního rozvojového plánu.
Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, s územním rozvojovým plánem a s ÚPD vydanou Jihomoravským krajem a konstatuje soulad návrhu ÚP Valtice s Politikou územního rozvoje ČR (včetně aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změn č. 8 a 9), s Územním rozvojovým plánem (včetně změny č. 1a a schválenou změnou č. 2) a se ZÚR JMK (včetně jejich aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4) a plně se ztotožňuje s textovou částí odůvodnění kapitola II.2.1.

- **Přezkoumání souladu návrhu Územního plánu Valtice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území je zpracován v textové části odůvodnění v kap. II.2.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu **Územního plánu Valtice** s cíli a úkoly územního plánování a konstatuje soulad, plně se ztotožňuje s textovou částí odůvodnění kap. II.2.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

- **Přezkoumání souladu návrhu Územního plánu Valtice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

O pořízení Územního plánu Valtice bylo rozhodnuto v době platnosti zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). ÚP Valtice je zpracován v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání. ÚP Valtice splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a § 53 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Územní plán rovněž respektuje ostatní prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, především vyhl. č. 501/2006 Sb.
V souladu s § 158 stavebního zákona byl ÚP Valtice zpracován osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).
V souladu s metodickým sdělením „Postup pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024“ MMR a dle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, bylo veřejné projednání zahájeno před nabytím tohoto zákona, proto pořizovatel dokončil pořizování Územního plánu Valtice podle zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním zákoně.
V souladu s § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je pořizovatelem ÚP Valtice Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic (dříve odbor stavební a životního prostředí), oddělení úřadu územního plánování vykonávající územně plánovací činnost prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené v § 24 odst. 3 stavebního zákona. Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, což lze dokladovat na dokladové části projednávaného ÚP Valtice, podrobněji textová část odůvodnění kap. II.1 Postup při pořízení územního plánu.
Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Valtice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy a konstatuje soulad, plně se ztotožňuje i s textovou částí odůvodnění kap. II.2.4 vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

- **Přezkoumání souladu návrhu Územního plánu Valtice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů**

Návrh Územního plánu Valtice byl projednán a v souladu se stanovisky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů upraven. Rozpory ve smyslu ust. § 4 odst. 8 stavebního zákona a ust. § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu územního plánu nebyly řešeny, což lze dokladovat na dokladové části projednávaného ÚP Valtice, podrobněji textová část odůvodnění kap. II.1 Postup při pořízení územního plánu.
Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je zpracován v textové části odůvodnění kap. II.2.5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů a pořizovatel se s touto kapitolou plně ztotožňuje.

ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

Dnem nabytí účinnosti tohoto Opatření obecné povahy pozbývá účinnosti:

Územní plán sídelního útvaru Valtice schválený usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 30/1997 dne 20. 11. 1997, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice dne 20. 11. 1997, změněný změnou č. 1 tohoto ÚPN SÚ Valtice, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 21/2000 dne 15. 11. 2000, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice č. 3/2000, změněný změnou č. 2 tohoto ÚPN SÚ Valtice, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 24/2005 dne 27. 4. 2005, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice č. 1/2005, změněný změnou č. 3 tohoto ÚPN SÚ Valtice, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 40/2006 dne 18. 10. 2006, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice č. 3/2006, změněný změnou č. 4 tohoto ÚPN SÚ Valtice, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 21/2008 dne 22. 9. 2008, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy města Valtice č. 2/2008/ÚPD.

Územní plán sídelního útvaru Valtice - Úvaly schválený usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 37/1998 dne 25. 6. 1998, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice, změněného změnou č. 1 tohoto ÚPN SÚ Valtice - Úvaly, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 24/2005 dne 27. 4. 2005, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Valtice, změněného změnou č. 2 tohoto ÚPN SÚ Valtice - Úvaly, schválenou usnesením Zastupitelstva města Valtice č. 21/2008 dne 22. 9. 2008, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy města Valtice č. 1/2008/ÚPD.

POUČENÍ:

Proti Územnímu plánu Valtice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Ve Valticích dne …….

…….…….… …….…….

místostarosta města starosta města

Datum nabytí účinnosti (§ 173 odst.1 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění) : …….…….

Předpokládaný zábor ZPF v navržených plochách změn

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Celková výměra lokality [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 2 písm. g)	koncepce ÚP	vztah k dosavadní platné ÚPD
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch			I.	II.	III.	IV.	V.							
Z6	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,34	0,34	0,00	0,20	0,14	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původním ÚP - návrhová plocha Br/1s	V původním ÚP patřila plocha pod návrhovou **plochu 1- Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě**
Z7	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,25	0,25	0,00	0,05	0,21	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původním ÚP - návrhová plocha Br/1s	V původním ÚP patřila plocha pod návrhovou **plochu 1- Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě**
Z9	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,17	0,17	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo z poloviny pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Br/2s	Ve změně č.1 patřila plocha částečně pod návrhovou **plochu 1.11a - Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, dle Změny 2.07 - Br/2s.**
Z10	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,77	0,77	0,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Br/2s	Ve změně č.1 patřila plocha pod návrhovou **plochu 1.11a - Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, dle Změny 2.07 - Br/2s.**
Z11	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	1,91	1,91	0,00	0,00	0,00	1,91	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	Změnou č.4 je na ploše vymezena územní rezerva **4.02 - Br,d/2 - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, bytových domech.**
Z12	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	1,29	1,29	0,00	0,00	0,00	1,29	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	Změnou č.4 je na ploše vymezena územní rezerva **4.02 - Br,d/2 - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, bytových domech.**
Z14	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	2,07	1,95	1,18	0,77	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Br/1s	Změnou č.1 je na ploše vymezena **1.04 - Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.**
Z17-1	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,26	0,26	0,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo prakticky ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Br/1s	Ve změně č.1 byla navržena plocha **1.01c - Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě** a částečně zde byl vymezen návrh suchého poldru - Nop/V na cca 1/10 plochy, patrně však na ploše Zp, zde jsou
Z17-2	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,25	0,25	0,04	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO		
Z20	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	1,79	1,79	0,00	1,79	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha BO/1s a 2s, částečně zastavěno	Ve změně č.2 byla navržena plocha **2.10 - BO/1s a 2s - plochy pro obytné účely a občanské vybavení.**
Z21	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,27	0,27	0,00	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha BO/2s, částečně zastavěno	Ve změně č.2 byla navržena plocha **2.10 - BO/1s a 2s - plochy pro obytné účely a občanské vybavení.**

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Celková výměra lokality [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 2 písm. g)	koncepce ÚP	vztah k dosavadní platné ÚPD
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch			I.	II.	III.	IV.	V.							
Z23	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,24	0,24	0,00	0,24	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo, avšak pro stejné využití jako v původní ÚPD - stabilizovaná plocha Br	Nově navrženo v proluce jako zastavitelná plocha na místě, kde někdejší ÚPD vymezila stabilizovanou plochu stejného využití, jedná se však o ornou půdu. Proto je nově vyhodnocováno jako zábor ZPF.
Z40	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	1,53	1,53	1,36	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo v menším rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Br/1s, drobně rozšířeno na základě pokynu (vydaného stavebního povolení)	Změna č.1 zde vymezila návrhovou plochu **1.04 - Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.**
Z194	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,10	0,10	0,07	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	vznikly rozdělením (částečným zastavěním v průběhu zpracování návrhu ÚP) plochy Z18, která byla v platné ÚPD navrženo prakticky ve stejném rozsahu, pro stejné využití - návrhová plocha Br/1s	Ve změně č.1 byla navržena plocha 1.01c - Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě a částečně zde byl vymezen návrh suchého poldru - Nop/V na cca 1/10 plochy, patrně však na ploše Zp, zde jsou podklady mírně zmatečné.
Z196	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	0,23	0,23	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	vznikla rozdělěním (částečným zastavěním v průběhu zpracování návrhu ÚP) plochy Z21, která byla v platné ÚPD navrženo prakticky ve stejném rozsahu, pro stejné využití - návrhová plocha BO/2s	Ve změně č.2 byla navržena plocha **2.10 - BO/1s a 2s - plochy pro obytné účely a občanské vybavení.**
Z232	Valtice	BI	plochy bydlení individuálního	1,37	1,37	1,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo na základě vydaných stavebních povolení pro stejné využití jako v původní ÚPD - část jako návrhová plocha Br/2s, část jako Br/1s.	Ve změně č.1 patřila plocha pod návrhovou **plochu 1.11a - Br/1s (část pod Br/2s) - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.**
celkem		plochy bydlení		12,84	12,72	5,22	3,96	0,34	3,20	0,00	0,00						

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Celková výměra lokality [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 2 písm. g)	koncepce ÚP	vztah k dosavadní platné ÚPD
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch			I.	II.	III.	IV.	V.							
Z37	Valtice	SM	plochy smíšené obytné městské	0,30	0,30	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo v menším rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Bv/1s	Změna č.1 zde vymezila návrhovou **plochu 1.13 - Bv/1s - smíšené území bydlení + vybavení.**
Z38	Valtice	SM	plochy smíšené obytné městské	0,32	0,32	0,00	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženov menším rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD, návrh ÚP vymezil část původní plochy 2.03a jako stabilizovanou plochu SM, část zachovává jako vinohrad, parcely přiléhající k ul. Vinařské, kde již probíhá stavební aktivita vymezuje jako zastavitelnou plochu	Změna č.2 zde vymezila návrhovou **plochu 2.03a - BO - plochy pro obytné účely a občanské vybavení.**
Z45	Úvaly u Valtic	SV	plochy smíšené obytné venkovské	0,12	0,12	0,07	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	nově navrženo, avšak pro stejné využití jako v původní ÚPD - stabilizovaná plocha obytné zástavby	Nově navrženo v proluce jako zastavitelná plocha na místě, kde někdejší ÚPD vymezila stabilizovanou plochu stejného využití, jedná se však o zahrady. Proto je nově vyhodnocováno jako zábor ZPF.
Z47	Úvaly u Valtic	SV	plochy smíšené obytné venkovské	0,20	0,20	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo, částečně pro stejné využití jako v původní ÚPD - stabilizovaná plocha obytné zástavby	Nově navrženo v proluce jako zastavitelná plocha na místě, kde někdejší ÚPD vymezila stabilizovanou plochu stejného využití, jedná se však o zahrady. Proto je nově vyhodnocováno jako zábor ZPF.
Z51	Úvaly u Valtic	SV	plochy smíšené obytné venkovské	0,24	0,24	0,00	0,00	0,00	0,24	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	Nově navrženo ve vazbě na stávající zástavbu, v platné ÚPD vinice mimo zastavěné území.
Z52	Úvaly u Valtic	SV	plochy smíšené obytné venkovské	0,12	0,09	0,02	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	Nově navrženo, v platné ÚPD plocha zahrad v zastavěném území ve vazbě na stávající zástavbu (proluka).
Z56	Úvaly u Valtic	SV	plochy smíšené obytné venkovské	0,17	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo, převážná část plochy je na pozemcích druhu "ostatní plocha", východní okraj zasahuje pozemek vedený jako orná půda	Nově navrženo, plocha v platném ÚP částečně vedena jako stabilizovaná plocha vinných sklepů, částečně jako zahrada. V ÚP proluka mezi zastavěnou a zastavitelnou plochou.
Z58	Úvaly u Valtic	SV	plochy smíšené obytné venkovské	0,14	0,13	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	nově navrženo, ale pro stejné využití jako v původní ÚPD - stabilizovaná plocha obytné zástavby	Nově navrženo v proluce jako zastavitelná plocha na místě, kde někdejší ÚPD vymezila stabilizovanou plochu stejného využití, jedná se však o zahrady. Proto je nově vyhodnocováno jako zábor ZPF.
Z59	Úvaly u Valtic	SV	plochy smíšené obytné venkovské	0,17	0,17	0,05	0,05	0,07	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo prakticky ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - částečně stabilizovaná, částečně návrhová plocha obytná	Navrženo v proluce jako zastavitelná plocha na místě, kde někdejší ÚPD vymezila stabilizovanou a zastavitelnou plochu stejného využití, jedná se však o zahrady.

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Celková výměra lokality [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 2 písm. g)	koncepce ÚP	vztah k dosavadní platné ÚPD
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch			I.	II.	III.	IV.	V.							
Z60	Úvaly u Valtic	SV	plochy smíšené obytné venkovské	0,72	0,72	0,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	Nově navrženo v návaznosti na stávající zástavbu, v ÚP tato plocha vedena jako orná půda mimo zastavěné území.
Z61	Úvaly u Valtic	SV	plochy smíšené obytné venkovské	0,10	0,10	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha obytná	Navrženo v proluce jako zastavitelná plocha na místě, kde někdejší ÚPD vymezila návrhovou plochu stejného využití, jedná se však o ornou půdu.
celkem		plochy smíšené obytné		2,60	2,40	1,47	0,62	0,07	0,24	0,00	0,00						
Z27	Úvaly u Valtic	RS	plochy rekreace - vinné sklepy	0,30	0,30	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	Nově navrženo v návaznosti na stávající řadu vinných sklepů, v ÚP vymezeno jako zahrada mimo zastavěné území.
N28	Valtice	RN	plochy rekreace na plochách přírodního charakteru	6,24	1,93	0,00	0,00	0,00	1,93	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo prakticky ve stejném rozsahu, pro jiné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Vdp/re, zmenšeno o stabilizovanou plochu VV	Ve změně č.1 byla navržena plocha **1.09b - Vdp/re - dobývací prostor, ten je dnes již vytěžen, lze použít pro veřejné přírodní koupaliště**.
Z87	Úvaly u Valtic	RS	plochy rekreace - vinné sklepy	0,26	0,26	0,00	0,26	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo, avšak pro stejné využití jako v původní ÚPD - stabilizovaná plocha chat a individuální rekreace, zmenšeno na základě pokynu	V ÚP zde byla stabilizovaná plocha **chat a individuální rekreace, navazuje na okolní plochy vinných sklepů**.
celkem		plochy rekreace		6,80	2,49	0,00	0,26	0,30	1,93	0,00	0,00						
Z70	Valtice	TI	plochy technické infrastruktury - zařízení na sítích	1,16	1,16	0,11	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	Rozšířeno, ÚP navrhoval rozšíření sběrného dvora, Město v současnosti požaduje i rozšíření plochy pro ČOV, na kterou navazuje	Změna č.1 zde na části vymezila návrhovou **plochu 11 - Tsd/1V - sběrný dvůr,** na okraji návrhovou **plochu Ek - krajinná zeleň.**
celkem		plochy technické infrastruktury			1,16	0,11	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00						
Z86	Valtice	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	1,65	1,38	0,00	0,00	0,00	1,38	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	Návrh ÚP posouvá trasu navržené přeložky do vzdálenější polohy (využívá stávající cestu)	V souvislosti s návrhem přeložky silnice I. třídy ÚPD vymezila návrhový koridor přeložky silnice do Hlohovce**.**
Z200	Valtice	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,24	0,06	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	Nově navrženbo dle zpracované studie, v platném ÚP v tomto prosrotu plocha občanského vybavení (Oa) a navazující parkové zeleně (Zp)
Z204	Valtice	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	1,67	1,67	0,06	1,61	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	V platné ÚPD v tomto prostoru stabilizované plochy Po - orná půda.
CNZ-DS18	Valtice	DS	koridor dopravní infrastruktury - silniční	74,42	14,39	0,00	7,70	5,99	0,00	0,70	0,00	NE	ANO	NE	ANO	navrženo v souladu s platnou ÚPD obce i kraje, vymezen koridor v šířce 100m, reálný zábor ZPF počítán v max. rozsahu 35m šíře	Jedná se o navržený obchvat města silnicí I. Třídy. Záměr přeložky byl schválen v platné ÚPD, kde byl ale zobrazen jen linií.

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Celková výměra lokality [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 2 písm. g)	koncepce ÚP	vztah k dosavadní platné ÚPD
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch			I.	II.	III.	IV.	V.							
CNZ-DZ07	Valtice, Úvaly u Valtic	DZ	koridor dopravní infrastruktury - drážní	133,80	13,00	3,77	6,73	1,31	0,98	0,22	0,00	NE	ANO	NE	NE	navrženo v souladu s platnou ÚPD kraje, vymezeny koridor v šířce 120m, reálný zábor ZPF počítán v max. rozsahu 15m šíře	V platném ÚP vymezena stabilizovaná plocha železnice, koridor optimalizace nikoli.
celkem		plochy dopr. infrastruktury		211,78	30,49	3,83	16,10	7,29	2,36	0,92	0,00						
Z75	Valtice	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl	1,22	1,22	1,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Vp/1x	ÚP zde vymezil **plochu 10a - Vp/1x - výrobní areály.**
Z76	Valtice	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl	4,92	4,91	4,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	navrženo v menším rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Vp/2x	Změna č.1 zde vymezila návrhovou **plochu 1.12a a 1.12b - Vp/2x - výrobní areály, avšak ve větším rozsahu.**
Z77	Valtice	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl	0,63	0,63	0,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	navrženo ve menším rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Vp/2x	ÚP zde vymezil **plochu 10b - Vp/2x - výrobní areály.**
Z78	Valtice	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl	0,71	0,71	0,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	navrženo ve menším rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Vp/2x	ÚP zde vymezil **plochu 10c - Vp/2x - výrobní areály.**
Z231	Valtice	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl	1,08	1,08	1,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Vp/2x	Změna č.1 zde vymezila návrhovou **plochu 1.07 - Vp/2x - výrobní areály, v celém rozsahu.**
celkem		plochy výroby a skladování		8,56	8,55	8,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
N105	Valtice	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru	0,09	0,09	0,00	0,02	0,07	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	nově navrženo na plochách, které byly částečně navrženy pro zástavbu	Změna č. 1 na části vymezila **plochu 1.02a - Br/1se - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.**
celkem		plochy zeleně		0,09	0,09	0,00	0,02	0,07	0,00	0,00	0,00						
N132	Valtice	VV	plochy vodní a vodohospodářské	1,41	1,41	1,04	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	navrženo ve stejné lokalitě a pro stejné využití jako v původní ÚPD - návrhová plocha Nop/V, rozšířeno dle studie AquaProcon	ÚP přibližně v těchto místech vymezil návrhovou **plochu pro ochranný poldr - Nop/V .**
N190	Valtice	VV	plochy vodní a vodohospodářské	0,40	0,40	0,00	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejné lokalitě a v obdobném rozsahu, stejné využití (Nop/V), prověřeno a zpřesněno studií AquaProcon	ÚP vymezil návrhovou plochu pro ochranný poldr - Nop/V ve stejné lokalitě v podobném rozsahu
N191	Valtice	VV	plochy vodní a vodohospodářské	0,99	0,99	0,00	0,45	0,54	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejné lokalitě a v obdobném rozsahu, stejné využití (Nop/V), prověřeno a zpřesněno studií AquaProcon	ÚP vymezil návrhovou plochu pro ochranný poldr - Nop/V ve stejné lokalitě v podobném rozsahu
N198	Valtice	VV	plochy vodní a vodohospodářské	0,34	0,34	0,31	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejné lokalitě a v obdobném rozsahu, stejné využití (Nop/V), posunuto a zpřesněno na základě studie AquaProcon	ÚP vymezil návrhovou plochu pro ochranný poldr - Nop/V v téže lokalitě a obdobné velikosti, posunutý cca o 50m blíž k centru
celkem		plochy vodní a vodohospodářské		3,14	3,14	1,35	1,25	0,54	0,00	0,00	0,00						
Z144	Valtice	ZV	plochy zeleně veřejné	0,14	0,14	0,00	0,13	0,01	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	V ÚP stabilizované plochy individuální rekreace (zahrádkářské lokality)

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Celková výměra lokality [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 2 písm. g)	koncepce ÚP	vztah k dosavadní platné ÚPD
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch			I.	II.	III.	IV.	V.							
Z145	Valtice	ZV	plochy zeleně věřejné	0,21	0,17	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	V ÚP stabilizované plochy individuální rekreace (zahrádkářské lokality)
Z197	Úvaly u Valtic	ZV	plochy zeleně věřejné	0,05	0,05	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	Nově navrženo jako doplnění plochy mezi navřženou komunikací a stávající plochou veřejné zeleně.
Z148	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,28	0,28	0,16	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	ÚP v tomto místě navrhuje místní komunikaci, plochu však nevymezuje
Z149	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,07	0,07	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	ÚP v tomto místě navrhuje místní komunikaci, plochu však nevymezuje
Z151	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,07	0,07	0,06	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	ÚP zde vymezuje stabilizované plochy sadů, vinic, zahrad, drobné držby
Z152	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,21	0,21	0,00	0,00	0,00	0,21	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	ÚP zde vymezuje stabilizované plochy sadů, vinic, zahrad, drobné držby
Z154	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,08	0,08	0,00	0,06	0,02	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro jiné využití	V původním ÚP patřila plocha pod návrhovou **plochu 1- Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě**
Z155	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,01	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro jiné využití	V původním ÚP patřila plocha pod návrhovou **plochu 1- Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě**
Z161	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,43	0,42	0,34	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro jiné využití	Změnou č.1 je na ploše vymezena **1.04 - Br/1s - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě.**
Z162	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,22	0,18	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	ÚP zde vymezuje stabilizovanou plochu parkové zeleně
Z163	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,63	0,57	0,00	0,00	0,00	0,57	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	ÚP vymezuje územní rezervu pro bydlení, jejíž součástí je i místní komunikace, je však vymezena v jiné poloze (rezerva vymezovala obytné plochy ve výrazně vetším rozsahu, než bylo přeneseno do návrhu, poloha komunikace musí být logicky jiná)
Z164	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,03	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	ÚP navrhuje komunikační propojení včetně křížení, avšak bez vymezování ploch veřejných prostranství.
Z167	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	navrženo ve stejném rozsahu, pro jiné využití	Změna č.1 vymezila návrhovou plochu **1.05 - Os/1s - sportovní a rekreační zařízení.**
Z169	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,02	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	ÚP navrzhuje místní komunikaci, nevymezuje však plochu veřejného prostranství

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Celková výměra lokality [ha]	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 2 písm. g)	koncepce ÚP	vztah k dosavadní platné ÚPD
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch			I.	II.	III.	IV.	V.							
Z171	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,35	0,35	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původním ÚP - návrh místní komunikace	ÚP zde vymezil **návrhový koridor místní komunikace.**
Z172	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,22	0,09	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro stejné využití jako v původním ÚP - návrh místní komunikace	ÚP zde vymezil **návrhový koridor místní komunikace.**
Z173	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,15	0,09	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	NE	nově navrženo	ÚP v této lokalitě navrhuje místní komunikaci, nevymezuje plochu
Z183	Úvaly u Valtic	PV	veřejné prostranství	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	V ÚP veřejná zeleň stabilizovaná
Z184	Úvaly u Valtic	PV	veřejné prostranství	0,15	0,14	0,06	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo ve stejném rozsahu, pro jiné využití	ÚP zde vymezil návrhovou **plochu pro obytnou zástavbu.**
Z185	Úvaly u Valtic	PV	veřejné prostranství	0,12	0,12	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	ÚP nerozvíjí zástavbu v této lokalitě, nepočítá tudíž ani s její obsluhou.
Z205	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,28	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	NE	nově navrženo	V platné ÚPD v této ploše stabilizovaná plocha veřejné zeleně, okrajově pak Po - orná půda.
Z233	Valtice	PV	veřejné prostranství	0,31	0,13	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	navrženo na základě vydaných stavebních povolení pro stejné využití jako v původní ÚPD - část jako návrhová plocha Br/2s, část jako Br/1s s vyznačeným návrhem místní komunikace, podstatná část je již ze ZPF vyňata.	Ve změně č.1 patřila plocha pod návrhovou **plochu 1.11a - Br/1s (část pod Br/2s) - bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě, v místě, kde jepřes plochy liniově vyznačen návrh místní komunikace.**
celkem		plochy veřejných prostranství		4,04	3,21	1,74	0,63	0,05	0,79	0,00	0,00						
celkem		navržené plochy		**500,85**	64,26	22,28	23,88	8,66	8,52	0,92	0,00						

Zábor ZPF v měněných (rušených) plochách změn

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	Nový ÚP	Plocha záboru návrhové plochy nově ponechaná v ZPF (v ha)
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch		I.	II.	III.	IV.	V.							
1.11a	Valtice	Br	plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě	4,41	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	část plochy, vymezené na BPEJ 0.60.00/I. TO nový ÚP přebírá jako plochy Z9, Z10, Z232 a Z233 zbytek je z návrhových ploch vypuštěn a je ponechán v ZPF	0,87
1.01c	Valtice	Br	plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě	2,90	0,69	2,21	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	část plochy, vymezené na BPEJ 0.01.10/II. TO nový ÚP přebírá jako plochy Z17 a Z18, zbytek je z návrhových ploch vypuštěn a je ponechán v ZPF	0,55
1.04	Valtice	Br	plochy pro bydlení v rodinných domech a nízkopodlažní bytové zástavbě	6,52	3,86	2,66	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	část plochy, vymezené na BPEJ 0.60.00/I. a 0.80.10/II. TO nový ÚP přebírá jako plochy Z14, Z40 a Z161, zbytek je z návrhových ploch vypuštěn a je ponechán v ZPF	0,66
4.01	Valtice	Bv	plochy smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné)	8,18	4,87	2,78	0,53	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	celá plocha, vymezená z velké části na BPEJ 0.60.00/I. TO, z menší části na 0.08.10/II. TO a nejmenší části na 0.08.50/III. TO se vypouští a je ponechána v ZPF	8,18
1.13	Valtice	Bv	plochy smíšené území bydlení + vybavení (nezávadné)	0,53	0,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	část plochy, vymezené na BPEJ 0.60.00/I. TO nový ÚP přebírá jako plochy Z37, zbytek je z návrhových ploch vypuštěn a je ponechán v ZPF	0,21
celkem		plochy bydlení		22,54	14,36	7,65	0,53	0,00	0,00	0,00						10,47
3.03	Valtice	BO	plochy pro obytné účely a občanské vybavení	7,07	0,00	6,56	0,51	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	celá plocha, vymezená z velké části na BPEJ 0.08.10/II. TO, z menší části na 0.08.50/III. TO se vypouští a je ponechána v ZPF	7,07
2.03a	Valtice	BO	plochy pro obytné účely a občanské vybavení	1,26	1,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	část plochy, vymezené na BPEJ 0.08.10/II. TO již byla zastavěna, návrh ke spol. jednání zde vymezoval Z38 (byla zrušena), zbytek je z návrhových ploch vypuštěn a je ponechán v ZPF jako vinice	0,94
celkem		plochy smíšené obytné		8,33	1,26	6,56	0,51	0,00	0,00	0,00						8,01

Označení plochy/koridoru		Navržené využití		Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu podle tříd ochrany [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	Nový ÚP	Plocha záboru návrhové plochy nově ponechaná v ZPF (v ha)
Označení	k. ú.	Kód ploch	Způsob využití ploch		I.	II.	III.	IV.	V.							
11	Valtice	Tsd	sběrný dvůr	0,96	0,15	0,81	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	NE	NE	ANO	malou část plochy, vymezené na BPEJ 0.60.00/I. a 0.05.01/II. TO nový ÚP přebírá jako plochu Z70, část již byla zastavěna a zbytek je z návrhových ploch vypuštěn a je ponechán v ZPF jako orná půda	0,54
celkem		plochy technické infrastruktury		0,96	0,15	0,81	0,00	0,00	0,00	0,00						0,54
1.12b	Valtice	Vp	výroba - výrobní areály	5,75	5,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	část plochy, vymezené na BPEJ 0.60.00/I. TO nový ÚP přebírá jako plochu Z76, část je z návrhových ploch vypuštěna a je ponechána v ZPF jako orná půda	2,49
10b	Valtice	Vp	výroba - výrobní areály	3,61	3,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	část plochy, vymezené na BPEJ 0.60.00/I. TO nový ÚP přebírá jako plochu Z77, část je z návrhových ploch vypuštěna a je ponechána v ZPF jako orná půda	2,27
10c	Valtice	Vp	výroba - výrobní areály	3,27	3,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NE	ANO	NE	ANO	část plochy, vymezené na BPEJ 0.60.00/I. TO nový ÚP přebírá jako plochu Z78, část byla zastavěna, část je z návrhových ploch vypuštěna a je ponechána v ZPF jako orná půda	2,22
celkem		plochy výroby a skladování		12,63	12,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						6,98
celkem		zábor ploch dosavadně platné ÚPD		**44,46**	**28,40**	**15,02**	**1,04**	**0,00**	**0,00**	**0,00**						**26,00**

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP VALTICE - počet obyv. 3 652 (SLDB 2011) Atelier URBI, Brno

Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]							podle funkčního využití				Přestavby	Počet RD (cca)	Počet bytů (cca)	Počet obyvatel (cca) 2,5 ob./BJ	Poznámka
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Tx	Vx	Zx	Vv	Nx					
6	BI	plochy bydlení individuálního	3 424												2		5	
7	BI	plochy bydlení individuálního	2 548												1		3	
9	BI	plochy bydlení individuálního	1 724												1		4	*P1*
10	BI	plochy bydlení individuálního	7 661												4		10	
11	BI	plochy bydlení individuálního	19 066												20		50	
12	BI	plochy bydlení individuálního	12 948												12		30	
14	BI	plochy bydlení individuálního	20 674												5		13	
17-1	BI	plochy bydlení individuálního	2 556												2			
17-2	BI	plochy bydlení individuálního	2 520												3		8	
20	BI	plochy bydlení individuálního	17 596												21		53	
21	BI	plochy bydlení individuálního	13 939												18		45	
23	BI	plochy bydlení individuálního	2 385												2		5	*P1*
27	RS	plochy rekreace - vinné sklepy		2950														*Úvaly*
28	RN	plochy rekreace na plochách přírodního charakteru		62442														
31	ZV	plochy zeleně veřejné									23186							*Úvaly*
36	OM	plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení			3885													*Úvaly*
37	SM	plochy smíšené obytné městské					2979								2		5	
38	SM	plochy smíšené obytné městské					3178								3		8	
40	BI	plochy bydlení individuálního	17990												14		35	*P1*
41	SV	plochy smíšené obytné venkovské					2664								2		5	*Úvaly*
45	SV	plochy smíšené obytné venkovské					1192								1		2	*Úvaly, P1*
47	SV	plochy smíšené obytné venkovské					2009								2		4	*Úvaly, P1*
51	SV	plochy smíšené obytné venkovské					2426								0		1	*Úvaly*
52	SV	plochy smíšené obytné venkovské					1240								1		3	*Úvaly, P1*
56	SV	plochy smíšené obytné - venkovské					1687								1		4	*Úvaly*
58	SV	plochy smíšené obytné - venkovské					1431								1		3	*Úvaly*
59	SV	plochy smíšené obytné - venkovské					1700								1		4	*Úvaly*
60	SV	plochy smíšené obytné - venkovské					7226								6		15	*Úvaly, P1*
61	SV	plochy smíšené obytné - venkovské					1034								1		2	*Úvaly, P1*
69	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava						1663										
70	TI	plochy technické infrastruktury							11603									
75	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl								12 229								
76	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl								49 158								
77	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl								6 277								
78	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl								7 096								
86	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava						16511										
87	RS	plochy rekreace - vinné sklepy		2562														
90	SM	plochy smíšené obytné - městské												10 939		12	30	*přestavba*
92	SM	plochy smíšené obytné - městské												14 296		6	15	*přestavba*
93	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava												12 118				*přestavba*
94	SV	plochy smíšené obytné - venkovské												3 090	2	2	5	*přestavba*
95	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava												4855				přestavba, záchytné parkoviště autobusů
100	ZS	plochy zeleně soukromé									19089							
103	ZS	plochy zeleně soukromé									5125							

Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]								podle funkčního využití			Přestavby	Počet RD (cca)	Počet bytů (cca)	Počet obyvatel (cca) 2,5 ob./BJ	Poznámka
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Tx	Vx	Zx	Vv	Nx					
105	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									942							
106	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									1020							*LBK8*
107	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									5034							*LBK8*
108	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									4889							*LBK8*
109	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									2296							*LBK8*
110	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									8803							*LBK7*
111	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									6553							*LBK7*
112	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									10785							*LBK6*
113	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									26386							*LBK6*
116	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									2680							*LBK1*
117	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									1053							*LBK1*
118	NP	plochy přírodní										1722						*LBK1, EVL*
119	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									858							*LBK1*
120	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									8906							*LBK1*
121	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									2324							*LBK1*
122	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									1096							*Úvaly, LBK9*
123	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									2449							*Úvaly, LBK9*
124-1	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									422							*Úvaly, LBK9*
124-2	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									400							*Úvaly, LBK9*
125	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									2784							*Úvaly, LBK9*
126-1	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									9401							*Úvaly, NRBK19*
126-2	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									9401							*Úvaly, NRBK19*
127	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									14 560							*Úvaly, NRBK19*
128	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									11 140							*Úvaly, NRBK19*
129	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									3 682							*Úvaly, NRBK19*
130	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									29 462							*Úvaly, NRBK19*
131	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									15 413							*Úvaly, NRBK19*
132	VV	plochy vodní a vodohospodářské										14 107						*poldr - dle studie*
134	NP	plochy přírodní											10702					*Úvaly, LBC1 Sluneční vrchy*
135	NP	plochy přírodní											792					*Úvaly, LBC1 Sluneční vrchy*
136	NP	plochy přírodní											3269					*hory*
137	NP	plochy přírodní											15893					*Úvaly, LBC2 Kamenné*
138	ZS	plochy zeleně soukromé									13 348							*Úvaly*
139	VV	plochy vodní a vodohospodářské										15 999						*poldr - dle PSZ KPÚ*
140	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									10 838							*LBK7*
142	NZ.o	plochy zemědělské - orná půda											10 611					*rekultivace po těžbě*
143	NZ.v	plochy zemědělské - vinice											9 658					*Úvaly*
144	ZV	plochy zeleně věřejné									1 333							
145	ZV	plochy zeleně věřejné									2 016							
148	PV	plochy veřejných prostranství				2765												
149	PV	plochy veřejných prostranství				648												
151	PV	plochy veřejných prostranství				737												
152	PV	plochy veřejných prostranství				2055												
154	PV	plochy veřejných prostranství				812												
155	PV	plochy veřejných prostranství				126												
161	PV	plochy veřejných prostranství				4281												
162	PV	plochy veřejných prostranství				2183												
163	PV	plochy veřejných prostranství				6429												
164	PV	plochy veřejných prostranství				251												
167	PV	plochy veřejných prostranství				45												
168	PV	plochy veřejných prostranství				747												
169	PV	plochy veřejných prostranství				229												
171	PV	plochy veřejných prostranství				3 473												
172	PV	plochy veřejných prostranství				2179												
173	PV	plochy veřejných prostranství				1464												
183	PV	plochy veřejných prostranství				48												
184	PV	plochy veřejných prostranství				1483												

Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]					podle funkčního využití						Přestavby	Počet RD (cca)	Počet bytů (cca)	Počet obyvatel (cca) 2,5 ob./BJ	Poznámka
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Tx	Vx	Zx	Vv	Nx					
185	PV	plochy veřejných prostranství				1244												
188	PV	plochy veřejných prostranství				9814												
189	SV	plochy smíšené obytné venkovské					674											
190	VV	plochy vodní a vodohospodářské										4 004						
191	VV	plochy vodní a vodohospodářské										9 896						
192	ZS	plochy zeleně soukromé									7 613							
194	BI	plochy bydlení individuálního	1 028												1		1	*rozdělení plochy Z18*
196	BI	plochy bydlení individuálního	2 349												2		2	*rozdělení plochy Z21 (částečně zastavěno)*
197	ZV	plochy zeleně veřejné									463							
198	VV	plochy vodní a vodohospodářské										3 404						
199	NZ.v	plochy zemědělské - vinice											106 881					
200	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava						2358										*parkoviště dle studie*
203	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									8780							*část P95*
204	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava						16767										*parking za tratí*
205	PV	plochy veřejných prostranství				2764												*parking za tratí*
206	OM	plochy občanského vybavení - malá komerční zařízení			4808													*přestavba Celňák*
207	PV	plochy veřejných prostranství				5119												
208	PV	plochy veřejných prostranství				2396												
209	PV	plochy veřejných prostranství				2757												
210	PV	plochy veřejných prostranství				2444												
211	PV	plochy veřejných prostranství				12584												
212	PV	plochy veřejných prostranství				1162												
213	PV	plochy veřejných prostranství				1531												
214	PV	plochy veřejných prostranství				324												
215	PV	plochy veřejných prostranství				615												
216	PV	plochy veřejných prostranství				10009												*dle KoPÚ Valtice*
217	PV	plochy veřejných prostranství				22331												
218	PV	plochy veřejných prostranství				7788												
219	PV	plochy veřejných prostranství				10448												
220	PV	plochy veřejných prostranství				24502												
221	PV	plochy veřejných prostranství				15025												
222	PV	plochy veřejných prostranství				9578												
223	PV	plochy veřejných prostranství				12132												
224	PV	plochy veřejných prostranství				9301												
225	PV	plochy veřejných prostranství				5686												
226	PV	plochy veřejných prostranství				13199												
227	PV	plochy veřejných prostranství				730												
228	PV	plochy veřejných prostranství				2229												*dle KoPÚ Úvaly u Valtic*
229	ZP	plochy zeleně přírodního charakteru									13323							*dle KoPÚ Úvaly u Valtic*
230	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl								5914								*přestavba*
231	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl								10757								
232	BI	plochy bydlení individuálního	13684												9		23	
233	PV	plochy veřejných prostranství				3126												
Celkem			**142 092**	**67 954**	**8 693**	**218 793**	**29 440**	**37 299**	**11 603**	**91 431**	**287 853**	**49 132**	**157 806**	**####**	**141**	**20**	**389**	
Celkem		**všechny návrhové plochy**	**1 147 394**															

pozn. 1: průměrná velikost poz.

P1 1200m2