

# **BLOK II - ODŮVODNĚNÍ** **ÚZEMNÍHO PLÁNU BZENEC**

## **část B**

### kapitola II/16 Vyhodnocení připomínek

#### **1) Vyhodnocení připomínek – společné jednání**

Připomínky uplatněné k návrhu Územního plánu Bzenec podle ust. § 50 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů

##### **Připomínka č. 1**

**MND, a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín, č.j. 519/22 ze dne 13.6.2022**

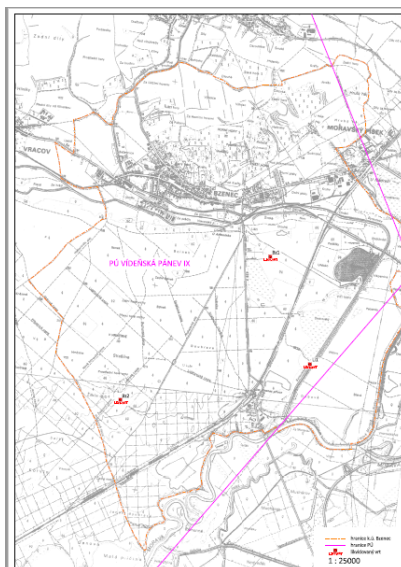
Vyjádření – Společné jednání o návrhu Územního plánu Bzenec a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území

Vážená paní inženýrko,

k Vašemu oznámení Společného jednání o návrhu Územního plánu Bzenec a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území sdělujeme následující informace:

- převážná část k.ú. města Bzenec zasahuje do průzkumného území („PÚ“) Vídeňská pánev IX
- v k.ú. Bzenec leží likvidované vrty Bz1, Bz2 a Li1.

Přikládáme mapu 1: 25 000 se zákresem zájmů a technických zařízení MND a.s. V případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmíček, tel.: 518 315 297 nebo krmicek@mnd.cz.



Vyhodnocení připomínek:

*Likvidované vrty Bz1, Bz2 a Li1 budou zapracovány do KoV.*

##### **Připomínka č. 2**

**GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Ústí nad Labem, č.j. 5002633440 ze dne 9.6.2022**

**Návrh územního plánu Bzenec**

Obec: Bzenec

K.ú. - p.č.: Neuvedeno

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Neuvedeno

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu územního plánu obce Bzenec.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K návrhu územního plánu nemáme žádné námítky.

Pozn.:

Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002633440 a datum tohoto stanoviska.

Vyhodnocení připomínek:

*Bez připomínek.*

### **Připomínka č. 3**

**NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 - Nusle Č.j.: 6618/22/OVP/N ze dne 7.6.2022**

NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

Vyhodnocení připomínek:

*Bez požadavků.*

### **Připomínka č. 4**

**České dráhy, a.s., Odbor správy majetku, , Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, Č.j.: 2174/22-O32 ze dne 19.7.2022**

Připomínka k Návrhu územního plánu Bzenec

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. 2 a 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující připomínky:

- Připomínka č. 1: změna funkčního využití pozemků parc. č. 4886/16, 4889/4 a 4887, k.ú. Bzenec;**
- Připomínka č. 2: změna vymezení veřejné prospěšné stavby (VPS) parkoviště P+R u nádraží ČD (VD 14)**

Rozhodování dotčených orgánů státní správy v oblasti územního plánování a územního rozvoje vychází z platného Územního plánu Bzenec (prosinec 2001), jež byl měněn Změnou č. 1 (říjen 2004), Změnou č. 2 (leden 2007), Změnou č. 3 (září 2007), Změnou č. 4 (listopad 2009) a Změnou č. 5 (prosinec 2012).

V současnosti je pořízován nový ÚP. V rámci procesu pořízení ÚP je nyní předložen Návrh ÚP pro společné jednání dle § 50 zák. č. 183/2006 Sb.

Připomínka č. 1: změna funkčního využití pozemků parc. č. 4886/16, 4889/4 a 4887, k.ú. Bzenec

Stávající stav:

Dle předloženého návrhu ÚP je v rámci předmětných pozemků stabilizována plocha „Doprava drážní“ (DD), jejíž hlavní funkční náplní je zajištění podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy, vč. doplňkových staveb a opatření.

Dle skutečného stavu předmětných pozemků nejsou pozemky v současnosti využívány pro provoz dráhy ani pro jiné využití. V rámci pozemků se nachází veřejně přístupná zeleň s extenzivním charakterem.

Navrhovaný stav:

Požadujeme změnu stabilizovaného funkčního využití DD na plochu výroby. S ohledem na charakter okolí předmětných pozemků, jejich velikost a stanovených podmínek funkčního využití, jež jsou zakotveny v textové části Návrhu ÚP, se jako nejadekvátnější jeví návrh plochy „Výroby lehké“ (VL).

Poloha pozemku mezi navrhovanou plochou výroby (VL) a stabilizovanou plochou dopravní infrastruktury (DD) značně omezuje škálu možného využití předmětných pozemků. Navazující plochy VL a DD jsou s ohledem na jejich funkční využití významnými zdroji zejm. hygienické zátěže na okolí (např. hluk, prach aj.) a podílejí se tak na snižování celkové obytné kvality prostředí. Realizace některých záměrů, jako jsou stavby pro bydlení nebo občanskou vybavenost, je v rozsahu předmětných ploch značně omezena, nebo zcela vyloučena.

S ohledem na vymezení zastavěného území obce, které Návrh ÚP vymezuje k datu 17.2.2020, se jedná o pozemky, které se z cca 50 % své plochy nachází v nezastavěném území. Po využití zastavitelné plochy Z 26 a úpravě hranice zastavěného území, budou dotčené pozemky obklopeny urbanizovanými částmi území (VL a DD). Z tohoto pohledu se prakticky bude jednat o stavební rezervu v přímé vazbě na zastavěné území. Zohledněním připomínky dojde k vytvoření podmínek pro

její využití a tedy i k ochraně volné krajiny před expanzivním rozvojem sídla při vymezení ploch pro rozvoj urbanizovaného území.

V případě zohlednění naší připomínky se prakticky nejedná o vymezení zcela nové plochy pro výrobu, nýbrž pouze o rozšíření navrhované plochy se stejným funkčním využitím (VL), jež je součástí zastavitelné plochy Z 26.

Vymezením (rozšířením) plochy VL budou v území vytvořeny podmínky pro navýšení celkových produkčních (výrobních) kapacit. To významně přispěje k posílení produkčního potenciálu, vzniku nových pracovních příležitostí aj. V konečné stavu akceptování připomínky přispěje ke zvýšení rezistence území vůči náhlým hospodářským změnám.

S ohledem na plošnou kapacitu předmětných pozemků, jež je dále redukována stanovenými prostorovými regulativy uvedenými v textové části návrhu ÚP, nelze předpokládat enormní nárůst výrobních kapacit, jež by abnormálně zatěžovaly dopravní a technickou infrastrukturu. Lze tedy konstatovat, že zohlednění změny není podmíněno navýšením kapacit dopravní a technické infrastruktury, jež by generovalo zvýšené peněžní výlohy obce.

Z hlediska dopravy lze předmětné pozemky napojit přes stabilizovanou plochu výroby severozápadně od předmětných pozemků, nebo ul. Rumunská přes navrhovanou zastavitelnou plochu Z 26 pro rozvoj výroby. Možným řešením je i přímé napojení předmětných pozemků z ul. Nádražní, ovšem to by vzhledem k záměru výstavby odstavného parkoviště P+R (VPS VD 14) a prostorovému uspořádání pozemku nejspíše vyžadovalo méně obvyklá konstrukční a stavební řešení.

Vymezení, popř. rozšíření sousední plochy navrhované funkce VL (zastavitelná plocha Z 26), je s ohledem na metodiku ÚP podmíněno vymezením nové zastavitelné plochy.

Orientační bilance kapacit:

orientační plochy výroby = 7 568 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha (podlažnost 3 NP) = 13 622 m<sup>2</sup>.

#### Vyhodnocení připomínek:

*Ad1) Přípomínce se vyhovuje částečně.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky parc. č. 4886/16, 4889/4 a 4887 k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako doprava drážní – DD – stávající stav. Plocha slouží pro umístění staveb a zařízení všech druhů kolejové dopravy včetně jejich elektrifikace a součástí, které obsahují plochy a budova provozní, nádraží, garáže, odstavné a parkovací plochy a čerpací stanice pohonných hmot, pokud neohrozí či neomezí hlavní funkci plochy. Součástí těchto ploch mohou být pozemky doprovodné a izolační zeleně a nezbytná související zařízení ostatní dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena. Hlavním využitím jsou plochy, stavby a zařízení drážní dopravy. Do podmínek podmíněně přípustného využití bylo doplněno: b - výroba doplňková v nevyužívaných objektech vlastníka (provozovatele) dopravy.*

*Pozemky leží podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v koridoru DZ10 – trať č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje, optimalizace a elektrizace s proměnlivou šířkou 120 – 190 m, úkolem pro územní plánování je zpřesnit a vymežit koridor a zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru konvenční celostátní železniční tratě č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje v ÚPD dotčených obcí. Na základě těchto skutečností nelze znemožnit realizaci uvedeného záměru budováním nových staveb pro výrobu, případě jiné funkce.*

*Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridoru DZ10 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 optimalizaci a elektrizaci konvenční celostátní železniční tratě č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje s cílem vytvoření kvalitního propojení sídel v OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno, v N-OS3 rozvojové ose Kyjovská a v OS11 rozvojové ose Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR/Rakousko ekologicky šetrnou kolejovou dopravou.*

*Úkoly pro územní plánování*

*a) Zpřesnit a vymežit 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 Haluzický rybník, EVL Člupy, PO Bzenecká doubrava – Strážnické Pomoraví, minimalizaci vlivů na NPP Váté Písky, PP Člupy a PP Bohuslavické stráně a jejich ochranná pásma, minimalizaci rozsahu záboru ZPF, minimalizaci vlivů na zásoby nerostných surovin (CHLÚ, dobývací prostor), vlivů na ochranné pásmo vodních zdrojů II.stupně, odtokové poměry a čistotu povrchových vod.*

*b) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru konvenční celostátní železniční tratě č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje v ÚPD dotčených obcí.*

*Ad2) Přípomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 4889/4 a 4886/16 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako plocha dopravy drážní – DD – stávající stav. Na části pozemků je vymezena veřejně prospěšné stavby (VPS) dopravní a technické infrastruktury - VD.14 s funkcí plocha pro parkoviště P+R u nádraží ČD.*

*Je zájmem města zajistit dostatečné kapacity parkovacích stání na území města.*

## Přípomínka č. 5

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Odbor koncepce a technické přípravy, Šumavská 33, 612 54 Brno Č.j.: RSD-1116790-1 ze dne 22.7.2022

Bzenec, návrh ÚP

Ředitelství silnic a dálnic ČR, majetkový správce dálnic a silnic I. třídy, podává na základě oznámení o společném jednání o návrhu Územního plánu Bzenec vyjádření:

Z hlediska zájmů ŘSD ČR je územím města vedena silnice I/54. Dále je zde sledován záměr dálnice D55 a dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je na území města navržen koridor územní rezervy pro prověření vedení přeložky silnice I/54 jižně mimo zastavěné území.

K silnici I/54 máme následující připomínky:

**1. Nesouhlasíme s definicí trasy silnice I. třídy v zastavěném území jako „plochy veřejných prostranství“ a požadujeme ji vymezit jako plochu dopravy.**

Odůvodnění: Silnice I. třídy plní funkci dopravní, v případě potřeby (v zastavěném území) také částečně funkci obslužnou. Vymezení veřejného prostranství v souladu s platnými předpisy (ve znění zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) se neslučuje s funkcí průjezdního úseku silnice I. třídy mj. ve vztahu k přípustné regulaci jejich využití místními vyhláškami i ve vztahu s navrhovaným přípustným využitím veřejných prostranství (str. 62 textové části „Blok I – Územní plán Bzenec“ – návrhu OOP). Silnice I. třídy jsou určeny zejména pro dálkovou a mezistátní dopravu (definice dle § 5, zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích) a státní správu na nich vykonává Ministerstvo dopravy a v přenesené působnosti také příslušný krajský úřad (§ 40 Výkon státní správy, zák. č. 13/1997 Sb.).

**2. Požadujeme vymezit (v koordinačním výkresu) ochranné pásmo silnice I/54 v šířce 50 m od osy vozovky mimo souvisle zastavěné území.**

Odůvodnění: Silniční ochranná pásma jsou území se zvláštním režimem, jejichž rozsah je určen § 30, zák. č. 13/1997 Sb., a jeho využití je možné pouze se souhlasem silničního správního úřadu (§ 32 a § 40, zák. č. 13/1997 Sb.).

Dále obecně uvádíme, že souhlas ŘSD ČR s navrhovaným funkčním využitím ploch u sil. I/54 nebo v její blízkosti není současně souhlasem s komunikačním připojením k této silnici. Pro dopravní připojení těchto nově navržených ploch požadujeme přednostně využít stávající silnice nižších tříd a místní komunikace, aby nedocházelo ke zvyšování počtu sjezdů a samostatných sjezdů ze silnic I. třídy. V případě, že není možné jiné připojení než ze silnice I. třídy, je nutné připojení navrhnout v souladu s přísl. legislativou v platném znění (dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., zejména §§ 11 a 12, kterou se provádí Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ČSN 73 6101, ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102).

K vymezení koridoru územní rezervy pro prověření umístění přeložky sil. I/54 máme připomínku v tom smyslu, že tento koridor není vymezen dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK). Požadujeme upravit východní část koridoru ÚR – ozn. R7 dle ZÚR JMK, a navíc je zde uveden zavádějící popis tohoto koridoru: „koridor pro propojení dálničního uzlu se silnicí I/54 na k.ú. Veselí nad Mor.“ (str. 96 textové části „Blok I – Územní plán Bzenec“), který je nutné opravit na text uvedený u koridoru ÚR R1: „přeložka silnice I/54“.

Odůvodnění: Územní plán města je nutné uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací - § 43, odst. (3) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dále, co se týká popisu koridoru ÚR R7 upozorňujeme, že v prostoru křížení budoucí dálnice D55 a event. nové trasy sil. I/54 není plánována mimoúrovňová křižovatka. V tomto prostoru je na dálnici D55 navržena estakáda, která umožní prosté křížení event. přeložky sil. I/54, ale mimoúrovňová křižovatka je navržena na stávající sil. I/54 dle vymezeného koridoru ze ZÚR JMK. Z uvedeného tedy vyplývá, že by přeložka silnice I/54 nemohla propojovat dálnici D55 se sil. I/54 na území vedlejší obce.

Vyhodnocení připomínek:

Ad1) Přípomínce se vyhovuje.

Plocha silnice je průjezdním úsekem bude převedena do ploch silniční dopravy – DS - stav.

Ad2) Přípomínce se vyhovuje.

OP silnice I. třídy je mimo zastavěné území zakresleno do koordinačního výkresu

## Přípomínka č. 6

Archeologický ústav akademie věd ČR, v.v.i., Královopolská 147, 612 00 Brno Č.j.: ARUB/4570/2022 ze dne 20.6.2022

Vyjádření k návrhu Územního plánu v k. ú. Bzenec, okr. Hodonín

Archeologický ústav AV ČR v Brně, v. v. i., jakožto organizace vyjadřující se k ochraně archeologického kulturního dědictví podle § 21, odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, k dotčenému území uvádí:

• celé dotčené území je území s archeologickými nálezy. Stavební činnost a jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, se váže na oznamovací povinnost podle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

V elektronické podobě je možné podklady s vyznačenými pozitivně prokazanými územími s archeologickými nálezy získat u správce Státního archeologického seznamu, tj. na Oddělení památkové archeologie Generálního ředitelství Národního památkového ústa.



Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje.*

*Území s archeologickými nálezy je respektováno. Konkrétní umístování staveb bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.*

#### **Připomínka č. 7**

**Česká geologická služba –Geofond, Odbor nerostných surovin a územních vlivů, Kostelní 26  
118 21 Praha 1, č.j. ČGS-441/22/470\*SOG-441/0474/2022 ze dne 10.6.2022**

Stanovisko ČGS ke společnému jednání o Návrhu Územního plánu Bzenec a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území

Česká geologická služba (ČGS), zřízená pro výkon státní geologické služby v souladu s ustanovením § 17, odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, byla požádána Městským úřadem Kyjov, odborem životního prostředí a územního plánování, čj. OŽPÚP53078/22/127 ze dne 3. června 2022, o stanovisko ke společnému jednání o Návrhu Územního plánu Bzenec a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

Česká geologická služba se k Návrhu zadání Územního plánu Bzenec vyjádřila v dokumentu čj. ČGS-441/19/643\*SOG-441/639/2019 ze dne 18. září 2019 na základě oznámení Městského úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, čj. OŽPÚP57659/19/252 ze dne 18. září 2019. Informace uvedené ve vyjádření zůstávají v platnosti i nadále. Pouze ČGS doplňuje existenci plochy prognózního zdroje šterkopísku Bzenec – Rohatec (č. 9028300) lokalizované do střední a jižní části zájmového území. Česká geologická služba po prostudování příslušných podkladových materiálů sděluje Městskému úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, že neuplatňuje ke společnému jednání o Návrhu Územního plánu Bzenec a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území připomínky.

Vyhodnocení připomínek:

*Bez připomínek.*

#### **Připomínka č. 8**

**Státní plavební správa - pobočka Přerov, Bohuslava Němce 640, 750 00 Přerov, Č.j.: 2493/PR/22  
ze dne 14.6.2022**

K oznámení Městského úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, k výše uvedené akci sděluje Státní plavební správa následující:

Zájmovým územím prochází koridor plánovaného průplavu Dunaj – Odra – Labe, který je chráněn na základě Usnesení Vlády České republiky č. 368/2010 a č. 49/2011. V případě potřeby přesného určení trasy průplavu či jiných podrobných informací je třeba o tyto požádat Ministerstvo dopravy České republiky.

Vyhodnocení připomínek:

*Bez připomínek.*

#### **Připomínka č. 9**

**Karel Rolník, J. Wolкера 835, 696 81 Bzenec ze dne 22.6.2022**

Podávám tímto dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, připomínku k územně plánovací dokumentaci, a to konkrétně k Územnímu plánu pro Město Bzenec, kdy oznámení tohoto návrhu bylo provedeno veřejnou vyhláškou Městského úřadu Kyjov, č.j. OŽPÚP 53093/22/127, a to v řádném termínu do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky.

Připomínka se týká následujících nemovitostí. Pozemku p.č. 4272, p.č. 4897/7, p.č. 4273/4, to vše zapsané na LV 3766, pro k.ú. obec Bzenec, vedeného u Katastrálního úřadu pro JMK, Katastrální pracoviště Kyjov, jichž jsem vlastníkem.

Vlastním obsahem připomínky je pak nedůvodné nezahrnutí shora uvedených pozemků v rámci návrhu Územního plánu do území určeného pro individuální výstavbu Z10, případně Z11, kdy máme za to, že z logiky řešeného území by vyplýval zcela opačný postup, který taktéž samozřejmě navrhuje.

Shora uvedenou připomínku odůvodňujeme následovně. Z návrhu Územního plánu je jasné seznatelné, že tento vytváří ucelený koridor území určeného pro individuální zástavbu ve směru od jihozápadu směrem severovýchodním počínaje oblastí Pod Kněží horou, jež přechází do nově upravovaného území pod Cukmantlem. Jedná se o zcela logické řešení, kdy individuální výstavba je zde omezena jedním nadzemním podlažím a podkrovím s tím, že zahrady přecházejí dále volně do krajiny. Veškeré tyto pozemky přiléhají zároveň k pozemkům ve vlastnictví Města Bzenec, které jsou vedeny jakožto ostatní plocha se způsobem využití jakožto ostatní komunikace. Jedná se zejména o pozemek p.č. 4897/3, p.č. 488/8, na který navazuje pozemek p.č. 508/15, kdy však poslední jmenovaný, byť reálně slouží v současné době jakožto cesta, je veden jakožto orná půda. Naopak zcela nelogicky se danému uspořádání vymyká nezahrnutí shora uvedených pozemků v mém vlastnictví do území určeného pro individuální výstavbu. Shora uvedené pozemky v mém vlastnictví zcela shodně jakožto pozemek sousední p.č. 4263 přiléhá k pozemku p.č. 4897/3 vymezeného jakožto ostatní komunikace, z čehož jasné plyne, že je zde zajištěn bezproblémový přístup, příjezd na daný pozemek. Dané pozemky v mém vlastnictví mají k dnešnímu dni na jejich hranici dobudovány veškeré složky nutné infrastruktury jako je kanalizace, vodovod, elektřina apod. Toto je ostatně logické, jelikož, jak jsem již výše uvedl, mé pozemky budou fakticky zcela obklopeny pozemky zahrnutými do území určeného pro individuální výstavbu. Rovněž z pohledu využití přírody a krajiny by zde nedošlo k žádnému nadměrnému zásahu, jelikož mé pozemky jsou na rozdíl od pozemků ostatních, kde bude individuální výstavba povolena, vedeny nikoli jako orná, ale neplodná půda. Rovněž na mých pozemcích nevážnou žádné vady, které by znemožňovaly jejich zahrnutí do území určeného pro individuální výstavbu, jako jsou např. vady podloží, jejich budoucí strategické určení pro vedení dálničních či železničních koridorů, výskyt chráněných rostlin či živočichů či např. jejich zahrnutí do povodňových oblastí.

S ohledem na shora uvedené neshledávám jediný důvod, který by odlišoval mé pozemky od všech pozemků sousedních (např. p.č. 4263, p.č. 4258/1, p.č. 4255/1, p.č. 4250, 5079/4, p.č. 5079/3, atd.) a odůvodňoval by rozdílný přístup k vymezení využitelnosti daných pozemků v rámci v současnosti projednávaného Územního plánu Města Bzenec. Naopak v současném návrhu uvedené řešení vytváří zcela nelogickou mezeru ve vymezeném koridoru plánovaného pro individuální bydlení v daných lokalitách. V rámci odůvodnění daného návrhu jsem se bohužel nikde nedočel, z jakého důvodu k tomuto bylo přistoupeno a domnívám se, že pokud by byl v této podobě daný návrh schválen, vytvářelo by to nerovné podmínky pro majitele jednotlivých pozemků v daných lokalitách, což by mohlo způsobit až nezákonnost Územního plánu.

#### Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se nevyhovuje.*

#### *Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 4272, 4897/7 a 4273/4 v k.ú. Bzenec jsou mimo zastavěné území i mimo vymezené zastavitelné plochy. Tyto pozemky nebyly vymezeny jako zastavitelné ani v původním územním plánu. Pouze cca 40 m<sup>2</sup> pozemku p.č. 4272 v k.ú. Bzenec bylo součástí zastavitelné plochy pro bydlení B3. Tato část pozemku ovšem nebyla zpřístupněna místní komunikací, ale pouze účelovou komunikací vedoucí do volné krajiny a polí mimo zastavěné a zastavitelné území.*

#### *Původní ÚPM Bzenec*



*Zástavba v ulici Pod Kněží horou je stabilizována, pozemky jsou již z větší části zastavěny, tudíž vymezeny jako stabilizovaná plocha pro bydlení. Pro novou zástavbu jsou v této lokalitě vymezeny pouze dvě proluky, označené jako plocha By10 – Z10.*

*Vymezování zastavěného území se řídí ust. § 116 stavebního zákona. Podle ust. § 116 odst. 3 stavebního zákona se do zastavěného území vždy zahrnou i zastavěné stavební pozemky a stavební proluky. Zastavěným stavebním pozemkem je*

podle stavebního zákona pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.

Sousední pozemky p.č. 4263, 4258/1, 4255/1, 4250, 5079/4, 5079/3 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako zastavěné území postupem podle stavebního zákona, neboť se jedná o zastavěné stavební pozemky. Na rozdíl od připomínkových pozemků p.č. 4272, 4897/7 a 4273/4 v k.ú. Bzenec, které zastavěny nejsou, a to zejména z důvodů, že to ani územní plán nedovoloval. V připomínce podavatele zmiňované zařazení pozemků jako půdy neplodné nemá žádný vliv na parametry rozvoje individuální obytné zástavby. Podavatelem uváděné srovnání s podmínkami sousedních pozemků se stávající realizovanou individuální zástavbou nemá relevantní základ pro srovnávání, podmínky uváděných pozemků jsou z hlediska územního plánování zásadně odlišné - viz výše.

Vymezení uvedených pozemků jako zastavitelné plochy je v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí a koncepcí ochrany hodnot sídla, strategická rozhodnutí a zásady týkající se ochrany hodnot území požadují - zachovat jednoznačně autonomní celistvost města, zejména jeho obytných struktur; nepřipustit jeho neuměřený rozvoj na úkor volné krajiny, tvořící hodnotné krajinné zázemí města. Přípuštění postupu urbanizace severním směrem je nekonceptní, současně by byl narušen stávající charakter zástavby. Ulice Pod Kneží horou je tvořena řadou samostatně stojících rodinných domů u komunikace (v různých vzdálenostech od okraje vozovky). Vymezením zastavitelné plochy na p.č. 4272, 4897/7 a 4273/4 v k.ú. Bzenec by vznikl dům za domem. Pozemky nejsou v současné době obslouženy veřejným prostranstvím splňujícím požadavky podle stavebního zákona.

Na vymezení jakékoliv zastavitelné plochy v územním plánu není v ČR právní nárok, nelze ji takto vynucovat, a to ani vytvářením fikce srovnávání nesrovnatelného. Nelze tedy současný návrh ÚP, resp. jeho část hodnotit jako "Nedůvodně nezahrnutí...". Požadavek je takto zcela irelevantní. Nemůže být povinností zhotovitele ÚP prokazovat "důvod nezahrnutí pozemků" ve volné krajině mezi pozemky zastavitelné.

Je v kompetenci každého zastupitelstva obce rozhodovat o rozvoji území obce (nejen) prostřednictvím nástrojů územního plánování. Toto plyne i z Nálezu Ústavního soudu IV.ÚS 938/22 ze dne 18.8.2023. Právo obcí na samosprávu je ústavně zaručeno a vyplývá přede-vším z čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 Ústavy. Ústavní soud dal v mnoha svých rozhodnutích najevo, že považuje místní samosprávu za nezastupitelnou složku rozvoje demokracie a opakovaně konstatoval, že místní samospráva je „výrazem práva a schopnosti místních orgánů, v mezích daných zákonem, v rámci své odpovědnosti a v zájmu místního obyvatelstva regulovat a řídit část veřejných záležitostí“ [nálezy ze dne 19. 11. 1996 sp. zn. Pl. ÚS 1/96 (N 120/6 SbNU 369), ze dne 19. 1. 1999 sp. zn. Pl. ÚS 17/98 (N 6/13 SbNU 39) a ze dne 9. 5. 2023 sp. zn. Pl. ÚS 22/22].

Město Bzenec si schválilo zásady pro revizi návrhu územního plánu s následujícími body:

- Vymezit a chránit přirozené hranice města
  - Soustředit se na rozvoj rezerv uvnitř hranic města, s důrazem na bydlení
  - |Nové plochy podmítnit zpracováním územní studie
  - Plochy pro výrobu soustředit u dálnice, u stávajících areálů
  - Realizovat takové změny rozpracovaného ÚP, které nevyvolají nové projednání
- Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení by odporovalo zásadám přijatým novou samosprávou, je v rozporu i s dosud účinným ÚP.

## Připomínka č. 10

**CIP s.r.o., Partyzánská 628, 696 81 Bzenec ze dne 28.6.2022**

Námítka / připomínka proti

• Návrhu územního plánu Bzenec a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území vedeného pod č.j. OŽPÚO53093/22/127 ze dne 3.6.2022 vyvěšeno veřejnou vyhláškou

A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele (jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, telefon):

CONTROL INVEST PROJECT s.r.o., Partyzánská 628, 696 81 Bzenec, IČ: 28347765

Kontaktní osoba: Ing. Jaroslav Špaček, tel. 778 704 895, email:jaroslav.spacek@stavby.com

B. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (u námítky vymezit území dotčené námítkou):

JEDNÁ SE O POZEMEK PARC.Č. 4910/1

Vlastník pozemku: CONTROL INVEST PROJECT s.r.o.. Partyzánská 628, 696 81 Bzenec v k.ú. Bzenec

C. Text námítky - jakým způsobem budu dotčen/a (lze v samostatné příloze):

Dle návrhu územního plánu vyvěšeného dne 3.6.2022 veřejnou vyhláškou pod č.j. OŽPÚO53093/22/127, je na pozemku parc.č. 4910/1 v k.ú. Bzenec, navrhována plocha využití - HSI- smíšená výrobní - obchodu a služeb s označením Z31. Současně na pozemek zasahuje návrhová plocha LS - lesní smíšená. Jako majitel dotčeného pozemku s těmito návrhy ploch nesouhlasím.

D. Odůvodnění pro námitku (lze v samostatné příloze):

Dotčený pozemek parc.č. 4910/1 v k.ú. Bzenec se nachází blízko výrobního areálu RI - OKNA, pro který je vymezena plocha s využitím pro lehkou výrobu, a to i s návrhovými plochami pro budoucí výstavbu k areálu RI-OKNA. I v rámci okolních ploch jsou plochy označeny jako plochy výrobní, a i z tohoto důvodu, požadujeme změnit návrhovou plochu HSI - smíšená výrobní na plochu pro lehkou výrobu, rovněž požadujeme upravit regulativy intenzity využití pozemku na 60 % pro nadzemní stavby a 30% pro zpevněné plochy a dále změnit výškovou regulaci pro halové objekty na 15 m. Navrhovaná plocha - lesní smíšená je nerelevantní. Lesní porost se nyní nachází v západní části a nevidíme důvod k jeho rozšíření na pozemek, který je již nyní dost podmáčen a byla by nám omezena výstavba plánovaného objektu.

Chtěli bychom na pozemku postavit skladovou a výrobní halu či firemní sídlo lehkého průmyslu, které je nyní v rozporu s navrhovaným územním plánem, a proto žádáme o změnu návrhu využití plochy. V příloze zasíláme nesouhlas z územního plánování na námi navrhovanou výrobní a skladovou halu lehkého průmyslu pod č.j.OŽPÚP3471/22/252 ze dne 12.1.2022.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje částečně.*

*Odůvodnění:*

*Nově je plocha vymezena pro lehkou výrobu – VL, v této části je připomínce vyhověno. Taktéž je vyhověno požadavku na zrušení vymezení části plochy pro lesní porost – Lz 1 zasahující do zastavitelné plochy Z.31 na pozemku p.č. 4910/1 v k.ú. Bzenec.*

*Nevyhovuje se požadavku na úpravu regulativu intenzity využití pozemku 60% na nadzemní stavby a 30% pro zpevněné plochy a výškovou regulaci 15 m pro nadzemní objekty. Požadavek vyplanul ze SEA hodnocení - Z31 (výroba smíšená – HS) - Představuje výraznou urbanizaci prostoru lokality Bažantnice pokračováním zástavby do krajiny západně od areálu RI okna. V této souvislosti bude představovat patrnou až lokálně významnou změnu krajinného rázu, poněvadž výrazně zesílí hmotové působení stávajícího areálu (a kumulativně s rozvojem kolem areálu AVX povede k výraznější celkové změně krajinného rázu v lokalitě Bažantnice). V této souvislosti bude patrné i ovlivnění přírodní charakteristiky krajinného rázu místa ve vazbě na předpokládaný zásah do stávajícího remízu v polích. Ve vztahu k zatím nespecifikované výrobní náplni nelze vyloučit vlivy na pohodu bydlení (veřejné zdraví), zejména v kontextu zesílení obslužné dopravy po silnici I/54 Analogie platí s ohledem na možné ovlivnění kvality ovzduší či hlukovou zátěž, a to včetně obslužné dopravy. Může generovat s ohledem na zpevnění dílčí změnu odtokových poměrů, nelze vyloučit produkci technologických vod s dopady na kvalitu vody (vazba na podmáčené území v okolí remízu v západní části plochy). Realizace náplně plochy bude generovat pravděpodobně lokálně významné vlivy na porosty dřevin a ekosystémy v podmáčené části remízu a jeho okolí, může znamenat lokální ovlivnění fauny v migračně významném území (prostor výskytu velkých savců). Představuje dále zábor ZPF v rozsahu 3,4 ha ve IV. třídě ochrany (minimálně na části s remízem nesoulad evidence KN se stavem v terénu) s tím, že na části plochy intenzivně využívané jsou vloženy investice do půdy (meliorace).*

*Podmínkou realizace náplně plochy je komplexní vyhodnocení vlivů na životní prostředí (minimálně zjišťovací řízení) s důrazem na vyhodnocení akustické a imisní situace a potenciálního ovlivnění veřejného zdraví. Důraz bude dále položen na ovlivnění flory, fauny, ekosystémů a krajinného rázu včetně zmírňujících opatření, dále ovlivnění odtokových poměrů, podmínkou je dále realizace vnějšího ozelenění. Dále je realizace podmíněna výškovou regulací zástavby: limitní výška budov 2NP+, halové objekty max. 9 m, intenzitou využití pozemku nadzemními stavbami a zpevněnými plochami max. 60% a podílem zeleně min 40% s preferencí v západní části plochy, včetně započtení plochy remízu k ochraně. Z výše uvedeného vyplývá ochrana polohy remízu v západní části plochy jako plošného interakčního prvku a provedení dendrologického a biologického průzkumu.*

*Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit*

*Z31 v lokalitě Bažantnice, jihozápadně od areálu RI Okna:*

- Výšková regulace zástavby: Limitní výška budov 2NP+, halové objekty max. 9 m
- intenzita využití pozemku nadzemními stavbami a zpevněnými plochami : max. 60%
- podíl zeleně min 40% s preferencí v západní části plochy, včetně započtení plochy remízu k ochraně

#### **Připomínka č. 11**

**Karel Forman, Písecká 1372, 696 81 Bzenec ze dne 28.6.2022**

**• Návrhu územního plánu Bzenec a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území vedeného pod č.j. OZPÚO53093/22/127 ze dne 3.6.2022 vyvěšeno veřejnou vyhláškou**

A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele (jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, telefon):

CONTROL INVEST PROJECT s.r.o., Partyzánská 628, 696 81 Bzenec, IČ: 28347765

Kontaktní osoba: Ing. Jaroslav Špaček, tel. 778 704 895, email:jaroslav.spacek@stavby.com

B. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (u námitky vymezit území dotčené námitkou):

JEDNÁ SE O POZEMEK PARC.Č. 2001/1, 2001/2, 2001/3, 2001/4, 2001/5, 2001/6, 2001/7, a 4949/2 v k.ú. Bzenec

Vlastník pozemku: CONTROL INVEST PROJECT s.r.o.. Partyzánská 628, 696 81 Bzenec

C. Text námítky-jakým způsobem budu dotčen/a (lze v samostatné příloze):

*Dle návrhu územního plánu vyvěšeného dne 3.6.2022 veřejnou vyhláškou pod*

*č.j. OŽPÚO53093/22/127, je na pozemcích 2001/1, 2001/2, 2001/3, 2001/4, 2001/5, 2001/6, 2001/7, a 4949/2 v k.ú. Bzenec, navrhována plocha využití - HK smíšená výrobní - obchodu a služeb. Jako majitel těchto pozemků s návrhem využití plochy zásadně nesouhlasíme. Jedná se o bývalý areál střední školy, jehož součástí byly internáty, a v současné době je zde provozováno ubytování pro sezónní zaměstnance okolních firem a kancelářské zázemí naší společnosti. Dále chceme opravit a zprovoznit stávající tělocvičnu pro veřejnost a pracovníky naší společnosti. Jeden z posledních objektů v tomto areálu na p.č. 2001/6 a 2001/4 v k.ú. Bzenec chceme rekonstruovat na nájemní bydlení.*

D. Odůvodnění pro námítku (lze v samostatné příloze):

**Jedná se pozemky parc.č. 2001/1, 2001/2, 2001/3, 2001/4, 2001/5, 2001/6, 2001/7, a 4949/2 v k.ú. Bzenec, na kterých je umístěn bývalý areál SPŠK Bzenec. V tomto areálu je plánované ubytování, což je nyní v rozporu s návrhem územního plánu, ve kterém je tento areál zahrnut do návrhové plochy využití HK - smíšená výrobní, což je v rozporu s plánovaným bydlením, které bychom chtěli v dané lokalitě zachovat. Žádáme proto o změnu návrhové plochy HK - smíšená výrobní, na plochu OK - občanské vybavení komerční, tak aby bylo v souladu s výše plánovými úpravami popsány v bodě c).**

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky parc.č. 2001/1, 2001/2, 2001/3, 2001/4, 2001/5, 2001/6, 2001/7, a 4949/2 v k.ú. Bzenec jsou nově vymezeny jako plochy OK – občanské vybavení komerční – stávající stav.*

### **Připomínka č. 12**

**Karel Forman, Písecká 1372, 696 81 Bzenec ze dne 27.6.2022**

Námítka / připomínka proti

• Návrhu územního plánu Bzenec a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území vedeného pod č.j. OŽPÚO53093/22/127 ze dne 3.6.2022 vyvěšeno veřejnou vyhláškou

A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele (jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, telefon):

KAREL FORMAN, Písecká 1372, 696 81 Bzenec, datum narození: 22.9.1959

tel: 724 748 606

B. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (u námítky vymežit území dotčené námítkou):

JEDNÁ SE O POZEMEK PARC.Č. 534/1 v k.ú. Bzenec

C. Text námítky-jakým způsobem budu dotčen/a (lze v samostatné příloze):

*Dle návrhu územního plánu vyvěšeného dne 3.6.2022 veřejnou vyhláškou pod č.j. OŽPÚO53093/22/127, na pozemku p.č. 534/1 v k.ú. Bzenec, navrhována plocha využití – ZZ zeleň - zahrady a lesy. Jako majitel těchto pozemků s návrhem využití plochy nesouhlasím.*

*Jedná se o lokalitu, ve které se nachází stávající rodinné domy, mezi kterými by měla být navrhovaná zeleň, což považuji za neakceptovatelné a s návrhem plochy využití zeleně na pozemku nesouhlasím.*

D. Odůvodnění pro námítku (lze v samostatné příloze):

*Dotčený pozemek parc.č. 534/1 v k.ú. Bzenec se nachází mezi zástavbou rodinných domů.*

*Považují za neodůvodněné vkládat plochu zeleně mezi stávající rodinnou výstavbu. Požadují úpravu návrhové plochy využití ZZ - zeleně změnit na plochu BI - individuální bydlení.*

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemek je vymezen jako součást zastavěného území jako plocha BI – bydlení individuální – stav.*

### **Připomínka č. 13**

**Jaroslav Dedek, Mlýnská 1082, 696 81 Bzenec ze dne 30.6.2022**

PRIPOMINKA PROTI NAVRHU UZEMNÍHO PLÁNU NAVRH ZMENY C. 6 UZEMNÍHO PLÁNU BZENEC.

A. Jaroslav Dedek nar.26.7.1963 OZPUP63643/22/

Mlýnská 1082 , 696 81 Bzenec listy: 1 přílohy: 2

1) B. Parcela p.č. 2489 / 26 - orná půda

2) Parcela p.č. 1948/6 – ostatní plocha

C. Změna p.č. 2489/26 - lehká výroba

P.č. 1948/6 - lehká výroba

Žádám o posouzení změny lokality v KU Bzenec, jedná se o parcelu p.č. 2489 /26 změna na LEHKA VYROBA.

Vzhledem k umístění pozemku s okolní lokalitou, kde je také navrhována lehká výroba. Dále parcela p..č. 1948/6 změna LEHKA VYROBA ,zde navrhuji změnu jelikož dříve bylo užíváno jako manipulační plocha - průmyslová zóna.

( příkládám mapu , kde je vyznačeno průmyslová zóna.)

Vyhodnocení připomínek:

Ad1) Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 2489/26 v k.ú. Bzenec leží v aktivní zóně záplavového území toku Syrovinky. Aktivní zóna byla vymezena v souladu s § 66 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon). V aktivní zóně záplavových území se podle § 67 odst. 1 vodního zákona nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

Ad2) Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 1948/6 v k.ú. Bzenec je vymezen jako plocha transformační T.2, kde navrhovaným využitím je plocha ZP - Zeleň parková a parkově upravené. Tato plocha propojuje centrum obce, prostor zámku a sportovně-rekreačního komplexu. Stávající využití neodpovídá významu a potenciálu místa. Vymezení v ÚPO jako plochy výroby by mohlo mít negativní vliv na hodnoty prostoru zámku a přilehlého sportovně-rekreačního komplexu; záměrem je využití plochy v kontextu rozvoje mimoprodukčních, společensko-obslužných hodnot sídla a funkční odclonění objektů výroby pod zámkem.

Pozemek p. č. 1948/6 v k.ú. Bzenec není podle skutečného stavu plochou výroby, je tvořen převážně vzrostlou zelení, která má v prostoru významnou funkci odclonění stavby vinařství v poloze jižně od zámku. Navazuje navíc na rekreační zónu města. Rozvoj jakékoliv výroby v tomto prostoru je v rozporu s přijatou koncepcí ÚP, měl by za následek pokračování negativního vývoje v dotčeném prostoru, výrazně by to snižovalo hodnoty města, je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle ust. § 38 stavebního zákona.

Nové výrobní plochy jsou ve městech směřovány do okrajových částí obce, mimo bydlení a odpočinkové zóny, tudíž je v této centrální poloze v návaznosti na bydlení a rekreační plochy další rozvoj výroby nežádoucí. Stávající plochy byly vymezeny podle skutečného stavu, který je zde stabilizován.

#### Připomínka č. 14

**Ing. Jiří Polánek, Ladislava Zápotockého 156, 696 81 Bzenec ze dne 8.7.2022**

Žádám tímto o rozšíření plochy pro obytnou zástavbu „BI“ k části pozemků p.č. 3747 a 3748 v rozsahu červeně vyznačené vodorovné linie navazující na stávající zastavěné území ve východní části jejich hranice □ viz ortofoto snímek níže.



Odůvodnění

Dle hlavního výkresu – koncept z 26.5.2022 jsou pozemky p.č . 3747 a 3748 v k.ú. Bzenec začleněny do plochy zemědělského vinohradnické smíšené - malovýrobní. Požadují části výše citovaných pozemků upravit, respektive změnit jejich funkční využití pro plochy bydlení plnicí funkční celek s nemovitostmi na pozemcích p.č. 105, 106, 107 v rozsahu navazujícím na skutečný stav zástavby v území.

Vyhodnocení připomínek:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozsah obytné zástavby do hloubky cca 55 m od hrany obslužné komunikace je proporcionální pro danou funkci bydlení, okolní zástavba v širším kontextu tuto hranici nepřesahuje s výjimkou objektu nezapsaného na KN na p.č. st. 3749/5 (Ize

na ni pohlížet jako na stavbu zemědělskou, nikoliv stavbu bydlení). S ohledem na přijatou urbanistickou koncepci a ochranu nezastavěné krajiny a hodnot sídla je další prohlubování zástavby severním směrem rozporné.

Hranice zastavěného území u těchto konkrétních pozemků vychází z vymezení zastavěného území v původním územním plánu.

Další rozšiřování doplňkových objektů pro bydlení do nezastavěného území je v lokalitě nežádoucí.

## Připomínka č. 15

**RI OKNA a.s., Úkolky 1055, 696 81 Bzenec ze dne 15.7.2022**

Žádost o změnu územního plánu

A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele:

RI OKNA a.s., se sídlem Úkolky 1055, Bzenec, 696 81, IČO: 60724862

Kontaktní osoba: Ing. Bronislav Formánek, tel. 518 389 551, e-mail: formanek@ri-okna.cz

B. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (u námítky vymežit území dotčené námítkou):

1. Dotčené pozemky v k.ú. Bzenec p.č. 4924/1 a p.č. 4924/2 a p.č. 2443/6

Vlastník pozemků: RI OKNA a.s., se sídlem Úkolky 1055, Bzenec, 696 81, IČO: 60724862

C. Text připomínky – jakým způsobem budu dotčen/a:

Dle návrhu územního plánu vyvěšeného dne 3.6.2022 veřejnou vyhláškou pod č.j. OŽPÚO53093/22/127, je na výše uvedených pozemcích navrhováno omezení intenzity využití nadzemními stavbami a zpevněnými plochami na max. 70% s min. podílem 30% zeleně s umístěním min. poloviny podél toku Syrovinky. Jako majitel dotčených pozemků s těmito návrhy omezení využitelnosti pozemků nesouhlasím.

D. Odůvodnění připomínky:

Dotčené pozemky se nacházejí v rozvojovém území v těsné blízkosti (sousedí) našeho výrobního areálu, pro který je vymezena plocha s využitím pro lehkou výrobu a navrhovaná omezení by významně omezila plánované možnosti rozvoje našeho výrobního areálu. Navrhujeme upravit regulativy intenzity využití pozemku na 80 % pro nadzemní stavby a 20 % pro zpevněné plochy.

Regulativy odpovídají parametrům podmínek posuzování dopadů koncepce ÚP na životní prostředí (SEA). Vzhledem k nívní poloze a zátopě je jsou navržené regulace proporcionální. nevyhovuje se, je v aktivní záplavové zóně

E. Žádost o změnu územního plánu:

2. Dotčený pozemek v k.ú. Bzenec p.č. 1693/2

Ve stávající budově na uvedeném pozemku chceme zřídit prodejnu. Žádáme tímto o změnu využití plochy pozemku p.č. 1693/2 na plochu smíšená zástavba.

Vyhodnocení připomínek:

Ad1)

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č. 4924/1, 4924/2, 2443/6 v k.ú. Bzenec leží v aktivní zóně záplavového území toku Syrovinky. Aktivní zóna byla vymezena v souladu s § 66 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon). V aktivní zóně záplavových území se podle § 67 odst. 1 vodního zákona nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

K návrhu pro společné jednání bylo vydáno dne 26.7.2022 stanovisko odboru životního prostředí a územního plánování MěÚ Kyjov z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (dále jen zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, že nesouhlasí s návrhem plochy P3 (obytná), Z33 (výrobní) a Z2 (obytná) v aktivní zóně záplavového území významného vodního toku Syrovinka. Záplavové území uvedeného vodního toku bylo, včetně aktivní zóny, stanoveno opatřením Krajského úřadu Jm kraje. Odbor životního prostředí ze dne 5.4.2007, č.j.: JMK160359/2006, sp. zn.: S-JMK 160359/2006 OŽP-Bu.

Na základě tohoto stanoviska byla zastavitelná plocha Z33 zmenšena pouze na pozemky mimo aktivní záplavové území. Navrhovaná intenzita využití nadzemními stavbami a zpevněnými plochami stanovená maximálně na 70% s min. podílem 30% zeleně odpovídá parametrům podmínek posuzování dopadů koncepce ÚP na životní prostředí (SEA). Vzhledem k nívní poloze a zátopě jsou navržené regulace proporcionální.

Ad2)

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 1693/2 v k.ú. Bzenec je vymezen jako zastavěné území plocha VL – výroba lehká, kde přípustným využitím jsou pozemky a stavby pro maloobchod i velkoobchod,

## Přípomínka č. 16

**MDDr. Veronika Orlická, K.V.Raise 1496, 696 81 Bzenec ze dne 17.7.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“- pozemek p.č. 3967

Navrhuji změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

Rodiče vlastní tento pozemek a do budoucna by mi ho chtěli darovat. Já bych si představovala využití tento pozemek pro stavbu rodinného domu.

Tato oblast města nabízí výbornou dostupnost do centra, tudíž mi dává smysl využití jí pro vybudování stavebních parcel. Chtěla bych si ve Bzenci vybudovat stomatologickou praxi, a proto bych stavební pozemek velice ocenila.

Původní návrh využití pozemku pro stavbu vinných sklepů mi naopak smysl nedává – ve Bzenci je jich dostatek a lidí, kteří mají o vinaření zájem, ubývá. Jistě se najde více osob, které by ocenily stavební pozemky v blízkosti ZŠ, MŠ a již zmíněného centra města.

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemek p.č. 3967 v k.ú. Bzenec není vymezen pro obytnou výstavbu. Pro obytnou i smíšenou zástavbu je v rámci přijaté koncepce ÚP vymezen dostatečný rozsah ploch, který byl projednán/ odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, odsouhlasuje záboru zemědělského půdního fondu a posuzuje nezbytnost těchto záborů. S urbanizací prostoru jižního okraje trati Krefty na přechodu do volné krajiny a krajinářsky cenného zázemí města, tvořícího součást jeho hodnot není uvažováno, je to v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí.*

*Původní plocha Z17 – Re4 – RV – vinné sklepy - malovýrobní byla z návrhu na základě požadavku samosprávy vypuštěna. Není poptávka po výstavbě nových malovýrobních vinných sklepů. Nové sklepy je možno stavět ve stávajícím zastavěném území v plochách SX.s - Smíšené obytné s vinnými sklepy a RX.v – vinné sklepy malovýrobní.*

## Přípomínka č. 17

**Mgr. Barbora Stuchlíková, K.V.Raise 1496, 696 81 Bzenec ze dne 20.7.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ - pozemek p.č. 3934/28

Navrhuji změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

S manželem bychom chtěli postavit rodinný dům v centru Bzence, kde vlastním výše uvedený pozemek. O změnu územního plánu jsem zažádala 19. 7. 2019, kdy jsem obdržela od Ing. Novoměstského odpověď, že budu o dalším postupu informována. Další 3 roky se mi však v této záležitosti nikdo neozval. V roce 2020 se o územním plánu jednalo na bzeneckém zastupitelstvu, kde mi Ing. Černý řekl, že konkrétní návrhy občanů se budou před zveřejněním návrhu ještě několikrát projednávat. Od té doby se však žádné další jednání nekonalo. Ing. Novoměstský na výše zmíněném jednání uvedl, že do návrhu budou zahrnuty „všecky požadavky občanů," s čímž jsem počítala. Moje žádost o změnu územního plánu však bohužel zohledněna nebyla, ačkoli podle návrhu nového ÚP ubude cca 85 RD (50 dálnice, 35 záplavová zóna) a přibude pouze 48 RD, což uvedený úbytek zdaleka nepokrývá.

Zatímco poptávka po pozemcích a rodinných domech ve Bzenci převyšuje nabídku, poptávka po nových vinných sklepech je téměř nulová. Když už chce někdo mít ve Bzenci sklep, zvelebí sklep stávající (např. Vinum Moravicum, ZVB, Štěrboví, Máčalovi, Ostrezi...). Nové sklepy se ve Bzenci téměř nestaví, tudíž by pozemky byly ve finále nevyužité. Sklepy jsou navíc plánovány na Těmické (Z16), kde vhodně doplní již existující sklepy. Pozemky nenavazují na žádný jiný sklep, nýbrž na rodinný dům s č.p. 427. Rodinný dům s č.p. 1636 stojí také naproti.

V případné kombinaci sklepů a rodinných domů bych však určitě neviděla problém. Pěkným příkladem je např. dům sč.p. 1611, který stojí mezi sklepy, ale nepůsobí nijak rušivě.

Obdobně vkusně mají zkombinovány vinné sklepy a rodinné domy např. v nedaleké Skalici. Jedná se o centrum města, ve kterém mi obytná zóna dává smysl. Návrh nového ÚP však s bydlením počítá především na periferiích (např. BY11, BY12 u budoucí dálnice), kde mi bydlení určitě tak velký smysl nedává.

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Na pozemku p.č.3934/28 v k.ú. Bzenec je vymezena zastavitelná plocha Z.42 – plocha bydlení individuální BI - lokalita Pod Krefty. Plocha je vymezena pro IRD. Pro lokalitu v exponované poloze jsou vymezeny specifické prvky regulačního plánu Typ7.*

## Přípomínka č. 18

**Radomil Paták, Partyzánská 1012, 696 81 Bzenec ze dne 20.7.2025**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ – pozemek pare. č. 4019, pare. č. 4020

Navrhují změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

Poptávka po pozemcích vhodných ke stavbě rodinných domů ve Bzenci vysoce převyšuje nabídku, poptávka po nových vinných sklepech není podle mých informací žádná. Nové vinné sklepy se ve Bzenci nestaví, vymezovat plochy pro další vinné sklepy je z tohoto důvodu nesmyslné. Navíc jsou plochy pro nové vinné sklepy jsou podle návrhu nového územního plánu vymezeny na ulici Těmická (Z16), kde vhodně doplní již existující sklepy.

Pozemky vymezené návrhem nového územního plánu v této lokalitě („Pod Krefty“) pro stavbu nových vinných sklepů nenavazují na žádný jiný vinný sklep, v blízkosti mého pozemku naopak stojí rodinný dům s č. p. 427, další rodinný dům č. p. 1636 stojí v blízkosti.

Pozemky, které vlastním hodlám v budoucnu využít pro stavbu rodinného domu svých dětí.

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 4019 a p. č. 4020 v k.ú. Bzenec nejsou vymezeny pro obytnou výstavbu. Pro obytnou i smíšenou zástavbu je v rámci přijaté koncepce ÚP vymezen dostatečný rozsah ploch, který byl projednán/odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu odsouhlasuje záměry zemědělského půdního fondu a posuzuje nezbytnost těchto záborů. S urbanizací prostoru jižního okraje trati Krefty na přechodu do volné krajiny a krajinářsky cenného zázemí města, tvořícího součást jeho hodnot není uvažováno, je to v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí.*

*Původní plocha Z17 – Re4 – RV – vinné sklepy - malovýrobní byla z návrhu na základě požadavku samosprávy vypuštěna. Není poptávka po výstavbě nových malovýrobních vinných sklepů. Nové sklepy je možno stavět ve stávajícím zastavěném území v plochách SX.s - smíšené obytné s vinnými sklepy a RX.v – vinné sklepy malovýrobní.*

## Přípomínka č. 19

**Mgr. Petr Orlický, Bzinská 1420, 696 81 Bzenec ze dne 17.7.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ – pozemek p.č. 3967

Navrhují změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

S manželkou vlastníme pozemek v uvedené lokalitě. Uvažujeme o jeho darování dceři, která dokončila studium zubního lékařství a přemýšlí o bydlení a působení ve Bzenci. Tento pozemek bychom tedy rádi využili jako stavební parcelu. Dle našeho názoru je tato část Bzence ideální pro výstavbu rodinných domů hned z několika důvodů:

Nedostatek stavebních pozemků ve Bzenci, tzn. chybějící bydlení pro mladé rodiny.

Daná lokalita se nachází prakticky naproti areálu ZŠ. Školy byly vždy budovány v centru obce, v blízkosti bytových jednotek. Mělo by to platit i opačně. Pokud už na daném místě máme školu, nedaleko MŠ, Domeček, sportovní areál, umístil bych do jejich blízkého okolí bytové jednotky, nikoli nové vinné sklepy. Tyto bych - bude-li o ně zájem - soustředil do okrajových oblastí, příp. do vinohradů (jako např. Vinařství u Kapličky v Zaječí).

Uvedené pozemky Z 17 leží téměř naproti pozemků Z 9 - zastavitelná plocha (By 9 – lokalita bydlení), což už samo o sobě předurčuje tuto zónu k výstavbě rodinných domů. Důležitým argumentem je i jednoduchá a tím pádem snadná a levná návaznost na již zbudované sítě a další infrastrukturu (asfaltovou komunikaci za školou). Rodinné domy by zde bylo možné omezit nějakými regulativy, aby bytové jednotky zapadly do krajiny - např. pouze přízemní, se stejným sklonem střechy. Určitě by neměly vytvářet souvislou zástavbu.

Pokud má jednotlivec zájem o koupi vinného sklepa, nabízí se koupě nevyužívaného stávajícího sklepa v centru Bzence. Pokud chce nový sklep budovat již fungující vinařství, navázal bych s jejich stavbou na okraji Bzence - na ulici Těmické, příp. na opačném konci Bzence, tedy směrem na Moravský Písek v areálu.

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemek p.č. 3967 v k.ú. Bzenec není vymezen pro obytnou výstavbu. Pro obytnou i smíšenou zástavbu je v rámci přijaté koncepce ÚP vymezen dostatečný rozsah ploch, který byl projednán/odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu odsouhlasuje záměry zemědělského půdního fondu a posuzuje nezbytnost těchto*

*záborů. S urbanizací prostoru jižního okraje trati Krefty na přechodu do volné krajiny a krajinářsky cenného zázemí města, tvořícího součást jeho hodnot není uvažováno, je to v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí.*

*Původní plocha Z17 – Re4 – RV – vinné sklepy - malovýrobní byla z návrhu na základě požadavku samosprávy vypuštěna. Není poptávka po výstavbě nových malovýrobních vinných sklepů. Nové sklepy je možno stavět ve stávajícím zastavěném území v plochách SX.s - smíšené obytné s vinnými sklepy a RX.v – vinné sklepy malovýrobní.*

#### **Přípomínka č. 20**

**Šupálek Milan, J. Wolra 1593, 696 81 Bzenec ze dne 19.7.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ – pozemek 3938/1 s 3937/1

Navrhuji změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 3938/1 a p.č. 3937/1 v k.ú. Bzenec nejsou vymezeny pro obytnou výstavbu. Pro obytnou i smíšenou zástavbu je v rámci přijaté koncepce ÚP vymezen dostatečný rozsah ploch, který byl projednán/odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu odsouhlasuje zábor zemědělského půdního fondu a posuzuje nezbytnost těchto záborů. S urbanizací prostoru jižního okraje trati Krefty na přechodu do volné krajiny a krajinářsky cenného zázemí města, tvořícího součást jeho hodnot není uvažováno, je to v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí.*

*Původní plocha Z17 – Re4 – RV – vinné sklepy - malovýrobní byla z návrhu na základě požadavku samosprávy vypuštěna. Není poptávka po výstavbě nových malovýrobních vinných sklepů. Nové sklepy je možno stavět ve stávajícím zastavěném území v plochách SX.s - smíšené obytné s vinnými sklepy a RX.v – vinné sklepy malovýrobní.*

#### **Přípomínka č. 21**

**Mgr. Petra Orlická, K,V.Raise 1496, 696 81 Bzenec ze dne 17.7.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ – pozemek p.č. 3967

Navrhuji změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

S manželem vlastníme pozemek v uvedené lokalitě. Uvažujeme o jeho darování dceři, která dokončila studium zubního lékařství a přemýšlí o bydlení a působení ve Bzenci. Tento pozemek bychom tedy rádi využili jako stavební parcelu. Dle našeho názoru je tato část

Bzence ideální pro výstavbu rodinných domů hned z několika důvodů:

Nedostatek stavebních pozemků ve Bzenci, tzn. chybějící bydlení pro mladé rodiny.

Daná lokalita se nachází prakticky naproti areálu ZŠ. Školy byly vždy budovány v centru obce, v blízkosti bytových jednotek. Mělo by to platit i opačně. Pokud už na daném místě máme školu, nedaleko MŠ, Domeček, sportovní areál, umístila bych do jejich blízkého okolí bytové jednotky, nikoli nové vinné sklepy. Tyto bych - bude-li o ně zájem - soustředila do okrajových oblastí, příp. do vinohradů (jako např. Vinařství u Kapličky v Zaječí).

Uvedené pozemky Z 17 leží téměř naproti pozemkům Z 9 -zastavitelná plocha (By 9 – lokalita bydlení), což už samo o sobě předurčuje tuto zónu k výstavbě rodinných domů. Důležitým argumentem je i jednoduchá a tím pádem snadná a levná návaznost na již zbudované sítě a další infrastrukturu (asfaltovou komunikaci za školou). Rodinné domy by zde bylo možné omezit nějakými regulativy, aby bytové jednotky zapadly do krajiny - např. pouze přízemní, se stejným sklonem střechy. Určitě by neměly vytvářet souvislou zástavbu.

Pokud má jednotlivec zájem o koupi vinného sklepa, nabízí se koupě nevyužívaného stávajícího sklepa v centru Bzence. Pokud chce nový sklep budovat již fungující vinařství, navázala bych s jejich stavbou na okraji Bzence - na ulici Těmické, příp. na opačném konci Bzence, tedy směrem na Moravský Písek v areálu.

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemek p.č. 3967 v k.ú. Bzenec není vymezen pro obytnou výstavbu. Pro obytnou i smíšenou zástavbu je v rámci přijaté koncepce ÚP vymezen dostatečný rozsah ploch, který byl projednán/odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu odsouhlasuje zábor zemědělského půdního fondu a posuzuje nezbytnost těchto záborů. S urbanizací prostoru jižního okraje trati Krefty na přechodu do volné krajiny a krajinářsky cenného zázemí města, tvořícího součást jeho hodnot není uvažováno, je to v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí.*

*Původní plocha Z17 – Re4 – RV – vinné sklepy - malovýrobní byla z návrhu na základě požadavku samosprávy vypuštěna. Není poptávka po výstavbě nových malovýrobních vinných sklepů. Nové sklepy je možno stavět ve stávajícím zastavěném území v plochách SX.s - smíšené obytné s vinnými sklepy a RX.v – vinné sklepy malovýrobní.*

#### **Přípomínka č. 22**

**Mgr. Petr Svěchota, Písecká 1432, 696 81 Bzenec ze dne 19.07.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ – pozemek p.č.3947 a p.č. 3948

Navrhuji změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

Neumožnění výstavby výše uvedeného typu bydlení ve Bzenci, v lokalitě Krefty, postrádá smysl. Jelikož v dané lokalitě se Již rodinné domy nachází. V linii případných vinných sklepů se Již nachází rodinný dům např. na p.č. 3851, dále rodinný dům na p.č. 3933, a linie má být přímo naproti nově postaveného rodinného domu p.č. 4068/61. Jako zcela nelogická se Jeví skutečnost vyloučit tuto lokalitu nacházející se v bezprostřední blízkosti ZŠ a MŠ Bzenec, z rodinné výstavby.

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

*Pozemky p.č. 3947 a p.č. 3948 v k.ú. Bzenec nejsou vymezeny pro obytnou výstavbu. Pro obytnou i smíšenou zástavbu je v rámci přijaté koncepce ÚP vymezen dostatečný rozsah ploch, který byl projednán/odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu odsouhlasuje záboru zemědělského půdního fondu a posuzuje nezbytnost těchto záborů. S urbanizací prostoru jižního okraje trati Krefty na přechodu do volné krajiny a krajinářsky cenného zázemí města, tvořícího součást jeho hodnot není uvažováno, je to v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí.*

*Původní plocha Z17 – Re4 – RV – vinné sklepy - malovýrobní byla z návrhu na základě požadavku samosprávy vypuštěna. Není poptávka po výstavbě nových malovýrobních vinných sklepů. Nové sklepy je možno stavět ve stávajícím zastavěném území v plochách SX.s - smíšené obytné s vinnými sklepy a RX.v – vinné sklepy malovýrobní.*

#### **Přípomínka č. 23**

**Ing. Jiří Polášek, Marie Polášková, Vinařů 182, 696 81 Bzenec ze dne 19.7.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ – pozemek 4028, 4029/2, 4029/1, 4027, 4026

Navrhuji změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

Uvažujeme o přenechání našich pozemků vnoučatům a k výstavbě RD. V budoucnu bude možné RD bez připojení na energetickou síť ostrovním způsobem.

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 4028, 4029/2, 4029/1, 4027, 4026 v k.ú. Bzenec nejsou vymezeny pro obytnou výstavbu. Pro obytnou i smíšenou zástavbu je v rámci přijaté koncepce ÚP vymezen dostatečný rozsah ploch, který byl projednán/odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu odsouhlasuje záboru zemědělského půdního fondu a posuzuje nezbytnost těchto záborů. S urbanizací prostoru jižního okraje trati Krefty na přechodu do volné krajiny a krajinářsky cenného zázemí města, tvořícího součást jeho hodnot není uvažováno, je to v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí.*

*Původní plocha Z17 – Re4 – RV – vinné sklepy - malovýrobní byla z návrhu na základě požadavku samosprávy vypuštěna. Není poptávka po výstavbě nových malovýrobních vinných sklepů. Nové sklepy je možno stavět ve stávajícím zastavěném území v plochách SX.s - smíšené obytné s vinnými sklepy a RX.v – vinné sklepy malovýrobní.*

Pozemky p.č. 4029/2, 4027, 4026 nebyly v k.ú. Bzenec nalezeny.

#### **Přípomínka č. 24**

**Slováček Petr, Pod Kněží Horou 1492, 696 81 Bzenec ze dne 18.7.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ – pozemek 3956

Navrhuji změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemek p.č. 3956 v k.ú. Bzenec není vymezen pro obytnou výstavbu. Pro obytnou i smíšenou zástavbu je v rámci přijaté koncepce ÚP vymezen dostatečný rozsah ploch, který byl projednán/odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu odsouhlasuje záměry zemědělského půdního fondu a posuzuje nezbytnost těchto záborů. S urbanizací prostoru jižního okraje trati Krefty na přechodu do volné krajiny a krajinářsky cenného zázemí města, tvořícího součást jeho hodnot není uvažováno, je to v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí.*

*Původní plocha Z17 – Re4 – RV – vinné sklepy - malovýrobní byla z návrhu na základě požadavku samosprávy vypuštěna. Není poptávka po výstavbě nových malovýrobních vinných sklepů. Nové sklepy je možno stavět ve stávajícím zastavěném území v plochách SX.s - smíšené obytné s vinnými sklepy a RX.v – vinné sklepy malovýrobní.*

### **Přípomínka č. 25**

#### **Stuchlík Jakub, Ostrožská 75, 696 85 Moravský Písek ze dne 15.7.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ – pozemek 3934/28

Navrhuji změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

Chci se přestěhovat do Bzence, kde manželka vlastní pozemek v uvedené lokalitě. Jedná se o centrum města, ve kterém mi obytná zóna dává smysl. Návrh nového ÚP však s bydlením počítá především na periferiích (např. BY11, BY12 u budoucí dálnice), kde mi bydlení určitě tak velký smysl nedává.

Podle návrhu nového ÚP ubude cca 85 RD (50 dálnice, 35 záplavová zóna), přibude pouze 48 RD, což uvedený úbytek zdaleka nepokrývá.

Zatímco poptávka po pozemcích a rodinných domech ve Bzenci převyšuje nabídku, poptávka po nových vinných sklepech je téměř nulová. Když už chce někdo mít ve Bzenci sklep, zvelebí sklep stávající (např. Vinum Moravicum, ZVB, Štěrbovi, Máčalovi, Ostrezi...). Nové sklepy se ve Bzenci téměř nestaví, tudíž by pozemky byly ve finále nevyužité. Sklepy jsou navíc plánovány na Těmické (Z16), kde vhodně doplní již existující sklepy.

Pozemky nenavazují na žádný jiný sklep, nýbrž na rodinný dům s č.p. 427. Rodinný dům s č.p. 1636 stojí také naproti.

V případné kombinaci sklepů a rodinných domů bych však určitě neviděl problém. Pěkným příkladem je např. dům s č.p. 1611, který stojí mezi sklepy, ale nepůsobí nijak rušivě.

Obdobně vkusně mají zkombinovány vinné sklepy a rodinné domy např. v nedaleké Skalici.

#### Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se vyhovuje.*

#### Odůvodnění:

*Na pozemku p.č. 3934/28 v k.ú. Bzenec je vymezena zastavitelná plocha Z.42 – plocha bydlení individuální BI - lokalita Pod Krefty. Plocha je vymezena pro 1RD. Pro lokalitu v exponované poloze jsou vymezeny specifické prvky regulačního plánu Typ7.*

### **Přípomínka č. 26**

#### **Vratislavská Lenka, Nádražní 909, 696 81 Bzenec ze dne 22.7.2022**

Žádám, aby využití pozemku p.č. 1793, 1794, 4884/6, 4884/18, 4884/20, 4884/21 v k.ú. Bzenec v navrhovaném Územním plánu města Bzenec umožňovalo funkci podnikání (výroba těsnění).

#### Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

#### Odůvodnění:

*Pozemky p.č. 1793, 1794, 4884/18, 4884/6 v k.ú. Bzenec leží v zastavěném území v ploše bydlení individuální. Vymezení plochy výroby ve stabilizované ploše bydlení individuální je nekonceptní a nevhodné. Plocha BI umožňuje jako podmíněně přípustné využití pozemky a stavby nerušící drobné a řemeslné výroby, které nemají negativní vliv na (svou funkci, rozsahem a emisemi) kvalitu obytného prostředí, jsou v rozsahu, úměrném potenciálu území a svými provozními podmínkami nezvyšují dopravní zátěž území, jako doplňující ke stavbě hlavní.*

*V případě požadavku na výrobu, která není slučitelná s bydlením, je vhodné aktivitu směřovat do ploch výrobních, nebo smíšených.*

### **Přípomínka č. 27**

#### **Monika Škodíková Olšovská 1451 69681 Bzenec ze dne 20.7.2022**

Žádám, aby využití pozemku parc. č. 1089 v k. ú. Bzenec v navrhovaném Územním plánu města Bzenec umožňovalo takové umístění novostavby RD, jakým je řešen stávající RD č. p. 1451 na sousedním pozemku parc. č. 1091/3.

Vyhodnocení připomínek:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Umístění RD na p.č. 1091/3 v k.ú. Bzenec je nesystémové, historicky vzniklé a anomální, není vhodné jej chápat jako precedent. Přijátá urbanistická koncepce vylučuje zástavbu v širší nivě Syrovinky, vytváření závrků do hloubky zahrad za stávající stabilizovanou obytnou zástavbou a realizaci zástavby formou „domu za domem“. Takový způsob urbanizace je znehodnocující pro klidové zázemí domů v linii.

Tento způsob zástavby narušuje stávající charakter území. V lokalitě se jedná o sevřenou zástavbu situovanou kolem komunikace v jednotném odstupu, většinově je to sevřená zástavba. RD na pozemku p.č. 1091/3 stávající zástavbu narušuje.

Podle stavebního zákona není možné vymezovat zastavitelné plochy bez zajištění přístupu z veřejného prostranství. K pozemku p.č. 1089 v k.ú. Bzenec není možné vymezit veřejné prostranství splňující požadavky stavebního zákona.

Podle ust. § 140 odst. 2 stavebního zákona se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Podle ust. § 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., vyhláška o požadavcích na výstavbu je 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.

Podle ust. § 11 odst. 1 této vyhlášky se stavba umísťuje v souladu se stavební čarou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství.

### Připomínka č. 28

#### Zbyněk Jemelík, Pod Knězi horou 1473 69681 Bzenec ze dne 14.7.2022

Žádám, aby využití parcely č. 546/169 bylo v připravovaném Územním plánu města Bzenec navrženo jako obytná zástavba. Takové využití bylo v dané lokalitě navrženo již ve stávajícím územním plánu a vlastníci předmětných parcel s tímto návrhem byli srozuměni. Lze tedy očekávat, že podobný podnět vnesou i vlastníci okolních parcel.

Vyhodnocení připomínek:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 546/169 v k.ú. Bzenec a okolní pozemky zahrad ve vnitrobloku jsou vymezeny jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská – SV - By18 – Z.40. Využití plochy By18 - Z40 je podmíněno zpracováním územní studie – US.5.

Rozsah a podmínky pro cíle řešení - zpracování ÚS:

A - koncepce uspořádání plochy, dopravní a technická obsluha, respektování prostupnosti do krajiny

B - vymezení veřejných prostranství: pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

C - Vydání územní studie, lhůta pro pořízení studie 8 roků od nabytí účinnosti ÚP

D - etapizace

E - prvky regulačního plánu pro plochy RD

### Připomínka č. 29

#### Jan Gillík Olšovská 233 69681 Bzenec ze dne 27.6.2022

žádám, aby využití lokality označované ve stávajícím územním plánu jako „Za humny - Syrovinka" bylo v připravovaném Územním plánu města Bzenec navrženo jako obytná zástavba. Takové využití bylo v dané lokalitě navrženo již ve stávajícím územním plánu a vlastníci předmětných parcel s tímto návrhem byli srozuměni. Lze tedy očekávat, že podobný podnět vnesou i vlastníci okolních parcel. Žádám, aby jako obytná zástavba byla navržena i lokalita podél protějšího břehu Syrovinky.

Vyhodnocení připomínek:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Přijátá urbanistická koncepce vylučuje zástavbu v širší nivě Syrovinky. Niva Syrovinky má pro hodnoty města se svou nivou nenahraditelnou hodnotu. Navržen je dostatek rozvojových ploch pro rozvoj bydlení v urbanisticky a krajinářsky vhodnějších dohodnutých polohách bez kolize s hodnotami krajiny a sídla

Plocha byla vymezena Územním plánem města Bzenec účinným dne 23. 12. 2001. Plocha není obsloužena dopravní a technickou infrastrukturou. Koryto toku Syrovinky je vymezeno jako součást územního systému ekologické stability, jako LBK 12 a LBC 26. V korytě toku je taktéž vymezena aktivní zóna záplavového území. Díky těmto hodnotám se jeví jako nevhodné vymezování dopravní a technické infrastruktury v souběhu s tokem.

Obsluha lokality přes stávající rodinné domy situované v ulicích Bzinská a Olšovská je vyloučena, dům za domem územní plán nepřipouští.

Územním plánem není možné vymezovat neomezené množství zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu je i v ust. § 133 stavebního zákona upravena možnost zastavitelné plochy za určitých okolností vypustit. Možnost náhrad za změnu v území v důsledku zrušení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace platí po dobu 5ti let od nabytí účinnosti územního plánu, který zastavitelnost umožnil. Toto ustanovení stavebního zákona deklaruje obci možnost nedržet vymezené zastavitelné plochy „na věky“. Náhrada za změnu v území žadateli v tomto případě již nenáleží, neboť pozemek byl jako zastavitelný vymezen více než 24 let .

### Přípomínka č. 30

#### Zdeňka Dulovcová, Písecká 1357, Bzenec ze dne 28.6.2022

dovolujeme si vás požádat o změnu návrhu územního plánu města Bzence - konkrétně se jedná o změnu využití plochy. Náš klub po mnoho let užívá prostor bývalého fotbalového hřiště u lesa - lok. Bzinek. Tato plocha po mnoho let sloužila a dodnes slouží jako sportoviště a tak je i zanesena ve stávajícím územním plánu - plochy jsou označeny v legendě žlutou barvou a tomu odpovídá i popis využití této plochy.

V hlavním výkresu návrhu nového územního plánu je plocha našeho cvičiště/bývalého fotbalového hřiště a plochy přilehlé (dříve označeny žlutě) aktuálně označeny světle zeleně s nápisem „MESZ“ - smíšená nezastavěného území - extenzivní smíšená zemědělská.

Předem vám děkujeme za vyhovění naší žádosti - pokud tedy není vašim záměrem zrušení našeho oddílu, a děkujeme za jeho podporu.

Vyhodnocení připomínek:  
Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky cvičiště p.č. 5412/1, 5413/1 v k.ú. Bzenec leží mimo zastavěné a zastavitelné území v ploše MU – smíšené krajinné všeobecné. Podmíněně přípustným využitím plochy MU jsou: stávající zařízení extenzivní občanské vybavenosti (např. psi útulek, nekomerční zařízení pro pobyt v přírodě, kynologický areál), stávající RD bez rozvoje, stávající areál s chovem koní a jezdeckým, včetně provozního a ubytovacího zázemí v rozsahu minipenzionu, drobná architektura, mobiliář pro turistiku, dopravně-manipulační plochy pro podporu stávajících ploch

Pozemky současně leží v rezervě pro přeložku komunikace I/54. V ÚP je rezerva vymezena jako R.1 - DS - doprava silniční - přeložka silnice I/54 - jižní obchvat města. Rezerva je vymezena Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány opatřením obecné povahy dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29, nabyly účinnosti dne 3. 11. 2016 (ve znění aktualizací) (dále jen ZÚR JMK). ZÚR JMK.

### Přípomínka č. 31

#### Walter Stanislav ze dne 28.6.2022

Jako vlastník pozemku parcel, č.: 5077,5074 v k.ú. Bzenec si vás dovoluji požádat o provedení úpravy změny využití pozemků viz snímek z katastrální mapy níže.

V připravovaném ÚPD města Bzenec je uvedena plocha jako „zeleň“. Já navrhuji, aby označené části pozemků parcel, č.: 5077, 5074 byly změněny na „bydlení individuální“.

Dále si vás dovoluji požádat, abyste mě v dostatečném čase informovali, jak bylo s mou žádostí naloženo a to pro případ, že budu muset podat námitku.

Předem vám děkuji za kladné vyřízení



Vyhodnocení připomínek:  
Přípomínce se nevyhovuje.

*Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 5077, 5074 v k.ú. Bzenec nejsou vymezeny jako bydlení. V blízkosti pozemků vede v současné době dálnice D55 a pozemky jsou dotčeny hlukovým pásmem této dálnice.*

*Současné pozemky nenavazují na zastavěné ani zastavitelné plochy pro bydlení a jejich vymezením by vznikla odloučená lokalita pro bydlení. Obsluha plochy dopravní a technickou infrastrukturou by byla neekonomická. Podle přijaté urbanistické koncepce je nutné další obytnou zástavbu prioritně rozvíjet v přímé vazbě na současně souvislé obytné struktury způsobem vhodně prostorově město rozvíjejícím, při zachování kompaktního charakteru urbanizovaného území,*

*Ve stávajícím územním plánu jsou pozemky vymezeny jako malé zemědělské farmy. Územní plán je účinný od roku 2001 a od té doby došlo v dotčené lokalitě ke změně koncepce, proto zde není vymezena žádná návrhová plocha.*

*Je v kompetenci každého zastupitelstva obce rozhodovat o rozvoji území obce (nejen) prostřednictvím nástrojů územního plánování. Toto plyne i z Nálezu Ústavního soudu IV.ÚS 938/22 ze dne 18.8.2023. Právo obcí na samosprávu je ústavně zaručeno a vyplývá především z čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 Ústavy. Ústavní soud dal v mnoha svých rozhodnutích najevo, že považuje místní samosprávu za nezastupitelnou složku rozvoje demokracie a opakovaně konstatoval, že místní samospráva je „výrazem práva a schopnosti místních orgánů, v mezích daných zákonem, v rámci své odpovědnosti a v zájmu místního obyvatelstva regulovat a řídit část veřejných záležitostí“ [nálezy ze dne 19. 11. 1996 sp. zn. Pl. ÚS 1/96 (N 120/6 SbNU 369), ze dne 19. 1. 1999 sp. zn. Pl. ÚS 17/98 (N 6/13 SbNU 39) a ze dne 9. 5. 2023 sp. zn. Pl. ÚS 22/22].*

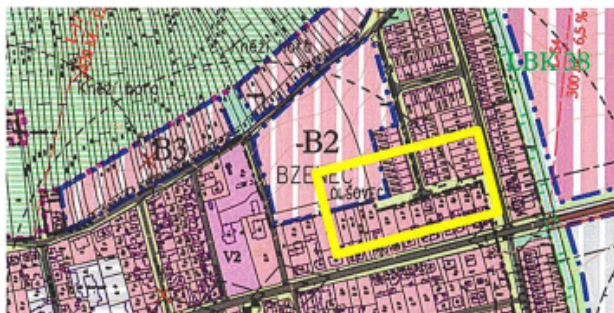
### **Připomínka č. 32**

**Jarmila a Vladimír Žůrkovi, J. Wolkra čp. 967, 69681 Bzenec ze dne 19.7.2022**

Vážení zastupitelé našeho města,

žádáme vás tímto, (jako vlastníci pozemků parcelní č. 546/202, 546/203, 552 a 553 v k.ú. Bzenec) aby byl v novém návrhu územního plánu města změněn návrh funkčního využití lokality - dvorní trakty a zahrady v ul. J. Wolkra ve směru - severní strana uliční zástavby ze zeleň na její využití dle aktuálně platného územního plánu - obytná zástavba-rodinné domy - vyznačeno ve snímku - části aktuálně platného územního plánu žlutým obdélníkem.

Vzhledem ke skutečnosti, že se v lokalitě již taková zástavba nachází, jsou zde sítě i komunikace, je navrhované využití jako zeleň nevhodné.



Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 546/202, 546/203, 552 a 553 v k.ú. Bzenec a okolní pozemky zahrad ve vnitrobloku jsou vymezeny jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská – SV - By18 – Z.40. Využití plochy By18 - Z40 je podmíněno zpracováním územní studie – US.5.*

*Rozsah a podmínky pro cíle řešení - zpracování ÚS:*

*A - koncepce uspořádání plochy, dopravní a technická obsluha, respektování prostupnosti do krajiny*

*B - vymezení veřejných prostranství: pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*

*C - Vydání územní studie, lhůta pro pořízení studie 8 roků od nabytí účinnosti ÚP*

*D - etapizace*

*E - prvky regulačního plánu pro plochy RD*

### **Připomínka č. 33**

**Daniel Krušoft, Dolní hejčínská 14, 77900 Olomouc ze dne 19.7.2022**

Vážené městské zastupitelstvo,

dovoluji si vás požádat o projednání mé připomínky k návrhu nového územního plánu (zpracovatel: Ing. arch. Kabeláč).

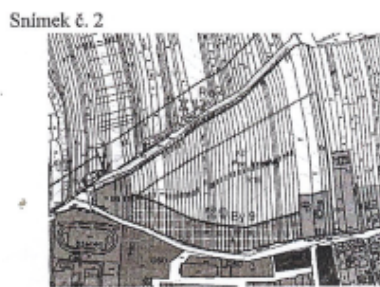
Protože mám ve Bzenci rodinu, rozhodli jsme se s manželkou, že si zde v budoucnu postavíme i RD. Když jsem se před pár lety zajímal, kde je možno ve Bzenci stavět, bylo mi na základě doposud platného územního plánu doporučeno směřovat můj záměr do lokality Pod Krefty (viz snímek č. 1.) Pro tuto lokalitu jsme se rozhodli i na základě studie zástavby, která nám byla prezentována jako záměr města. Dozvěděl jsem se i o záměru připravované stavby RD pana Pavlíka v této lokalitě, aktuálně je tedy již realizována zástavba z obou stran mnou vlastněných parcel.

Vzhledem k malé šíři pozemků v této lokalitě a jejich situování je nutné pro realizaci výstavby vykoupit pozemků několik. Podařilo se mi za nemalých finančních prostředků zakoupit několik pozemků pro realizaci našeho záměru.

Při nedávné návštěvě Bzence jsem se dozvěděl, že město pořizuje nový územní plán. Po nahlédnutí na něj jsem zjistil, že radikálně mění záměr v lok. Pod Krefty (viz snímek č. 2).

Tento návrh je pro realizaci Výstavby v této lokalitě nevhodný a proto žádám zastupitele, aby přehodnotili nový návrh ÚPD a provedli v této lokalitě - Pod Krefty změnu a zachovali využití i rozsah zástavby stejný jako je v aktuálně platném územním plánu.

Mám zájem o rozvoj Bzence, nabízel jsem dar do výše 500.000 Kč na výstavbu beachvolejbalového hřiště.



#### Vyhodnocení připomínek:

*Připomínky se vyhovuje.*

#### *Odůvodnění:*

*V lokalitě Pod Krefty byla v rámci úpravy na základě pokynů samosprávy vymezena zastavitelná plocha pro individuální bydlení Z9 – By9. Využití plochy By9 – Z9 je podmíněno zpracováním územní studie – US.3.*

#### *Rozsah a podmínky pro cíle řešení - zpracování ÚS*

*A - koncepce uspořádání plochy, dopravní a technická obsluha, respektování prostupnosti do krajiny*

*B - vymezení veřejných prostranství v souladu s § 7 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění: pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*

*C - Vydání územní studie, lhůta pro pořízení studie 5 8 roků od nabytí účinnosti ÚP*

*D - etapizace*

*E - prvky regulačního plánu pro plochy RD*

### **Připomínka č. 34**

**Jana a Roman Ostrézi, J. Wolkra čp. 966, 69681 Bzenec ze dne 20.7.2022**

Vážené zastupitelstvo města,

s odvoláním na aktuální výzvu ve věci nahlížení na návrh nového územního plánu našeho města si vás dovoluujeme požádat o realizaci změn, které se týkají:

1. Zahrady RD v ul. J. Wolkra (uliční řada RD čp. 986-1210) zrušit návrh využití „zeleň“ a ponechat stávající využití „obytná zástavba a RD“-jako čp. 1432 a 1569.
2. V lokalitě Na bzinku - pozemky u lesa parcel, č. 5418, 5419 ponechat jako „orná“ - zrušit návrh na „lesní“. Pozemky parcel, č. 5415/1 - 5415/6 ponechat jako pozemky „k zalesnění“ - zrušit návrh na „smíšená MESZ“.
3. Lokalita Pod krefty ponechat funkční využití a jeho rozsah jako je ve stávajícím územním plánu (lok B4) bytová zástavba. A jako regulativ použít zástavbovou studii z roku 2020.
4. Lokalita Kněžní hora - upravit rozsah zastavitelného území ve vazbě na skutečně realizované stavby v území - v návrhu jsou některé již stojící stavby mimo vymezené území.
5. Lokalita Pod cukmantlem - navrhovanou zeleň K29 (mezi částí pozemku parcel, č. 5078/19 - 5078/12) a návrh ZZ na pozemku parcel, č. 5078/16 umístit na pozemek parcel, č. 5078/10 v hranici pozemku parcel, č 5078/12. Rozšíří se tak území pro bytovou zástavbu By12 a propojí se se zástavbou By 11.
6. V lokalitě Kozuchy - ponechat bytovou zástavbu na pozemcích parcel, č. 2209/1, části 2209/2 a části 2210- nerušit.
7. Ponechat plochu bývalého fotbalového hřiště a plochy lesní školky - lok. Na bzinku jako plochu sportovišť a rekreace.

8. Změnit funkční využití plochy Ob 2 (Z19) z občanská vybavenost na občanská vybavenost-sportoviště. S plochou se počítá jako fotbalové hřiště s umělým povrchem - vyznačit tedy žlutě jako sousední sportoviště v areálu zámeckého parku.

Vyhodnocení připomínek:

*Ad1. Připomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 546/202, 546/203, 552 a 553 v k.ú. Bzenec a okolní pozemky zahrad ve vnitrobloku jsou vymezeny jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská – SV - By18 – Z.40. Využití plochy By18 - Z40 je podmíněno zpracováním územní studie – US.5.*

*Rozsah a podmínky pro cíle řešení - zpracování ÚS:*

*A - koncepce uspořádání plochy, dopravní a technická obsluha, respektování prostupnosti do krajiny*

*B - vymezení veřejných prostranství: pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*

*C - Vydání územní studie, lhůta pro pořízení studie 8 roků od nabytí účinnosti ÚP*

*D - etapizace*

*E - prvky regulačního plánu pro plochy RD*

*Ad2. Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky 5418, 5419, 5420, 5421, 5422, 5423, 5424 v k.ú. Bzenec jsou podle stavu již zapojeným lesem.*

*Ad3. Připomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*V lokalitě Pod Krefty byla v rámci úpravy na základě pokynů samosprávy vymezena zastavitelná plocha pro individuální bydlení Z9 – By9.*

*Využití plochy By9 – Z9 je podmíněno zpracováním územní studie – US.3.*

*Rozsah a podmínky pro cíle řešení - zpracování ÚS*

*A - koncepce uspořádání plochy, dopravní a technická obsluha, respektování prostupnosti do krajiny*

*B - vymezení veřejných prostranství v souladu s § 7 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění: pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*

*C - Vydání územní studie, lhůta pro pořízení studie 5 8 roků od nabytí účinnosti ÚP*

*D - etapizace*

*E - prvky regulačního plánu pro plochy RD*

*Ad4. Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Zastavitelné území je vymezeno s ohledem na kontext místa z komplexního vyhodnocení a evidenci staveb dle CUZK, případně nelegální stavby neurčují hranici zástavby. Některé stavby v lokalitě Pod Kněží horou nerespektovaly limitní hloubku zástavby. Hloubka zástavby zastavitelných ploch navazuje na stávající zastavěné území, ne však mechanicky nejvzdálenější bod -viz výše.*

*Ad5. Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Požadavek není srozumitelný, propojení a rozšíření By11 a By12 nenesou smysl, lokality jsou obsluhovány z mimoběžných koridorů/komunikací, mezi lokalitami je trasován návrhový biokoridor. Lokality By11 a By12 jsou v upraveném návrhu ÚP na základě požadavku nové samosprávy vypuštěny.*

*Ad6. Připomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Na pozemcích p.č. 2209/1, 2209/2, 2210 v k.ú. Bzenec je vymezena zastavitelná plocha Z.41 By19 pro bydlení individuální.*

*Ad7. Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky bývalého fotbalového hřiště a plochy lesní školky - lok. Na bzinku leží mimo zastavěné a zastavitelné území v ploše MU – smíšené krajinné všeobecné. Podmíněně přípustným využitím plochy MU jsou: stávající zařízení extenzivní občanské vybavenosti (např. psí útulek, nekomerční zařízení pro pobyt v přírodě, kynologický areál), stávající RD bez rozvoje, stávající areál s chovem koní a jezdeckým, včetně provozního a ubytovacího zázemí v rozsahu minipenzionu, drobná architektura, mobiliář pro turistiku, dopravně-manipulační plochy pro podporu stávajících ploch*

*Pozemky současně leží v rezervě pro přeložku komunikace I/54. V ÚP je rezerva vymezena jako R.1 - DS - doprava silniční - přeložka silnice I/54 - jižní obchvat města. Rezerva je vymezena Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, které*

byly vydány opatřením obecné povahy dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29, nabyly účinnosti dne 3. 11. 2016 (ve znění aktualizací) (dále jen ZÚR JMK). ZÚR JMK

Ad8. Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Funkční vymezení plochy Ob2 umožňuje její využití i pro záměr fotbalového hřiště. Plocha Ob 2 – s funkčním využitím smíšená obytná - OX.SO, není tedy nutno vymezovat jako jinou plochu s rozdílným způsobem využití.

### Připomínka č. 35

**Erik Ebringer, Vinařů 1470, 696 81 Bzenec ze dne 22.7.2022**

#### **Připomínka k Návrhu územního plánu města Bzenec**

k Návrhu územního plánu Bzenec si dovoluji vznést následující připomínky. Dodávám, že žádný z mých podnětů se netýká pozemků ve vlastnictví mém, mé rodiny či osob blízkých.

#### **A/ Možné využití volných pozemků v intravilánu a v majetku obce.**

U následujících pozemků v majetku obce prosím o zvážení možností nového využití viz níže. Cílem této připomínky není tlak na maximální zastavění daných lokalit, nýbrž vyvarování se změn územního plánu, pokud by se zastupitelstvo v budoucnu rozhodlo pozemky k zástavbě využít. Domnívám se totiž, že na těchto pozemcích určitá zástavba možná je. Jelikož jsou pozemky v majetku obce, o konkrétních stavebních zásazích by tak rozhodovalo samo zastupitelstvo stejně jako v případě změny územního plánu.

#### **1. Lokalita před výrobní halou ZVB v ul. Zámecká - zatravněná plocha pokračujícího předpolí zámeckého areálu.**

Na této ploše pare. č. 1951,1952,1953 a 1954 lze dle mého názoru uvažovat zástavbu, která by jasně vymezila předpolí zámku, skryla čelo výrobní haly ZVB a navázala na protější sídelní blok, přičemž by nezasahovala do pohledových os dominanty zámku. V úvahu přichází využití SC.

#### **2. Část pozemku pare. č. 24 pod návrším kostela za bývalým areálem MŠ.**

Tato část pozemku již není přirozeným návrším kostela. Jakkoliv je nutné k této ploše přistupovat nad míru citlivě, domnívám se, že stávající hranice plochy SC daná parcelou bývalé MŠ nedosahuje limitu zástavby. V úvahu tak přichází návrhová plocha SC.

#### **3. Plochy MK/parkoviště před areálem SŠ v ul. Vinařů a navazující zatravněná plocha.**

Plochy parkoviště před areálem střední školy v ul. Vinařů využívají prostor nevhodně. Na přilehlé ploše směrem k vinným sklepům lze uvažovat využití Bl, nejlépe však v kombinaci s novým řešením parkoviště.

#### **4. Uliční čára mezi budovou DPS a hospůdkou. Horní náměstí**

Uvědomuji si, že uliční čára na této spojnici odpovídá historické zástavbě. Dnes už však tato zástavba neexistuje a domnívám se, že nebude narušena hodnota území, pokud by uliční čára v tomto místě odpovídala spojnici nároží DPS a hospůdky, přičemž by v této lukrativní lokalitě vznikla větší plocha k budoucímu řešení.

#### **5. „Uzavření“ ul. Nádražní**

Žádám o zvážení využití pozemku pare. č. 1288/1 a přilehlé části pare. č. 1279 jako SV. Došlo by tak k vizuálnímu dokončení ul. Nádražní a taková situace odpovídá i historické stopě. Limitem je v současnosti vedení a součásti NN.

#### **B/ Využití pozemků pare, č. 2193. 2861. 2852, 2852/1 a část 2853 v Lokalitě Psí hory**

Jako využití těchto ploch přichází v úvahu Bl s vědomím limity vedení inženýrské sítě. Využití Bl odpovídá stávajícímu územnímu plánu a logické návaznosti na okolní plochu BH a Bl.

#### **C/ Bývalé skleníky v zámeckém parku**

Návrší s bývalými skleníky má v rámci areálu zámeckého parku a sportovišť výsostnou pozici. V rámci výhledové, avšak nutné kultivace celého areálu parku a sportovišť má tato lokalita nezanedbatelný potenciál. Proto navrhuji využití OSO či podobné.

#### **D/ Stávající plocha Bl v rámci „Brownfieldu“ pod areálem ZVB**

Část areálu „brownfieldu“ jižně od výrobní haly ZVB je označena jako stávající plocha Bl. To neodpovídá jejímu současnému charakteru, reálnému stávajícímu využití, ani stávajícímu územnímu plánu. Domnívám se, že tato plocha by měla být zahrnuta do navrhované plochy P2

#### **E/ Lokalita Pod Kreftv**

Domnívám se, že návrhovou plochu By 9 lze značně rozšířit do lokality Pod Kreftv bez utrpění na hodnotách území. Pokud by rozšířením této plochy vznikla nutnost snížení ploch jiných navrhovaných obytných lokalit, navrhuji zmenšit plochy Z3, ZII či Z12, které jsou mimo dosah centra, občanské vybavenosti a rozpínají sídlo do krajiny mimo své přirozené hranice. Řešení lokality Pod Kreftv bych považoval za vhodné podmínit územní studií či regulačním plánem.

#### **F/ Lokalita označovaná ve stávajícím ÚP jako návrh B2 „Olšovec - Rodinné domy“**

Žádám o zvážení zařazení této původně navrhované plochy i do nového územního plánu města Bzenec. Na rozdíl od většiny nových navrhovaných lokalit pro individuální bydlení je tato lokalita uvnitř intravilánu. Řešení lokality by také urbanisticky

začlenilo izolovaný objekt pare. č. 546/241. K tomuto objektu je navíc zřízena komunikace, kterou lze využít k rozvoji okolních parcel.

#### **G/ Návrhová plocha PÍ přes výrobní halu vinařství.**

Jakkoliv zástavba výrobních objektů dané lokality a zdejšími urbanistickým vztahům nepřidává na kvalitě, řešení pomocí návrhové plochy PÍ přes jeden tento objekt nepovažuji za ideální postup. Pokud se zastupitelstvo shodne na záměru začlenit tyto plochy do organismu parku, považoval bych za vhodné řešit tento pás jako celek a to nejdříve jednáním s vlastníky

#### **H/ Integrace areálu ZS do urbanismu sídla - rezerva při západní hranici**

Pozemky při západní hranici areálu ZŠ tvoří velkou rezervu v území vhodnou pro funkci bydlení. Taková změna by byla podmíněna také úpravou režimu a provozu ZŠ, jedná se tedy o dlouhodobější záležitost, nicméně prosím o zvážení, jak by tomu nový územní plán mohl být prvotním impulsem. Zároveň se domnívám, že v severním týlu pare. č. 398/1 by po dohodě se ZŠ mohla vzniknout parcela pro jeden rodinný dům, která by navazovala na dva rodinné domy mezi areálem MŠ a areálem ZŠ.

#### Vyhodnocení připomínek:

AdA.

1. *Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Návrh zasahuje do veřejné zeleně parku před zámekem a snižuje hodnotu veřejného prostranství.*

2. *Připomínce se vyhovuje.*

3. *Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Veřejné prostranství lze formovat po prověření např. územní studií. Může zde být po prověření např. územní studií rozvíjena veřejná zeleň, nebo jiné obecní aktivity ve veřejném prostranství. Námět na redukci veřejného prostranství a zastavění „BI“ není nijak prověřen ani odůvodněn. Na bydlení je možné při krajním developerském přístupu k prostoru města a v zájmu „zahuštění zástavby“ rozpustit kdejakou část veřejného prostranství za cenu znehodnocení sídla. Veřejná prostranství „není kde nově brát“, změna na individuální bydlení je krátkozraká, proces je nevratný. Záměr bude upřesněn a dohodnut a bude provedena případná úprava návrhu*

4. *Připomínce se vyhovuje.*

5. *Připomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Jedná se o historicky vzniklé veřejné prostranství. Prostor lze koncepčně prověřit např. územní studií a poté zodpovědně rozhodnout o jeho formování. Stávající rozvod NN není při formování koncepce sídla rozhodující. Cílem ÚP je stanovit základní koncepci, detaily je třeba řešit v jiné podrobnosti a souvislostech. Lze prověřit řešení územní studií.*

AdB. *Připomínce se vyhovuje. Vymezena zastavitelná plocha Z.7b – By7 pro individuální bydlení.*

AdC. *Připomínce se vyhovuje. Návrší s bývalými skleníky má v rámci areálu zámeckého parku a sportovišť výsostnou pozici. Potenciál místa je nesporný. Plocha je v rámci úprav vymezena jako součást funkčních ploch ZP - zeleň parková a parkově upravené.*

AdD. *Připomínce se vyhovuje. Část areálu „brownfieldu“ jižně od výrobní haly ZVB byla označena jako stávající plocha B1, což neodpovídalo jejímu současnému charakteru, reálnému stávajícímu využití, ani starému územnímu plánu. Proto byla tato plocha vymezena jako součást navrhované plochy T.2 (dříve P2) s funkčním využitím ZP - zeleň parková a parkově upravené.*

AdE. *Připomínce se vyhovuje.*

*V lokalitě Pod Krejty byla v rámci úpravy na základě pokynů samosprávy vymezena zastavitelná plocha pro individuální bydlení Z9 – By9. Využití plochy By9 – Z9 je podmíněno zpracováním územní studie – US.3.*

*Rozsah a podmínky pro cíle řešení - zpracování ÚS*

*A - koncepce uspořádání plochy, dopravní a technická obsluha, respektování prostupnosti do krajiny*

*B - vymezení veřejných prostranství v souladu s § 7 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění: pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*

*C - Vydání územní studie, lhůta pro porízení studie 5 8 roků od nabytí účinnosti ÚP*

*D - etapizace*

*E - prvky regulačního plánu pro plochy RD*

AdF. *Připomínce se vyhovuje.*

*Pozemky p.č. 546/202, 546/203, 546/204, 552 a 553 v k.ú. Bzenec a okolní pozemky zahrad ve vnitrobloku jsou vymezeny jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská – SV - By18 – Z.40. Využití plochy By18 - Z40 je podmíněno zpracováním územní studie – US.5.*

*Rozsah a podmínky pro cíle řešení - zpracování ÚS:*

*A - koncepce uspořádání plochy, dopravní a technická obsluha, respektování prostupnosti do krajiny*

*B - vymezení veřejných prostranství: pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*

*C - Vydání územní studie, lhůta pro pořízení studie 8 roků od nabytí účinnosti ÚP*

*D - etapizace*

*E - prvky regulačního plánu pro plochy RD*

*AdG. Připomínce se vyhovuje.*

*Plocha přestavby P1 vymezena přes výrobní areál vinařství byla zrušena. Vinařství je vymezeno jako plocha výroby – stávající stav. Plocha navazující kolen komunikace směr Těmice je vymezena jako plocha OK – občanské vybavení komerční.*

*AdH. Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění*

*Pozemek p.č. 398/1 k.ú. Bzenec navazuje z větší části na plochy občanské vybavenosti. Je veřejným zájmem města vlastnit potenciálně využitelné plochy pro funkce ve veřejném zájmu. ÚP má za úkol hledat a předložit dlouhodobě vyvážené řešení. Plochy v majetku města s výhodným potenciálem pro rozvoj veřejných zájmů se zpětně nenabízí.*

### **Připomínka č. 36**

**Petr Ebringer, Olšovská 236, 69681 Bzenec ze dne 22.7.2022**

Hranice zastavitelných ploch „Z17“ – pozemek p.č. ....

Navrhuji změnu na bydlení individuální/bydlení venkovské, případně na smíšené parcely (domy/výrobní vína).

V uvedené lokalitě vlastní pozemek moje rodina a uvítali by jsme tam víc možnost postavit RD než stavbu vinných sklepů v budoucnu. V blízkosti jsou MŠ i ZŠ, to považují za výhody pro mladé rodiny, kteří by chtěli v této lokalitě stavět.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Plocha Z17 (návrh pro společné jednání) není vymezena pro obytnou výstavbu. Pro obytnou i smíšenou zástavbu je v rámci přijaté koncepce ÚP vymezen dostatečný rozsah ploch, který byl projednán/odsouhlasen příslušnými dotčenými orgány. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu odsouhlasuje zábory zemědělského půdního fondu a posuzuje nezbytnost těchto záborů. S urbanizací prostoru jižního okraje trati Krefty na přechodu do volné krajiny a krajinářsky cenného zázemí města, tvořícího součást jeho hodnot není uvažováno, je to v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí.*

*Původní plocha Z17 – Re4 – RV – vinné sklepy - malovýrobní byla z návrhu na základě požadavku samosprávy vypuštěna. Není poptávka po výstavbě nových malovýrobních vinných sklepů. Nové sklepy je možno stavět ve stávajícím zastavěném území v plochách SX.s - smíšené obytné s vinnými sklepy a RX.v – vinné sklepy malovýrobní.*

### **Připomínka č. 37**

**Petr Hromek, Na Vyhlídce 1248, 69681 Bzenec + další občané ze dne Petr Hromek, Na Vyhlídce 1248, 69681 Bzenec**

V územním plánu města Bzenec v části Novosady není zakreslena komunikace umožňující přístup k oblasti mezi ulicemi Na Vyhlídce a Nad sklepy, kde je plánována výstavba rodinných domků. Zřejmě by se jednalo o prodloužení komunikace ulice Na Vyhlídce a její propojení s částí obce Nad sklepy.

Prosím o doplnění územního plánu o tuto komunikaci, aby v případě, kdy se majitelé pozemků dohodnou na využití k výstavbě rodinných domků se již tímto nemuseli zabývat.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Koncepce organizace plochy není stanovena, nezbytné bude ji před využitím lokality prověřit a stanovit. Využití zastavitelné plochy Z5 – By 5 je podmíněno zpracováním územní studie. Plocha komunikace bude vymezena studií po dohodě vlastníků pozemků.*

### **Připomínka č. 36**

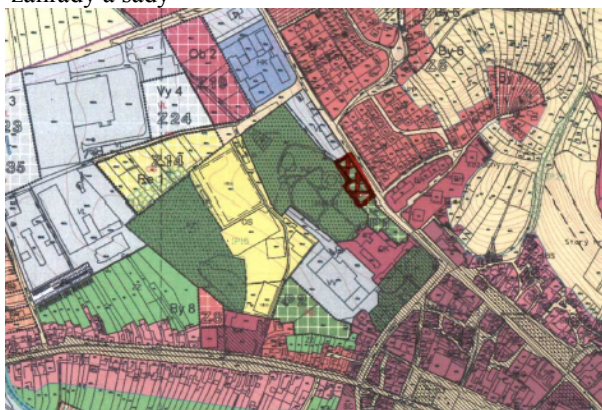
**JUDr. Blanka Ďurinová, Masarykovo nábřeží 247/14,110 00 Praha 1 ze dne 28.7.2022**

## Námítka k návrhu územního plánu města Bzenec

Podávám tímto námítku k návrhu územního plánu města Bzenec

p.č. 1946/6, 1937/9, 1943

nesouhlasím s návrhem „zeleň – zahrady a sady“



Odůvodnění uplatněné námítky

Navržená zeleň - zahrady a sady je plánovaná na nemovitostech v mém vlastnictví, kde se v současné době nachází výrobní hala 445 m<sup>2</sup> a asfaltem zpevněná plocha 1632 m<sup>2</sup>. Výše uvedené nemovitosti - výrobní areál – slouží více než 10 let ke zpracování hroznů, výrobě a prodeji vína.

Žádám o opravu v připravovaném územním plánu města Bzenec.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Plocha přestavby P1 navrhující plochu PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleň, která byla vymezena přes výrobní areál vinařství, byla zrušena. Vinařství je vymezeno jako plocha výroby – stávající stav.*

## 2) Vyhodnocení připomínek – veřejné projednání

Připomínky uplatněné k návrhu Územního plánu Bzenec podle ust. § 97 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

### Připomínka č. 1

GasNet, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno, č.j.: 5003477587 ze dne 16.12.2025

Návrh Územního plánu Bzenec

Obec: Ždánice

K.ú. - p.č.: Bzenec

Vaše značka: OŽPÚP126739/25/127

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu územního plánu města Bzenec.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K návrhu územního plánu máme následující připomínku:

Nově navrhovanými plochami Z.15, Z.21, Z.22 prochází stávající vysokotlaký plynovod s jeho ochranným (OP) a bezpečnostním (BP) pásmem, což je významný bezpečnostní limit pro dotčené plochy.

Požadujeme v plochách respektovat vysokotlaký plynovod, jeho ochranné a bezpečnostní pásmo, zároveň požadujeme zajistit průchodnost územím pro splnění požadavku bezpečnosti a spolehlivosti stanovené právními předpisy.

Veškeré činnosti v OP, BP musí být odsouhlaseny správcem sítě.

Vzhledem k velikosti plochy Z.15, Z.22 a velikosti limitu v ploše, **doporučuje zvážit účelnost změn.**

Pozn. :

Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Vyjádření nenahrazuje případná další vyjádření k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5003477587 a datum tohoto vyjádření.

Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje.*

*VTL plynovod včetně ochranného a manipulačního pásma je respektován.*

#### **Připomínka č. 2**

**NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha4 – Nusle, Č.j.:12034/25/OVP/N ze dne 12.12.2025**

Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a OP telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

Vyhodnocení připomínek:

*Bez požadavků.*

#### **Připomínka č. 3**

**Archeologický ústav AV ČR, Brno, č.j. ARUB/6927/2025 ze dne 17.12.2025**

Vyjádření k návrhu územního plánu Bzenec, okr. Hodonín

Archeologický ústav AV ČR v Brně, v. v. i., jakožto organizace vyjadřující se k ochraně archeologického kulturního dědictví podle § 21, odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, k dotčenému území uvádí:

- celé dotčené území je území s archeologickými nálezy. Stavební činnost a jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, se váže na oznamovací povinnost podle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

V elektronické podobě je možné podklady s vyznačenými pozitivně prokazanými územími s archeologickými nálezy získat u správce Státního archeologického seznamu, tj. na Oddělení památkové archeologie Generálního ředitelství Národního památkového ústavu.

Vyhodnocení připomínek:

*Území s archeologickými nálezy je respektováno. Konkrétní umístování staveb bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.*

#### **Připomínka č. 4**

**Česká geologická služba, útvar Geofond ČR, Č.j.:ČGS-441/25/819\*SOG-441/0827/2025 ze dne 21.1.2026**

**Stanovisko ČGS k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Bzenec**

Česká geologická služba (ČGS), zřízená pro výkon státní geologické služby v souladu s ustanovením § 17, odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, byla oznámením Městského úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, oddělení územního plánování, čj. OŽPÚP126739/25/127 ze dne 9. prosince 2025, informována o konání veřejného projednání Návrhu Územního plánu Bzenec.

Česká geologická služba se k návrhu zadání Územního plánu Bzenec vyjádřila na základě oznámení Městského úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, čj. OŽPÚP57659/19/252 ze dne 18. září 2019, dokumentem čj. ČGS-441/19/643\*SOG-441/639/2019 ze dne 18. září 2019.

Na základě oznámení Městského úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, čj. OŽPÚP53078/22/127 ze dne 3. června 2022, vydala ČGS v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Bzenec pod čj. ČGS-441/22/470\*SOG-441/0474/2022 ze dne 10. června 2022 stanovisko doplněné o zmínku ohledně existence plochy prognózního zdroje šterkopísků Bzenec-Rohatec (Q 9028300).

Česká geologická služba po prostudování příslušných podkladových materiálů sděluje Městskému úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, že v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Bzenec **neuplatňuje připomínky.**

Vyhodnocení připomínek:

*Bez připomínek.*

#### **Připomínka č. 5**

## **Ředitelství silnic a dálnic ČR, Závod Brno, č.j. RSD-116790/2022-2 ze dne 2.2.2026**

Bzenec, veřejné projednání návrhu ÚP

Ředitelství silnic a dálnic s. p. (dále jen „ŘSD“) je státní podnik, který má právo hospodařit s dálnicemi a silnicemi I. třídy a jejich součástmi a příslušenstvím. Zajišťuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, je jejich správcem a vykonává další činnosti, které jsou mu svěřené zakládací listinou (dle § 9a, Z. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích), spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.

Z hlediska zájmů ŘSD je územím města vedena silnice I/54. Dále je zde sledován záměr dálnice D55 a dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je na území města navržen koridor územní rezervy pro prověření vedení přeložky silnice I/54 jižně mimo zastavěné území.

K návrhu ÚP Bzenec jsme se vyjadřovali v minulosti v rámci společného jednání o návrhu ÚP dopisem č.j. RSD-11166790-1 ze dne 22.7.2022, kde jsme vyjádřili připomínky ke zpracovanému návrhu ÚP a tyto nebyly z větší části akceptovány. Proto opětovně sdělujeme:

Nesouhlasíme s definicí trasy silnice I. třídy v zastavěném území jako „plochy veřejných prostranství“ a požadujeme ji vymezit jako plochu dopravy (upravit i v grafické části).

Odůvodnění: Silnice I. třídy plní funkci dopravní, v případě potřeby (v zastavěném území) také částečně funkci obslužnou. Vymezení veřejného prostranství v souladu s platnými předpisy (ve znění zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) se neslučuje s funkcí průjezdního úseku silnice I. třídy mj. ve vztahu k přípustné regulaci jejich využití místními vyhláškami i ve vztahu s navrhovaným přípustným využitím veřejných prostranství (str. 64 textové části návrhu OOP, poř. č. 16). Silnice I. třídy jsou určeny zejména pro dálkovou a mezistátní dopravu (definice dle § 5, zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích) a státní správu na nich vykonává Ministerstvo dopravy a v přenesené působnosti také příslušný krajský úřad (§ 40 Výkon státní správy, zák. č. 13/1997 Sb.).

K vymezení koridoru územní rezervy pro prověření umístění přeložky sil. I/54 máme připomínku v tom smyslu, že tento koridor není vymezen v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK).

Pro informaci sdělujeme, že se v současné době zpracovává studie prověřující vymezený koridor územní rezervy (dokončení studie v I.Q/2027).

Odůvodnění: Územní plán města je nutné uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací - § 80, odst. (3) zák. č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Dále, co se týká popisu koridoru ÚR R7 „koridor pro propojení dálničního uzlu D55 se silnicí I/54 na k. ú. Veselí nad Moravou“ upozorňujeme, že v prostoru křížení budoucí dálnice D55 a event. nové trasy sil. I/54 není plánována mimoúrovňová křižovatka. V tomto prostoru je na dálnici D55 navržena estakáda, která umožní prosté křížení dálnice D55 a přeložky sil. I/54. Mimoúrovňová křižovatka je navržena na stávající sil. I/54 dle vymezeného koridoru ze ZÚR JMK. Z uvedeného tedy vyplývá, že by přeložka silnice I/54 nemohla propojovat dálnici D55 se sil. I/54 na území vedlejší obce.

Dále požadujeme upravit koridor pro umístění dálnice D55 - CNZ.D55 v prostoru MÚK Bzenec Přívoz, dle zpracovaného konceptu dokumentace pro společné povolení (DUSP) stavby D55, 5510 Bzenec – Bzenec Přívoz dle přílohy níže.

Odůvodnění: Jsme si vědomi, že tento náš požadavek je nad rámec našich požadavků vyjádřených v rámci společného projednávání návrhu ÚP, nicméně vzhledem k tomu, že od posledního projednávání uplynuly již téměř 4 roky, došlo ke změnám, které je potřeba zapracovat. V rámci zpracování podrobnější dokumentace (DUSP) bylo upraveno původní technické řešení mimoúrovňové křižovatky D55 se sil. II/426 (MÚK Bzenec Přívoz). Nová plocha MÚK Bzenec Přívoz není plně pokryta vymezeným koridorem v ÚP, je však stále pokryta koridorem dle ZÚR JMK.

Pro informaci sdělujeme, že v místě navrženého koridoru CNU.DS426V / CNU.DS-RP (nesoulad označení koridoru v jedn. výkresech, vč. textové části) „koridor pro propojení uzlu dálnice u silnice I/54 se silnicí II/426“ není na dálnici D55 plánována žádná mimoúrovňová křižovatka! Takovéto propojení nebylo s ŘSD projednáno a je v přímém rozporu s min. dovolenou vzájemnou vzdáleností křižovatek (ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic, tab. č. 18).

Na závěr obecně uvádíme, že souhlas ŘSD s navrhovaným funkčním využitím ploch u stávající sil. I/54 nebo v její blízkosti není současně souhlasem s komunikačním připojením k této silnici. Pro dopravní připojení těchto nově navržených ploch požadujeme přednostně využít stávající silnice nižších tříd a místní komunikace, aby nedocházelo ke zvyšování počtu sjezdů a samostatných sjezdů ze silnic I. třídy. V případě, že není možné jiné připojení než ze silnice I. třídy, je nutné připojení navrhnout v souladu s přísl. legislativou v platném znění (dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., zejména §§ 11 a 12, kterou se provádí Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ČSN 73 6101, ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102).

### Vyhodnocení připomínek:

*Připomínkám se vyhovuje částečně.*

*Odůvodnění:*

*Silnice I/54 je zařazena do ploch pro dopravu silniční včetně její části, která prochází zastavěnou částí města, nad touto komunikací je v zastavěném území zrušena překryvná vrstva "systém významných veřejných prostranství"  
Bude vypuštěna část koridoru rezervy pro přeložku sil. I/54 – vypuštěn bude přesah na k.ú. Veselí nad Moravou, část*

koridoru ozn. R7.

Koridor CNU.DS426V – „pro propojení uzlu dálnice u silnice I/54 se silnicí II/426“ bude vypuštěn.

Požadavek na úpravu koridoru pro umístění dálnice D55 – CNZ. D55 v prostoru MÚK Bzenec Přívoz dle přílohy bude respektován v připravované změně č.1 ÚP Bzenec

#### Přípomínka č. 6

**MND, a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín, Č.j.:703/25, V/2025/417 ze dne 2.2.2026**

Návrh Územního plánu Bzenec – vyjádření

Vážená paní inženýrko,

k Vašemu oznámení o veřejného projednání Návrhu Územního plánu Bzenec (dále jen „ÚP“) sdělujeme následující informace:

Naše společnost MND a.s. má, v souladu se zákonem 62/1988 Sb. (zákon o geologických pracích), stanovena průzkumná území (dále jen „PÚ“), v jejichž ploše je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum výhradních ložisek vyhrazených kritických nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše PÚ je i umístování průzkumných vrtů, resp. ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10 000 m<sup>2</sup>. V případě pozitivního výsledku (nálezu ložiska) je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5 000 m<sup>2</sup>. Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně rozhodnutím o využití území. Společnost MND a.s. při vyhledávání, průzkumu a těžbě výhradních kritických nerostů ve stanovených průzkumných územích a ve stanovených dobývacích prostorech realizuje státní, resp. veřejný zájem.1

Téměř celé katastrální území Bzenec leží v průzkumném území „PÚ Vídeňská pánev IX“.

Konstatujeme, že předložený návrh Územního plánu Bzenec, v textové části – stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – nevyklučuje v plochách nezastavěného území umístování záměrů pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů, což, jakožto oprávněný investor realizující veřejný zájem na vyhledávání, průzkumu a dobývání výhradních ložisek kritických nerostů, pozitivně kvitujeme.

S odkazem na výše uvedené si dovoluujeme požádat, aby i v dalších fázích pořizování ÚP Bzenec zůstala nadále zachována možnost povolovat průzkumná a těžební zařízení v plochách nezastavěného území, v souladu s ustanovením § 122 odst. 1 stavebního zákona.

V případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmíček, T: 518 315 297, E: krmicek@mnd.cz.

Vyhodnocení připomínek:

*Bez připomínek.*

#### Přípomínka č. 7

**Ing. Petr Navrátil, jednatel, Bzenecká sýpky – REZIDENCE s.r.o., Jubilejní 108/62, 620 00 Brno ze dne 20.1.2026**

Vážený pane starosto,

jakožto nový vlastník objektu na ulici Rumunská 494, Bzenec, který je umístěn na parcele p.č. 1684/2 v k.ú. Bzenec tímto podávám námitku k návrhu nového územního plánu obce.

**Žádám o ponechání předmětné parcely (p.č. 1684/2) ve stávajícím zařazení, tj. „Občanská vybavenost“, neboť tento objekt je zkolaudovaný, sloužil a stále může po drobných opravách sloužit jako ubytovna.**

Věřím, že tato drobná změna nijak zásadně neovlivní úspěšné dokončení změny tohoto důležitého dokumentu města.

V případě potřeby jsem k dispozici nejen na n.u. kontaktech, ale i k osobnímu jednání.

Děkuji předem za Vaše kladné stanovisko

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se vyhovuje částečně.*

*Odůvodnění:*

*Pozemek p.č. 1684/2 v k.ú. Bzenec byl vymezen jako plocha lehké výroba - stav. Objekt na pozemku byl v minulosti zkolaudován a využíván jako ubytovna. Podle údajů v katastru nemovitostí se jedná o zastavěnou plochu a nádvoří, č.p. 494, jiná stavba.*

*Požadované využití je umožněno bez změny vymezení plochy. Stávající objekt ubytovny může být nadále jako ubytovna využíván. Případné konkrétní změny dokončené stavby posoudí příslušný stavební úřad v následujícím řízení, zejména možnosti, rozsah a negativní vlivy na okolí.*

*S ohledem na délku pořizování územního plánu a potřebu města vydat novou územně plánovací dokumentaci v co nejkratší době, a rovněž s ohledem na lhůtu stanovenou v § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podle kterého mohou být*

územně plánovací dokumentace vydané před 1. lednem 2007 používány nejdéle do 31. prosince 2028, považuje pořizovatel za nezbytné proces pořízení územního plánu v přiměřené době dokončit.

V případě vyhovění připomínce by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném projednání a návrh územního plánu znovu projednat, aby byla zachována procesní práva dotčených osob uplatnit k upravenému návrhu připomínky. Takový postup by vedl k dalšímu prodloužení procesu pořizování územního plánu.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že je vhodné zachovat koncepci návrhu územního plánu předloženou k projednání a proces jeho pořízení dokončit v předložené podobě.

Upřesněný požadavek může být prověřen v rámci následné změny územního plánu, kterou může město po vydání územního plánu zahájit, a to při posouzení širších územních souvislostí a při zachování procesních práv všech dotčených osob.

## Připomínka č. 8

LAGAS s.r.o., IČO 06615023, se sídlem Bzenec, Kasárna 1603, PSČ 696 81 ze dne 19.1.2026

Vážení,

dovolujeme si reagovat na aktuálně předložený **návrh územního plánu města Bzenec**, dotýkající se mimo jiné **lokality Kasárna**, který bude veřejně projednán dne 20. 1. 2026 v 17:00 ve velké zasedací místnosti Městského úřadu Bzenec.

**Tímto si coby společnost, která ve výše uvedené lokalitě dlouhodobě podniká, dovolujeme vyjádřit náš nesouhlas s návrhem předloženého územního plánu.**

Podle návrhu je předmětné území zařazeno do funkční plochy OX.so – smíšená plocha (Výrok, str. 72), přičemž v Odůvodnění (str. 69).

Z navrhované koncepce funkčního využití vyplývá, že **by dotčená oblast do budoucna ztratila charakter výrobní lokality a stala smíšenou plochou s výrazně omezeným režimem rozvoje**. Praktickým důsledkem by bylo především **omezení možnosti expanze a realizace nových investic**, s výjimkou rekonstrukcí stávajících stavebních objektů.

Pro podnikatelské subjekty dlouhodobě působící v lokalitě Kasárna by tak vznikl zásadní **nesoulad mezi potřebami výkonu jejich hospodářské činnosti a novým funkčním režimem** území. Rádi bychom upozornili, že lokalita Kasárna má dlouhodobě charakter podnikatelské zóny, ve které působí několik firem, zajišťujících zaměstnanost a ekonomickou aktivitu ve městě. **Tyto subjekty zde investovaly do technologií, staveb a infrastruktury s vědomím, že jde o území určené k výrobnímu a podnikatelskému využití. Legitimní očekávání stability podmínek pro výkon podnikání je ve vztahu k územnímu plánování důležitým prvkem, který by měl být zohledněn při posuzování důsledků navrhované změny.**

Jsme si vědomi, že město sleduje své urbanistické cíle a koncepční záměry, a tento přístup respektujeme. Domníváme se však, že přehodnocení rozvojových funkcí v lokalitě Kasárna by mělo být založeno na **dialogu s dotčenými podnikatelskými subjekty**, jejichž činnost má pro město zjevné socioekonomické dopady.

**V této souvislosti vyjadřujeme jednoznačný zájem o projednání parametrů navrhované změny územního plánu tak, aby byla zachována možnost budoucího rozvoje podnikatelských aktivit.**

V případě, že by město i nadále trvalo na řešení, které do budoucna znemožní rozvoj podnikání v dotčené lokalitě, bylo by nezbytné otevřít otázku **náhradního řešení**. Takové řešení může spočívat například v **převodu dotčených nemovitostí do vlastnictví města, spojeného se zajištěním vhodné náhradní lokality** umožňující pokračování činnosti v rozsahu odpovídajícím potřebám podniků. O této variantě a i o jiných variantách jsme připraveni jednat.

Současně si vyhrazujeme právo využít všech právních prostředků, které právní řád s projednáváním a schválením územního plánu spojuje, včetně **uplatnění připomínek v rámci veřejného projednání, respektive v zákonné lhůtě** a v krajním případě i dalších právních prostředků spočívajících zejména v soudním přezkumu, bude-li to nezbytné.

Věříme však, že řešení založené na jednání a vzájemném porozumění je pro všechny zúčastněné strany nejvhodnější. Jsme připraveni se jednání účastnit a hledat varianty, které budou koncepčně přijatelné pro město a současně neznemožní další existenci a rozvoj podnikatelských subjektů v lokalitě Kasárna.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se nevyhovuje.*

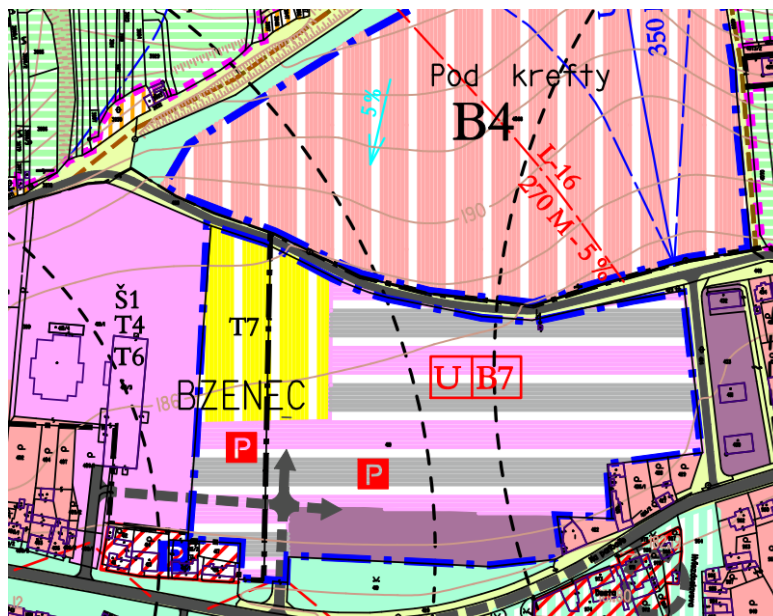
*Odůvodnění:*

*Územní plán 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. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost 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 Ing. arch. Ivo Kabeláč – autorizovaný architekt (ČKA 00618), který celé území posoudil, vyhodnotil a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace.*

Areál kasáren je vymezen jako stabilizovaná plocha smíšená obslužná – OX.so, definována je jako smíšená funkce pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu - občanskou vybavenost, doplňkovou čistou výrobu na takto specifikovaných plochách bez další expanze a slučování výrobních ploch do souvislých celků, drobná řemesla a služby s integrovaným bydlením správce, sport, veřejnou rekreaci a bydlení hromadné. Součástí ploch mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.

Hlavním využitím ploch OX.so je občanská vybavenost, doplňková nezáťažová výroba, služby, vázané integrované bydlení, bydlení hromadné. Přípustným využitím jsou pozemky, stavby a zařízení pro nezáťažovou výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu a skladování.

Platný Územní plán Bzenec z roku 2001 ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚPM Bzenec“) reguloval plochu takto (po změně č. 1):



Šlo o smíšenou zástavbu – občanské vybavení a služby. Konkrétně v ploše UB7 byla vymezena regulace pro „smíšenou zástavbu (lehká výroba, obč. vybavení + služby, dopl. bydlení). Ve změně č. 1 se u regulaci plochy kasáren uvádělo:

**B7: smíšená zástavba: lehká výroba (doprava, služby a drobná výroba), obč. vybavenost + doplňkové bydlení)**

**Nový regulativ:** Kombinace obč. vybavenosti a služeb + drobné výroby, bydlení. Jedná se o areál bývalých kasáren, které budou postupně přestavovány pro dané účely.

**Přípustné činnosti:**

- ⇒ občanská vybavenost
  - zařízení pro maloobchod, veřejné stravování, ubytování
  - zařízení pro mimoškolní činnost dětí a mládeže
  - zařízení pro zdravotnickou a sociální péči
  - zařízení pro nevýrobní služby
  - drobná sportovní zařízení (fitness-centra, apod.)
  - zařízení pro správu, administrativu
  - zařízení pro kulturu
  - zařízení pro cestovní ruch (reklamní a informační centra, apod.)
- ⇒ drobné provozy výrobního charakteru
- ⇒ služby výrobního charakteru
- ⇒ bydlení – formou přestavby stávajících objektů kasáren

**Nepřípustné činnosti:**

- ⇒ nepřipustná je jiná činnost, než pro účely uvedené v rámci přípustných činností.

Z toho plyne, že funkční využití plochy kasáren podle ÚPM Bzenec se příliš neliší od způsobu využití podle Návrhu ÚP, které je následující:

<b>A</b> <b>Hlavní</b>	<b>Smíšené obslužné</b> – občanská vybavenost, <b>doplňková</b> nezátěžová výroba, služby, vázané integrované bydlení, bydlení hromadné	<b>urbanizovaná</b>
<b>B</b>	a - pozemky a stavby veřejného občanského vybavení,	

\* ÚP BZENEC\_ NÁVRH - upraveno pro veřejné projednání \*

stranka č. 62



ING ARCH IVO KABELÁČ, autorizovaný architekt, Anenská 12, 602 00 BRNO  
STUDIE, PLÁNY A PROJEKTY PRO MĚSTO, MĚSTYS, KRAJINU A VESNICI

<b>Přípustné</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>b - pozemky a stavby občanského vybavení komerčního, které nemají negativní vliv (svou funkcí, rozsahem a emisemi) na kvalitu obytného prostředí chráněných funkčních ploch, jsou v rozsahu, úměrném potenciálu území a svými provozními podmínkami nezvyšují dopravní zátěž území,</li> <li>c - bydlení hromadné; ubytování integrované, resp. vázané zařízení převažujícího hlavního využití s limitní kapacitou do 4 pokojů a 10 lůžek,</li> <li>d - pozemky, stavby a zařízení pro nezátěžovou výrobu <i>na tato specifikovaných plochách (viz řádek "F"</i>), například drobnou řemeslnou výrobu a skladování,</li> <li>e - pozemky dalších přímo souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, přístřešky, altány...),</li> <li>f - pozemky parků, zeleně a drobných vodních toků, ploch a mokřadů,</li> <li>g - plochy a zařízení opatření protipovodňové ochrany a pro stabilizaci odtokových poměrů,</li> <li>h - drobná architektura,</li> <li>i - pozemky veřejných prostranství s obslužným koridorem pro dopravní a technickou infrastrukturu lokálního významu, sloužícím k obsluze těchto ploch - související technická a dopravní infrastruktura (pěší komunikace a cyklocesty),</li> <li>j - pozemky a zařízení nezbytné nadmístní technické infrastruktury.</li> </ul>
<b>C</b> <b>Podmíněně</b> <b>přípustné</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a – soustředěné garáže</li> <li>b – sběrný dvůr, středisko technických služeb vše - bez zpracovatelského průmyslu,</li> </ul> <p><u>Podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 - soulad v zástavbě - respektování struktury zástavby (podle hlavního využití) a její výšky</li> <li>2 - funkce a provoz nesmí negativně působit na okolní chráněné plochy, zejména z kritérií hygienických, pachových, prostorových (oslunění, izolační zeleně) a provozně estetických,</li> <li>3 - parkování pro uvedená zařízení je nezbytné řešit na vlastním, nebo <b>v zastavěném území</b> pronajatém k tomuto účelu vymezeném pozemku (kap. 6.3/i).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>c - stavby integrovaného vázaného bydlení správce nebo provozovatele, - viz dále ad "D", 7. odrážka</li> </ul> <p><u>Podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 - soulad v zástavbě,</li> </ul>

Ani původní ÚPM Bzenec neumožňoval, aby v ploše byly realizovány stavby pro logistiku a skladování. Podatelé tedy nikdy nemohli mít jimi proklamované legitimní očekávání, že se výstavba bude vyvíjet směrem k nějakému intenzivnímu rozvoji výroby a skladování, jak uvádí v připomínce. Podatelé se tedy spíše domáhají skrze svoji připomínku toho, aby jejich pozemkům bylo přiřazeno funkční využití dle jejich přání, na což ale nemají žádný nárok.

Lze tak uzavřít, že na straně vlastníků pozemků nejsou dána legitimní očekávání, jak se mylně domnívají, že by v lokalitě mohli realizovat intenzivní podnikatelské aktivity spočívající ve výstavbě logistických center a skladů. Naopak jim v podstatě zůstává zachován dosavadní způsob využití, který umožňuje široké spektrum podnikatelských aktivit. Není tedy možné, aby Návrh ÚP „výrazně omezoval výrobní a logistickou činnost“, protože tato činnost nikdy v území nebyla povolena, nebo aby Návrh ÚP snižoval hospodářský potenciál nemovitostí, když tento potenciál zůstává prakticky stejný.

Dále je třeba uvést, že areál je situován v centrální části města, navazuje na jinou výstavbu určenou mj. pro bydlení, a dokonce v samotném areálu bývalých kasáren se nachází čtyři bytové domy a další se povoluje (má mít cca 35 bytových jednotek). V blízkosti areálu kasáren se nachází další stavby pro bydlení, základní škola nebo plavecký bazén, dále mateřská škola. V samotném areálu jsou objekty služeb, jako jsou restaurace nebo bowling, také tu je Apartmán pod Kněží Horou. Plocha je dopravně napojena na silnici první třídy I/54, která z obou příjezdových stran prochází zastavěným územím, zvyšování těžké dopravy, které souvisí s intenzivní výrobou, skladováním nebo logistikou je z podstaty věci nežádoucí a je skutečně velmi netypické, aby v centru města byly umístěny sklady a výrobní haly. V odůvodnění Návrhu ÚP v části týkající se zprávy o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se uvádí, že slabou stránkou životního prostředí ve městě je zatížení území imisemi a hlukem z průjezdné dopravy (vč. kamionové). Jistě tedy není z tohoto pohledu žádoucí negativní stav ve městě ještě prohlubovat.

Jako podmínka využití je stanoveno zpracování územní studie US.7. Studie má prověřit koncepci uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s tendencí zklidnění a umožnění bezkolizního bydlení a obslužných služeb, s případnou etapizací se stanovením dopravní obsluhy s minimem střetů, komplexní prověření podmínek rozvoje prostoru Kasáren.

Areál bývalých kasáren je územním plánem vymezen jako urbanisticky významný soubor staveb, neboť se jedná o významný prostor, dokládající historii a stavební kulturu této části města, je nedílnou součástí města, významnou plochou pro transformaci s cílem propojení města jako celku. Územní plán zde požaduje zachovat charakter a ráz zástavby, v porocích stávající výškové poměry a reflektovat základní tvarosloví.

*Společnost LAGAS s.r.o. je vlastníkem pozemku p.č. 418/47 v k.ú. Bzenec o výměře 421 m<sup>2</sup>, pozemek je z větší části zastavěn. Žádný další pozemek v areálu Kasáren, který by umožňoval rozvoj jejich podnikatelských aktivit, společnost nevlastní. Územní plán nemá vliv na stávající využívání objektů, přesto nejsou podmínky využití plochy v rozporu se stávajícím využitím dotčeného pozemku. Územní studie bude další využití lokality prověřovat a stanovovat. Zájem města je řešit rozvoj zejména na vlastních pozemcích, územní studie bude projednána s vlastníky dotčených pozemků.*

## **Přípomínka č. 9**

**Petr Šmach, Veselská 583, Bzenec 696 81 ze dne 16.1.2026**

Vyjádření k návrhu územního plánu města Bzenec — lokalita Kasárna

Vážení,

dovolujeme si reagovat na aktuálně předložený návrh územního plánu města Bzenec, dotýkající se mimo jiné lokality Kasárna, který bude veřejně projednán dne 20. 1.2026 v 17:00 ve velké zasedací místnosti Městského úřadu Bzenec.

Tímto si coby společnost, která ve výše uvedené lokalitě dlouhodobě podniká, dovolujeme vyjádřit náš nesouhlas s návrhem předloženého územního plánu.

Podle návrhu je předmětné území zařazeno do funkční plochy **OX.so - smíšená plocha** (Výrok, str. 72), přičemž v Odůvodnění (str. 69).

Z navrhované koncepce funkčního využití vyplývá, že by dotčená oblast do budoucna ztratila charakter výrobní lokality a stala smíšenou plochou s výrazně omezeným režimem rozvoje. Praktickým důsledkem by bylo především omezení možnosti expanze a realizace nových investic, s výjimkou rekonstrukcí stávajících stavebních objektů.

Pro podnikatelské subjekty dlouhodobě působící v lokalitě Kasárna by tak vznikl zásadní nesoulad mezi potřebami výkonu jejich hospodářské činnosti a novým funkčním režimem území. Rádi bychom upozornili, že lokalita Kasárna má dlouhodobě charakter podnikatelské zóny, ve které působí několik firem, zajišťujících zaměstnanost a ekonomickou aktivitu ve městě. Tyto subjekty zde investovaly do technologií, staveb a infrastruktury s vědomím, že jde o území určené k výrobnímu a podnikatelskému využití. Legitimní očekávání stability podmínek pro výkon podnikání je ve vztahu k územnímu plánování důležitým prvkem, který by měl být zohledněn při posuzování důsledků navrhované změny.

Jsme si vědomi, že město sleduje své urbanistické cíle a koncepční záměry, a tento přístup respektujeme. Domníváme se však, že přehodnocení rozvojových funkcí v lokalitě Kasárna by mělo být založeno na dialogu s dotčenými podnikatelskými subjekty, jejichž činnost má pro město zjevné socioekonomické dopady.

V této souvislosti vyjadřujeme jednoznačný zájem o projednání parametrů navrhované změny územního plánu tak, aby byla zachována možnost budoucího rozvoje podnikatelských aktivit.

v případě, že by město i nadále trvalo na řešení, které do budoucna znemožní rozvoj podnikání v dotčené lokalitě, bylo by nezbytné otevřít otázku náhradního řešení. Takové řešení může spočívat například v převodu dotčených nemovitostí do vlastnictví města, spojeného se zajištěním vhodné náhradní lokality umožňující pokračování činnosti v rozsahu odpovídajícím potřebám podniků. O této variantě a i o jiných variantách jsme připraveni jednat.

Současně si vyhrazujeme právo využít všech právních prostředků, které právní řád s projednáváním a schválením územního plánu spojuje, včetně uplatnění připomínek v rámci veřejného projednání, respektive v zákonné lhůtě a v krajním případě i dalších právních prostředků spočívajících zejména v soudním přezkumu, bude-li to nezbytné.

Věříme však, že řešení založené na jednání a vzájemném porozumění je pro všechny zúčastněné strany nejvhodnější. Jsme připraveni se jednání účastnit a hledat varianty, které budou koncepčně přijatelné pro město a současně neznemožní další existenci a rozvoj podnikatelských subjektů v lokalitě Kasárna.

Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

Odůvodnění:

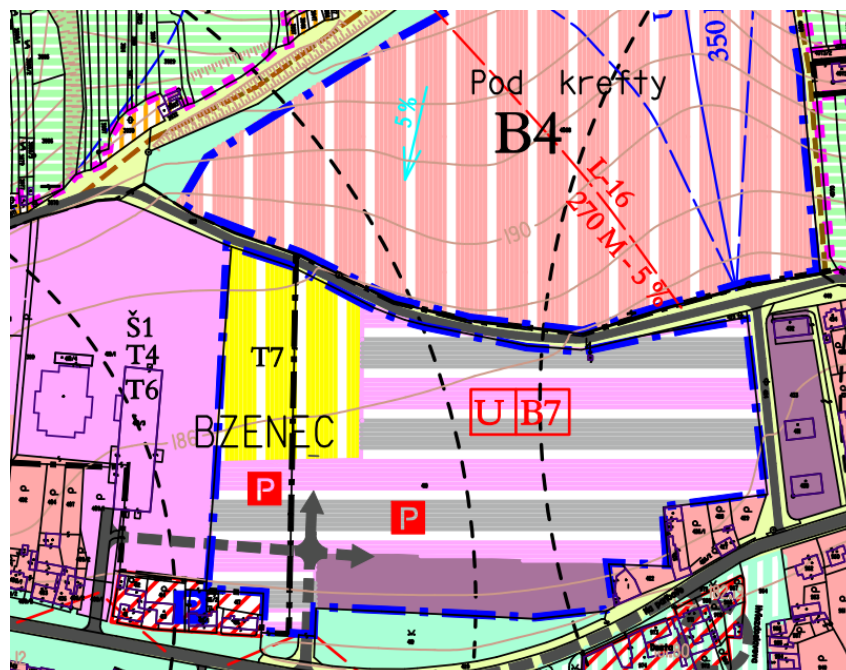
*Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost 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 Ing. arch. Ivo Kabeláč – autorizovaný architekt (ČKA 00618), který celé území posoudil, vyhodnotil a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace.*

*Areál kasáren je vymezen jako stabilizovaná plocha smíšená obslužná – OX.so, definována je jako smíšená funkce pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu - občanskou vybavenost, doplňkovou čistou výrobu na takto specifikovaných plochách bez další expanze a slučování výrobních ploch do souvislých celků, drobná řemesla a služby s*

integrovaným bydlením správce, sport, veřejnou rekreaci a bydlení hromadné. Součástí ploch mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.

Hlavním využitím ploch OX.so je občanská vybavenost, doplňková nezátěžová výroba, služby, vázané integrované bydlení, bydlení hromadné. Přípustným využitím jsou pozemky, stavby a zařízení pro nezátěžovou výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu a skladování.

Platný Územní plán Bzenec z roku 2001 ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚPM Bzenec“) reguloval plochu takto (po změně č. 1):



Šlo o smíšenou zástavbu – občanské vybavení a služby. Konkrétně v ploše UB7 byla vymezena regulace pro „smíšenou zástavbu (lehká výroba, obč. vybavení + služby, dopl. bydlení)“. Ve změně č. 1 se u regulaci plochy kasáren uvádělo:

**B7: smíšená zástavba: lehká výroba (doprava, služby a drobná výroba), obč. vybavenost + doplňkové bydlení)**

**Nový regulativ:** Kombinace občan.vybavenosti a služeb + drobné výroby, bydlení. Jedná se o areál bývalých kasáren, které budou postupně přestavovány pro dané účely.

#### Přípustné činnosti:

- ⇒ občanská vybavenost
  - zařízení pro maloobchod, veřejné stravování, ubytování
  - zařízení pro mimoškolní činnost dětí a mládeže
  - zařízení pro zdravotnickou a sociální péči
  - zařízení pro nevýrobní služby
  - drobná sportovní zařízení (fitness-centra, apod.)
  - zařízení pro správu, administrativu
  - zařízení pro kulturu
  - zařízení pro cestovní ruch (reklamní a informační centra, apod.)
- ⇒ drobné provozy výrobního charakteru
- ⇒ služby výrobního charakteru
- ⇒ bydlení – formou přestavby stávajících objektů kasáren

#### Nepřípustné činnosti:

- ⇒ nepřipustná je jiná činnost, než pro účely uvedené v rámci přípustných činností.

Z toho plyne, že funkční využití plochy kasáren podle ÚPM Bzenec se příliš neliší od způsobu využití podle Návrhu ÚP, které je následující:

<b>A</b> <b>Hlavní</b>	<b>Smíšené obslužné</b> – občanská vybavenost, <b>doplňková</b> nezátěžová výroba, služby, vázané integrované bydlení, bydlení hromadné	<b>urbanizovaná</b>
<b>B</b>	a - pozemky a stavby veřejného občanského vybavení,	

\* ÚP BZENEC\_ NÁVRH - upraveno pro veřejné projednání \*

stranka č. 62



ING ARCH IVO KABELÁČ, autorizovaný architekt, Anenská 12, 602 00 BRNO  
STUDIE, PLÁNY A PROJEKTY PRO MĚSTO, MĚSTYS, KRAJINU A VESNICI

<b>Přípustné</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>b - pozemky a stavby občanského vybavení komerčního, které nemají negativní vliv (svou funkcí, rozsahem a emisemi) na kvalitu obytného prostředí chráněných funkčních ploch, jsou v rozsahu, úměrném potenciálu území a svými provozními podmínkami nezvyšují dopravní zátěž území,</li> <li>c - bydlení hromadné; ubytování integrované, resp. vázané zařízení převažujícího hlavního využití s limitní kapacitou do 4 pokojů a 10 lůžek,</li> <li>d - pozemky, stavby a zařízení pro nezátěžovou výrobu <i>na tato specifikovaných plochách (viz řádek "F")</i>, například drobnou řemeslnou výrobu a skladování,</li> <li>e - pozemky dalších přímo souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, přístřešky, altány...),</li> <li>f - pozemky parků, zeleně a drobných vodních toků, ploch a mokřadů,</li> <li>g - plochy a zařízení opatření protipovodňové ochrany a pro stabilizaci odtokových poměrů,</li> <li>h - drobná architektura,</li> <li>i - pozemky veřejných prostranství s obslužným koridorem pro dopravní a technickou infrastrukturu lokálního významu, sloužícím k obsluze těchto ploch - související technická a dopravní infrastruktura (pěší komunikace a cyklocesty),</li> <li>j - pozemky a zařízení nezbytné nadmístní technické infrastruktury.</li> </ul>
<b>C</b> <b>Podmíněně přípustné</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a – soustředěné garáže</li> <li>b – sběrný dvůr, středisko technických služeb vše - bez zpracovatelského průmyslu,</li> </ul> <p><u>Podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 - soulad v zástavbě - respektování struktury zástavby (podle hlavního využití) a její výšky</li> <li>2 - funkce a provoz nesmí negativně působit na okolní chráněné plochy, zejména z kritérií hygienických, pachových, prostorových (oslunění, izolační zeleně) a provozně estetických,</li> <li>3 - parkování pro uvedená zařízení je nezbytné řešit na vlastním, nebo <b>v zastavěném území</b> pronajatém k tomuto účelu vymezeném pozemku (kap. 6.3/i).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>c - stavby integrovaného vázaného bydlení správce nebo provozovatele, - viz dále ad "D", 7. odrážka</li> </ul> <p><u>Podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 - soulad v zástavbě,</li> </ul>

Ani původní ÚPM Bzenec neumožňoval, aby v ploše byly realizovány stavby pro logistiku a skladování. Podatelé tedy nikdy nemohli mít jimi proklamované legitimní očekávání, že se výstavba bude vyvíjet směrem k nějakému intenzivnímu rozvoji výroby a skladování, jak uvádí v připomínce. Podatelé se tedy spíše domáhají skrze svoji připomínku toho, aby jejich pozemkům bylo přiřazeno funkční využití dle jejich přání, na což ale nemají žádný nárok.

Lze tak uzavřít, že na straně vlastníků pozemků nejsou dána legitimní očekávání, jak se mylně domnívají, že by v lokalitě mohli realizovat intenzivní podnikatelské aktivity spočívající ve výstavbě logistických center a skladů. Naopak jim v podstatě zůstává zachován dosavadní způsob využití, který umožňuje široké spektrum podnikatelských aktivit. Není tedy možné, aby Návrh ÚP „výrazně omezoval výrobní a logistickou činnost“, protože tato činnost nikdy v území nebyla povolena, nebo aby Návrh ÚP snižoval hospodářský potenciál nemovitostí, když tento potenciál zůstává prakticky stejný.

Dále je třeba uvést, že areál je situován v centrální části města, navazuje na jinou výstavbu určenou mj. pro bydlení, a dokonce v samotném areálu bývalých kasáren se nachází čtyři bytové domy a další se povoluje (má mít cca 35 bytových jednotek). V blízkosti areálu kasáren se nachází další stavby pro bydlení, základní škola nebo plavecký bazén, dále mateřská škola. V samotném areálu jsou objekty služeb, jako jsou restaurace nebo bowling, také tu je Apartmán pod Kněží Horou. Plocha je dopravně napojena na silnici první třídy I/54, která z obou příjezdových stran prochází zastavěným územím, zvyšování těžké dopravy, které souvisí s intenzivní výrobou, skladováním nebo logistikou je z podstaty věci nežádoucí a je skutečně velmi netypické, aby v centru města byly umístěny sklady a výrobní haly. V odůvodnění Návrhu ÚP v části týkající se zprávy o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se uvádí, že slabou stránkou životního prostředí ve městě je zatížení území imisemi a hlukem z průjezdné dopravy (vč. kamionové). Jistě tedy není z tohoto pohledu žádoucí negativní stav ve městě ještě prohlubovat.

Jako podmínka využití je stanoveno zpracování územní studie US.7. Studie má prověřit koncepci uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s tendencí zklidnění a umožnění bezkolizního bydlení a obslužných služeb, s případnou etapizací se stanovením dopravní obsluhy s minimem střetů, komplexní prověření podmínek rozvoje prostoru Kasáren.

Areál bývalých kasáren je územním plánem vymezen jako urbanisticky významný soubor staveb, neboť se jedná o významný prostor, dokládající historii a stavební kulturu této části města, je nedílnou součástí města, významnou plochou pro transformaci s cílem propojení města jako celku. Územní plán zde požaduje zachovat charakter a ráz zástavby, v porocích stávající výškové poměry a reflektovat základní tvarosloví.

*Petr Šmach je v areálu kasáren spoluvlastníkem pozemků p.č. 418/22 a 418/53 v k.ú. Bzenec. Pozemky jsou téměř celé zastavěny. Žádný další pozemek v areálu Kasáren nevlastní. Územní plán nemá vliv na stávající využívání objektů, přesto nejsou podmínky využití plochy v rozporu se stávajícím využitím dotčeného pozemku. Územní studie bude další využití lokality prověřovat a stanovovat. Zájem obce je řešit rozvoj zejména na vlastních pozemcích, územní studie bude projednána s vlastníky dotčených pozemků.*

*Pozemky p.č. 418/61, 421 a 422 v k.ú. Bzenec ve vlastnictví žadatele sloužící k podnikání nejsou součástí areálu kasáren a podmínka zpracování územní studie se na tyto pozemky nevztahuje.*

## **Připomínka č. 10**

**RM trans s.r.o., IČO 282 91 450, se sídlem Bzenec, Kasárna 1504, PSČ 696 81 ze dne 16.1.2026**

Vyjádření k návrhu územního plánu města Bzenec — lokalita Kasárna

Vážení,

dovolujeme si reagovat na aktuálně předložený návrh územního plánu města Bzenec, dotýkající se mimo jiné lokality Kasárna, který bude veřejně projednán dne 20. 1. 2026 v 17:00 ve velké zasedací místnosti Městského úřadu Bzenec.

Tímto si coby společnost, která ve výše uvedené lokalitě dlouhodobě podniká, dovolujeme vyjádřit náš nesouhlas s návrhem předloženého územního plánu.

Podle návrhu je předmětné území zařazeno do funkční plochy OX.so — smíšená plocha (výrok. str. 72), přičemž v Odůvodnění (str. 69).

Z navrhované koncepce funkčního využití vyplývá, že by dotčená oblast do budoucna ztratila charakter výrobní lokality a stala smíšenou plochou s výrazně omezeným režimem rozvoje. Praktickým důsledkem by bylo především omezení možnosti expanze a realizace nových investic, s výjimkou rekonstrukcí stávajících stavebních objektů.

Pro podnikatelské subjekty dlouhodobě působící v lokalitě Kasárna by tak vznikl zásadní nesouhlas mezi potřebami výkonu jejich hospodářské činnosti a novým funkčním režimem území. Rádi bychom upozornili, že lokalita Kasárna má dlouhodobě charakter podnikatelské zóny, ve které působí několik firem, zajišťujících zaměstnanost a ekonomickou aktivitu ve městě. Tyto subjekty zde investovaly do technologií, staveb a infrastruktury s vědomím, že jde o území určené k výrobnímu a podnikatelskému využití. Legitimní očekávání stability podmínek pro výkon podnikání je ve vztahu k územnímu plánování důležitým prvkem, který by měl být zohledněn při posuzování důsledků navrhované změny.

Jsme si vědomi, že město sleduje své urbanistické cíle a koncepční záměr, a tento přístup respektujeme. Domníváme se však, že přehodnocení rozvojových funkcí v lokalitě Kasárna by mělo být založeno na dialogu s dotčenými podnikatelskými subjekty, jejichž činnost má pro město zjevné socioekonomické dopady.

V této souvislosti vyjadřujeme jednoznačný zájem o projednání parametrů navrhované změny územního plánu tak, aby byla zachována možnost budoucího rozvoje podnikatelských aktivit.

V případě, že by město i nadále trvalo na řešení, které do budoucna znemožní rozvoj podnikání v dotčené lokalitě, bylo by nezbytné otevřít otázku náhradního řešení. Takové řešení může spočívat například v převodu dotčených nemovitostí do vlastnictví města, spojeného se zajištěním vhodné náhradní lokality umožňující pokračování činnosti v rozsahu odpovídajícím potřebám podniků. O této variantě a i o jiných variantách jsme připraveni jednat.

Současně si vyhrazujeme právo využít všech právních prostředků, které právní řád s projednáváním a schválením územního plánu spojuje, včetně uplatnění připomínek v rámci veřejného projednání, respektive v zákonné lhůtě a v krajním případě i dalších právních prostředků spočívajících zejména v soudním přezkumu, bude-li to nezbytné.

Věříme však, že řešení založené na jednání a vzájemném porozumění je pro všechny zúčastněné strany nejvhodnější. Jsme připraveni se jednání účastnit a hledat varianty, které budou koncepčně přijatelné pro město a současně neznamenají další existenci a rozvoj podnikatelských subjektů v lokalitě Kasárna.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

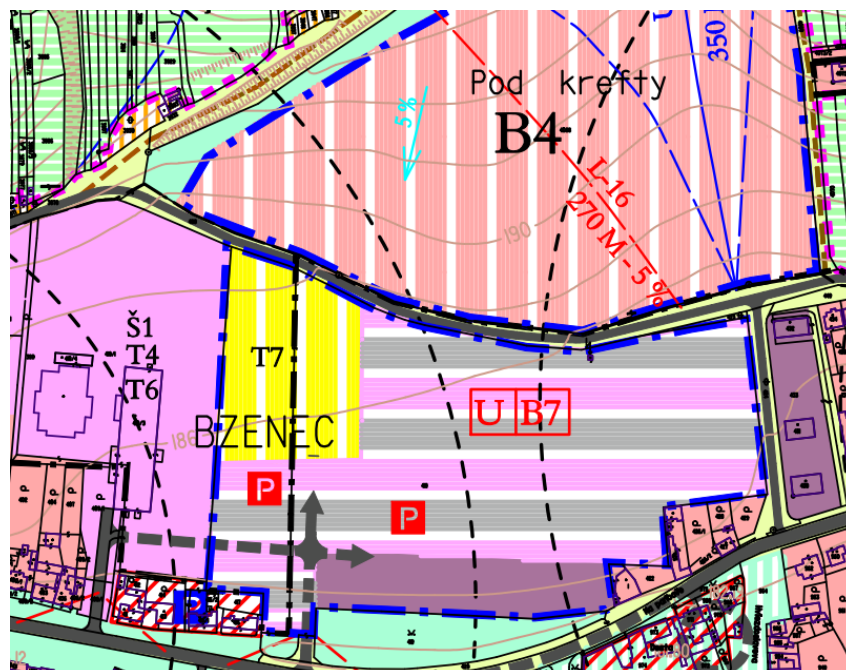
*Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost 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 Ing. arch. Ivo Kabeláč – autorizovaný architekt (ČKA 00618), který celé území posoudil, vyhodnotil a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace.*

*Areál kasáren je vymezen jako stabilizovaná plocha smíšená obslužná – OX.so, definována je jako smíšená funkce pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu - občanskou vybavenost, doplňkovou čistou výrobu na takto specifikovaných plochách bez další expanze a slučování výrobních ploch do souvislých celků, drobná řemesla a služby s*

integrovaným bydlením správce, sport, veřejnou rekreaci a bydlení hromadné. Součástí ploch mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.

Hlavním využitím ploch OX.so je občanská vybavenost, doplňková nezátežová výroba, služby, vázané integrované bydlení, bydlení hromadné. Přípustným využitím jsou pozemky, stavby a zařízení pro nezátežovou výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu a skladování.

Platný Územní plán Bzenec z roku 2001 ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚPM Bzenec“) reguloval plochu takto (po změně č. 1):



Šlo o smíšenou zástavbu – občanské vybavení a služby. Konkrétně v ploše UB7 byla vymezena regulace pro „smíšenou zástavbu (lehká výroba, obč. vybavení + služby, dopl. bydlení)“. Ve změně č. 1 se u regulaci plochy kasáren uvádělo:

**B7: smíšená zástavba: lehká výroba (doprava, služby a drobná výroba), obč. vybavenost + doplňkové bydlení)**

**Nový regulativ:** Kombinace občan.vybavenosti a služeb + drobné výroby, bydlení. Jedná se o areál bývalých kasáren, které budou postupně přestavovány pro dané účely.

**Přípustné činnosti:**

- ⇒ občanská vybavenost
  - zařízení pro maloobchod, veřejné stravování, ubytování
  - zařízení pro mimoškolní činnost dětí a mládeže
  - zařízení pro zdravotnickou a sociální péči
  - zařízení pro nevýrobní služby
  - drobná sportovní zařízení (fitness-centra, apod.)
  - zařízení pro správu, administrativu
  - zařízení pro kulturu
  - zařízení pro cestovní ruch (reklamní a informační centra, apod.)
- ⇒ drobné provozy výrobního charakteru
- ⇒ služby výrobního charakteru
- ⇒ bydlení – formou přestavby stávajících objektů kasáren

**Nepřípustné činnosti:**

- ⇒ nepřípustná je jiná činnost, než pro účely uvedené v rámci přípustných činností.

Z toho plyne, že funkční využití plochy kasáren podle ÚPM Bzenec se příliš neliší od způsobu využití podle Návrhu ÚP, které je následující:

<b>A</b> <b>Hlavní</b>	<b>Smíšené obslužné</b> – občanská vybavenost, <b>doplňková</b> nezátěžová výroba, služby, vázané integrované bydlení, bydlení hromadné	<b>urbanizovaná</b>
<b>B</b>	a - pozemky a stavby veřejného občanského vybavení,	



ING ARCH IVO KABELÁČ, autorizovaný architekt, Anenská 12, 602 00 BRNO  
STUDIE, PLÁNY A PROJEKTY PRO MĚSTO, MĚSTYS, KRAJINU A VESNICI

<b>Přípustné</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>b - pozemky a stavby občanského vybavení komerčního, které nemají negativní vliv (svou funkcí, rozsahem a emisemi) na kvalitu obytného prostředí chráněných funkčních ploch, jsou v rozsahu, úměrném potenciálu území a svými provozními podmínkami nezvyšují dopravní zátěž území,</li> <li>c - bydlení hromadné; ubytování integrované, resp. vázané zařízení převažujícího hlavního využití s limitní kapacitou do 4 pokojů a 10 lůžek,</li> <li>d - pozemky, stavby a zařízení pro nezátěžovou výrobu <i>na tato specifikovaných plochách (viz řádek "F")</i>, například drobnou řemeslnou výrobu a skladování,</li> <li>e - pozemky dalších přímo souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, přístřešky, altány...),</li> <li>f - pozemky parků, zeleně a drobných vodních toků, ploch a mokřadů,</li> <li>g - plochy a zařízení opatření protipovodňové ochrany a pro stabilizaci odtokových poměrů,</li> <li>h - drobná architektura,</li> <li>i - pozemky veřejných prostranství s obslužným koridorem pro dopravní a technickou infrastrukturu lokálního významu, sloužícím k obsluze těchto ploch - související technická a dopravní infrastruktura (pěší komunikace a cyklocesty),</li> <li>j - pozemky a zařízení nezbytné nadmístní technické infrastruktury.</li> </ul>
<b>C</b> <b>Podmíněně přípustné</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a – soustředěné garáže</li> <li>b – sběrný dvůr, středisko technických služeb vše - bez zpracovatelského průmyslu,</li> </ul> <p><u>Podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 - soulad v zástavbě - respektování struktury zástavby (podle hlavního využití) a její výšky</li> <li>2 - funkce a provoz nesmí negativně působit na okolní chráněné plochy, zejména z kritérií hygienických, pachových, prostorových (oslunění, izolační zeleně) a provozně estetických,</li> <li>3 - parkování pro uvedená zařízení je nezbytné řešit na vlastním, nebo <b>v zastavěném území</b> pronajatém k tomuto účelu vymezeném pozemku (kap. 6.3/i).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>c - stavby integrovaného vázaného bydlení správce nebo provozovatele, - viz dále ad "D", 7. odrážka</li> </ul> <p><u>Podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 - soulad v zástavbě,</li> </ul>

Ani původní ÚPM Bzenec neumožňoval, aby v ploše byly realizovány stavby pro logistiku a skladování. Podatelé tedy nikdy nemohli mít jimi proklamované legitimní očekávání, že se výstavba bude vyvíjet směrem k nějakému intenzivnímu rozvoji výroby a skladování, jak uvádí v připomínce. Podatelé se tedy spíše domáhají skrze svoji připomínku toho, aby jejich pozemkům bylo přiřazeno funkční využití dle jejich přání, na což ale nemají žádný nárok.

Lze tak uzavřít, že na straně vlastníků pozemků nejsou dána legitimní očekávání, jak se mylně domnívají, že by v lokalitě mohli realizovat intenzivní podnikatelské aktivity spočívající ve výstavbě logistických center a skladů. Naopak jim v podstatě zůstává zachován dosavadní způsob využití, který umožňuje široké spektrum podnikatelských aktivit. Není tedy možné, aby Návrh ÚP „výrazně omezoval výrobní a logistickou činnost“, protože tato činnost nikdy v území nebyla povolena, nebo aby Návrh ÚP snižoval hospodářský potenciál nemovitostí, když tento potenciál zůstává prakticky stejný.

Dále je třeba uvést, že areál je situován v centrální části města, navazuje na jinou výstavbu určenou mj. pro bydlení, a dokonce v samotném areálu bývalých kasáren se nachází čtyři bytové domy a další se povoluje (má mít cca 35 bytových jednotek). V blízkosti areálu kasáren se nachází další stavby pro bydlení, základní škola nebo plavecký bazén, dále mateřská škola. V samotném areálu jsou objekty služeb, jako jsou restaurace nebo bowling, také tu je Apartmán pod Kněží Horou. Plocha je dopravně napojena na silnici první třídy I/54, která z obou příjezdových stran prochází zastavěným územím, zvyšování těžké dopravy, které souvisí s intenzivní výrobou, skladováním nebo logistikou je z podstaty věci nežádoucí a je skutečně velmi netypické, aby v centru města byly umístěny sklady a výrobní haly. V odůvodnění Návrhu ÚP v části týkající se zprávy o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se uvádí, že slabou stránkou životního prostředí ve městě je zatížení území imisemi a hlukem z průjezdné dopravy (vč. kamionové). Jistě tedy není z tohoto pohledu žádoucí negativní stav ve městě ještě prohlubovat.

Jako podmínka využití je stanoveno zpracování územní studie US.7. Studie má prověřit koncepci uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s tendencí zklidnění a umožnění bezkolizního bydlení a obslužných služeb, s případnou etapizací se stanovením dopravní obsluhy s minimem střetů, komplexní prověření podmínek rozvoje prostoru Kasáren.

Areál bývalých kasáren je územním plánem vymezen jako urbanisticky významný soubor staveb, neboť se jedná o významný prostor, dokládající historii a stavební kulturu této části města, je nedílnou součástí města, významnou plochou pro transformaci s cílem propojení města jako celku. Územní plán zde požaduje zachovat charakter a ráz zástavby, v porocích stávající výškové poměry a reflektovat základní tvarosloví.

*Společnost RM trans s.r.o. je vlastníkem pozemků p.č. 418/35, 418/36 v k.ú. Bzenec, pozemek p.č. 418/35 je zastavěn. Žádný další pozemek v areálu Kasáren, který by umožňoval rozvoj jejich podnikatelských aktivit, společnost nevlastní. Územní plán nemá vliv na stávající využívání objektů, přesto nejsou podmínky využití plochy v rozporu se stávajícím využitím dotčeného pozemku. Územní studie bude další využití lokality prověřovat a stanovovat. Zájem obce je řešit rozvoj zejména na vlastních pozemcích, územní studie bude projednána s vlastníky dotčených pozemků.*

#### **Připomínka č. 11**

##### **Zgodová Jitka, Na Vyhliďce 1234, 696 81 Bzenec ze dne 20.1.2026**

Žadatelka Jitka Zgodová žádá o změnu územního plánu, konkrétně pozemku s parcelním číslem 2743 o výměře 778 m<sup>2</sup> v katastrálním území města Bzence, který je zapsán jako zahrada (na grafické příloze vyznačen červeně). Tento pozemek je v bezprostřední blízkosti a přímo navazující na plánovanou pozemní komunikaci a zastavitelné území (na grafické příloze vyznačeno žlutě), které je vyznačeno v novém návrhu územního plánu z roku 2024.

Žádáme tímto o změnu dotčeného území na plochu vhodnou k výstavbě neboli zastavitelné území a zahrnutí této změny do návrhu územního plánu města Bzence v nejbližším možném termínu změny.

Odůvodnění (není povinné, lze pokračovat samostatnou přílohou):

V novém návrhu územního plánu se nachází dotčený pozemek na hranici s plánovanou pozemní komunikací a inženýrskými sítěmi, které povedou k zastavitelnému území na ně navazující. Jak dokládá grafická příloha, dotčený pozemek zmíněný žadatelkou je vhodný zastavění území, nachází se na rovinatějším pozemku než navrhovaná plocha zastavitelného území, která je již v návrhu UP zahrnuta a bezprostředně navazuje na současnou městskou zástavbu. Žadatelka plánuje zmíněný pozemek rozdělit, a v případě vyhovění žádosti využije zadní část pozemku k výstavbě rodinného domu.

Žadatelka Jitka Zgodová žádá o změnu územního plánu, konkrétně pozemku s p. č. 2743 o výměře 778 m<sup>2</sup> v k.ú. Bzenec, který je evidován jako zahrada (na grafické příloze vyznačen červeně).

Tento pozemek je v bezprostřední blízkosti a přímo navazující na plánovanou pozemní komunikaci a zastavitelné území (na grafické příloze vyznačeno žlutě), které je vyznačeno v novém návrhu územního plánu z roku 2024. Žádáme tímto o změnu dotčeného území na plochu vhodnou k výstavbě neboli zastavitelné území a zahrnutí této změny do návrhu územního plánu města Bzence v nejbližším možném termínu změny.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Základní koncepce rozvoje území obce byla stanovena a v této podobě byla odsouhlasena dotčenými orgány, zejména byly dohodnuty zábery zemědělského půdního fondu s dotčeným orgánem ochrany ZPF Krajského úřadu Jihomoravského kraje.*

*S ohledem na délku pořizování územního plánu a potřebu města vydat novou územně plánovací dokumentaci v co nejkratší době, a rovněž s ohledem na lhůtu stanovenou v § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podle kterého mohou být územně plánovací dokumentace vydané před 1. lednem 2007 používány nejdéle do 31. prosince 2028, považuje pořizovatel za nezbytné proces pořizování územního plánu v přiměřené době dokončit.*

*V případě vyhovění připomínce by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném projednání a návrh územního plánu znovu projednat, aby byla zachována procesní práva dotčených osob uplatnit k upravenému návrhu připomínky. Takový postup by vedl k dalšímu prodloužení procesu pořizování územního plánu.*

*Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že je vhodné zachovat koncepci návrhu územního plánu předloženou k projednání a proces jeho pořizování dokončit v předložené podobě.*

*Upřesněný požadavek uplatněný v připomínce může být prověřen v rámci následné změny územního plánu, kterou může město po vydání územního plánu zahájit, a to při posouzení širších územních souvislostí a při zachování procesních práv všech dotčených osob.*

#### **Připomínka č. 12**

##### **Marie Šebestová, Bzinská 269, 696 81 Bzenec, Petra Šebestová, Na zahradách 1089, 696 81 Bzenec, Pavlína Allen, Bzinská 569, 696 81 Bzenec ze dne 20.1.2026**

Dotčené pozemky / Územní dotčené připomínkami:

p.č. 4565/1 - zahrada, p.č. 4564/1 - orná půda, p.č. 4563 - orná půda a p.č. 4562 - orná půda, všechny v k.ú. Bzenec, okres Hodonín, LV č. 3639

Připomínky k návrhu územního plánu města Bzenec ve smyslu ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona

Vážení,

v právním zastoupení Marie Šebestové, nar. 7. 12. 1950, bytem Bzinská 269, 696 81 Bzenec, Petry Šebestové, nar. 25. 8. 1979, bytem Na zahradách 1089, 696 81 Bzenec a Pavlína Allen, nar. 30. 4. 1978, bytem Bzinská 269, 696 81 Bzenec,

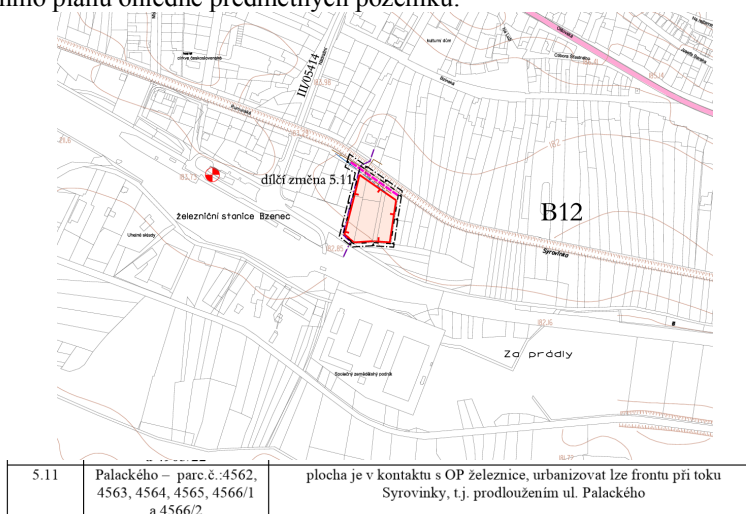
(dále jen „klientky“) podávám tímto připomínky proti návrhu územního plánu ve smyslu ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

**Klientky jsou spoluvlastnicemi pozemků p.č. 4565/1 - zahrada, p.č. 4564/1 - orná půda, p.č. 4563 - orná půda a p.č. 4562 - orná půda, vše v k.ú. Bzenec (dále jen „předmětné pozemky“), když Marii Šebestové náleží spoluvlastnický podíl ve výši id. ½ vzhledem k celku na předmětných pozemcích a Petře Šebestové a Pavlíně Allen každé spoluvlastnický podíl ve výši id. ¼ vzhledem k celku na předmětných pozemcích. Klientky jsou oprávněnými osobami k podání připomínek z titulu svého vlastnického práva, když jsou návrhem územního plánu přímo dotčeny.**

Klientky podávají k návrhu Územního plánu Bzenec následující připomínky, a to v části, která se jich bezprostředně dotýká, a sice omezení zastavitelnosti předmětných pozemků.

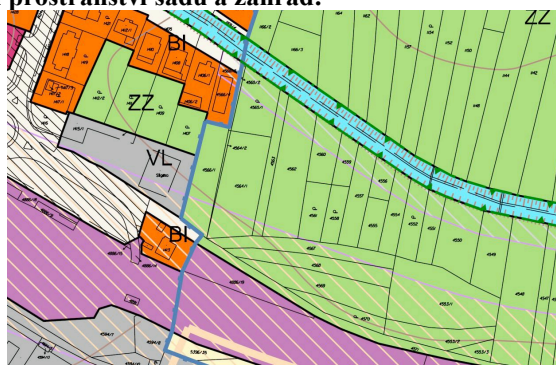
Předmětné pozemky dosud leží v zastavitelné ploše bydlení, která byla vymezena změnou č. 5 Územního plánu Bzenec – dílčí změna 5.11., která nabyla účinnosti dne 11. 12. 2012. Důvodem pro přijetí změny územního plánu ohledně předmětných pozemků bylo, že plocha je v kontaktu s ochranným pásmem železnice a urbanizovat lze frontu při toku Syrovinky, t.j. prodloužením ulice Palackého. Prodloužení ulice Palackého by se v souladu s provedenou změnou územního plánu týkalo toliko tří nových rodinných domů, přičemž jeden již k dnešnímu dni vznikl.

Dosud účinný stav územního plánu ohledně předmětných pozemků:



Změnu územního plánu ohledně předmětných pozemků inicioval zesnulý manžel Marie Šebestové a otec Petry Šebestové a Pavlíně Allen, který tím myslel na budoucí výstavbu rodinných domů pro děti a vnoučata, a to za účelem zajištění jejich bytové potřeby a jejich spokojeného budoucího života v Bzenci.

**Návrh územního plánu omezuje zastavitelnost předmětných pozemků, a to tak, že předmětné pozemky mají být v ploše ZZ, tedy Plochy veřejných prostranství sadů a zahrad:**



Pro klientky je naprosto nepochopitelné, proč je nyní navrhováno omezení zastavitelnosti předmětných pozemků. Klientky se seznámily se Zadáním Územního plánu Bzenec č. j.: OŽPÚP57683/2019/252, avšak nenalezly v něm žádný legitimní důvod pro omezení zastavitelnosti předmětných pozemků. Tato změna je tak zcela neodůvodněná a jako taková nepřezkoumatelná. Věcné odpovědi se jim nedostalo ani od zástupce samosprávy města, ani na veřejné besedě k návrhu územního plánu, kde podaly své rozsáhlé písemné vyjádření, ani na navazujícím jednání zastupitelstva, které se týkalo změn v návrhu územního plánu. Reakce nepřišla ani v rámci zaslání připomínek při sběru podnětů „nad rámeček legislativní povinnosti“, které obec iniciovala.

Obecně musí změny územního plánu probíhat v souladu se zákonem stanovenými pravidly. Pokud vyvstane potřeba územní plán změnit, mělo by se tak dít po zhodnocení stávající situace, zvážení alternativ a zhodnocení dopadů navrhovaného řešení v širších souvislostech a za účasti veřejnosti. **Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv z něho vyplývajících musejí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, být činěna jen v nezbytné**

**nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).** V tomto klientky odkazují na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21. 7. 2009.

**V daném případě není vůbec zřejmé, z čeho vyvstala potřeba omezení zastavitelnosti předmětných pozemků. Proč u pozemků, které jsou dosud zastavitelné, je nyní naopak potřeba tyto nezastavovat. Omezení vlastnického práva klientek v tomto případě nemá žádný legitimní důvod, je činěno diskriminačně a na základě libovůle pověřených osob.**

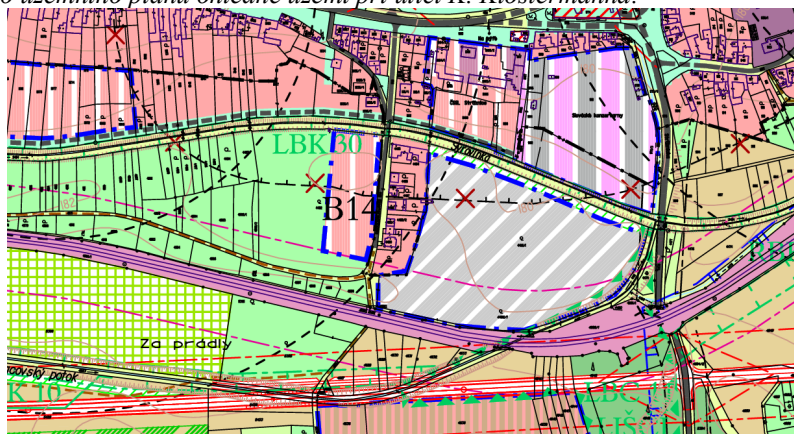
Územní plán reguluje způsoby využití území. V tomto smyslu představuje významný zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem mohou činit. V tomto smyslu územní plán představuje zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny základních práv a svobod - LZPS). 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. Jednalo 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 LZPS), a to z veřejných prostředků.

Přípustnost zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný zásah, v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS.

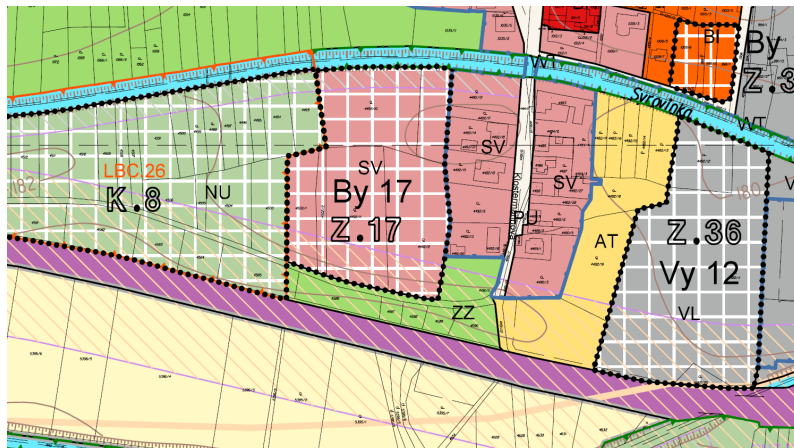
Navrhované omezení zastavitelnosti předmětných pozemků klientky považují za nezákonné. Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických práv mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Navrhovaná změna zastavitelnosti předmětných pozemků tímto testem nemůže projít. Žádný důvod pro navrhovanou změnu není – skutečnost, kdy by v ulici (v silně urbanizované části města), která je z jedné strany určena tokem říčky, z druhé železnicí, přibýly dva rodinné domy vesnického charakteru, nemůže být v žádném rozporu s legitimními požadavky územního rozvoje. Není navrhováno jiné užití předmětných pozemků, např. veřejně prospěšnou stavbou, či výstavbou infrastruktury. Jedná se toliko o omezení zastavitelnosti, které je svévolné, neodůvodněné a z toho důvodu nepřezkoumatelné.

**Vedle toho dochází ke zcela nedůvodnému znevýhodnění klientek a jejich dosud zastavitelných předmětných pozemků oproti pozemkům v lokalitě Z.17 – By.17 (popsána jako Klostermanova u Syrovinky, bydlení) přiléhající k říčce Syrovince na východní straně od ulice K. Klostermanna. Jedná se identický případ, pouze na druhé straně řešeného území. Celé území je vymezeno na severní straně říčkou Syrovinkou, na jižní straně železničním koridorem, na západní straně ulicí Nádražní a na východní straně ulicí K. Klostermanna. Toto území je aktuálně z obou stran částečně urbanizováno – ze západní strany ulicí Palackého, kde je 6 rodinných domů, a z východní strany ulicí K. Klostermanna, kde je 9 rodinných domů. U předmětných pozemků klientek je omezována existující možnost zastavitelnosti, a to za situace, kdy zde fakticky existuje přístupová komunikace a bez větších obtíží lze prodloužit inženýrské sítě. Na druhé straně území, na něhož by měly logicky platit stejné argumenty, je naopak rozšiřována zastavitelnost („*Plocha nebyla v návrhu ÚP zastavitelná, byla zařazena na podnět části občanů na ploše původně vymezeného biocentra.*“), ačkoliv se nejedná o pouhé prodloužení ulice u dva další domy v existující uliční frontě, ale o nutnost rozsáhlejšího řešení lokality. Prostorově se přitom můžeme bavit i o 15 až 20 řadových rodinných domech.**

*Zde je stav dle účinného územního plánu ohledně území při ulici K. Klostermanna:*

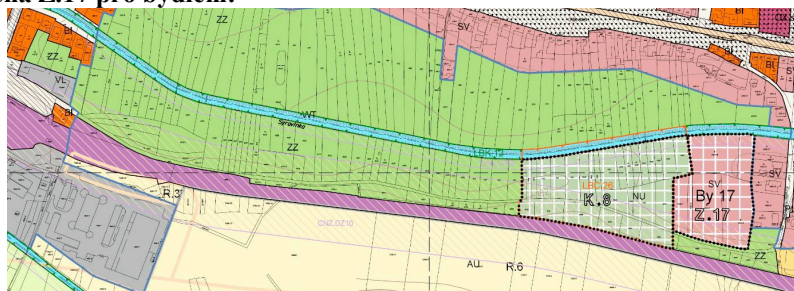


*Nyní je navrhováno rozšíření zastavitelnosti v rámci lokality Z.17 bydlení:*



**Klientky hodnotí situaci tak, že v obdobném případě je navrhováno zcela odlišné řešení,** tj. že některé pozemky jsou v zastavitelnosti nedůvodně omezeny, aby zastavitelnost jiných pozemků v téže lokalitě byla naopak umožněna, přičemž pro celé území nivy Syrovinky by měla dle odůvodnění zadání územního plánu platit stejná pravidla ohledně možnosti urbanizace. Ve správním právu je zásadní požadavek, aby správní orgány nevytvářely nedůvodné rozdíly při posuzování skutkově shodných nebo podobných případů, což je zakotveno v § 2 odst. 4 správního řádu („Správní orgán dbá, 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.“); to zajišťuje rovnost občanů a předvídatelnost rozhodování (tzv. zásada legitimního očekávání), přičemž porušení této zásady představuje podstatné porušení zásad správního řízení. Cílem je, aby nebyly činěny nedůvodné rozdíly, pokud nejsou pádné důvody pro odlišné řešení. Klientky se dovolávají rovného zacházení a zákazu diskriminace.

**Zde je celé řešené území – nalevo předmětné pozemky nově v ploše ZZ, nalevo biokoridor LBC.26 „Za potokem“ a nově zastavitelná plocha Z.17 pro bydlení:**



**Na podporu svého stanoviska sumarizují klientky následující argumenty:**

**Ochrana vlastnického práva** – Omezení zastavitelnosti má na klientky jako vlastníky přímý negativní vliv, když na předmětných pozemcích plánovaly stavbu/stavby. Změna je nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva klientek. Jelikož ani není navrhováno jiné užití předmětných pozemků, tak ani není možné učinit test proporcionality mezi zásahem do vlastnického práva a veřejným zájmem. Žádný veřejný zájem v tomto případě neexistuje. Zákon vyžaduje ochranu legitimního očekávání a dobré víry vlastníka. Je důležité chránit právo vlastníka na využití vlastního majetku. Ochrana vlastnického práva je ústavně zaručena.

**Zásada legitimního očekávání / Selektivnost a nerovné zacházení** – Klientky očekávají, že v rámci pořízení nového územního plánu bude zajištěna rovnost občanů a předvídatelnost rozhodování a nebudou činěny nedůvodné rozdíly (viz shora uvedené argumentace odlišného přístupu u plochy Z.17).

**Hodnota pozemku** – Změna zastavitelnosti předmětných pozemků zásadním způsobem snižuje jejich hodnotu. Klientky by utrpěla přímou finanční škodu ve formě snížení hodnoty majetku – hodnota předmětných pozemků zastavitelných vs. nezastavitelných.

**Zmařená investice** – Rodina klientek již investovala do změny územního plánu v minulosti a přípravy výstavby na zastavitelných pozemcích nemalé finanční prostředky, které by se v případě omezení zastavitelnosti předmětných pozemků staly zmařenou investicí.

**Potřeba rozvoje** – Územním plánem musí být myšleno na udržitelný rozvoj města. Omezení zastavitelnosti předmětných pozemků rodině klientek brání v dalším rozvoji a spokojeném životě ve městě. Omezení zastavitelnosti by vždy mělo být provedeno s ohledem na potřeby a zájmy všech zúčastněných stran – zejména občanů města. To v tomto případě není dodrženo.

**Rozvoj venkova** – Město Bzenec potřebuje přiměřený rozvoj bydlení, aby udrželo svou životaschopnost, a to zejména v době, kdy mnoho mladých lidí opouští venkovské oblasti a přemisťují se do velkých měst. Omezení zastavitelnosti předmětných pozemků brání v rozvoji bydlení pro mladé rodiny. Přesně taková necitelná opatření vedou ve svém součtu k vyliďňování a úpadku venkovských oblastí.

**Nestálost urbanistického plánování** – Není možné, aby se územní plánování od základu měnilo v každém volebním období zástupců samosprávy. Není možné rozhodnout v roce 2012 o tom, že předmětné pozemky jsou zastavitelné a v roce 2026 o tom, že nejsou. Jedná se o nekoncepční kroky, proti legitimnímu očekávání a dobré víře občanů. Porušeny jsou základní zásady správního řízení. Město musí vždy v rámci své činnosti pamatovat na hájení veřejného zájmu, hospodárného využití svého majetku a i ochranu zájmu svých obyvatel (§ 2 odst. 2 zákona o obcích). V případě změny územního plánu změnou využití pozemku ze zastavitelného na nezastavitelný - pokud hrozí, že se z obecního rozpočtu budou vypláceny náhrady za omezení vlastnického práva - musí být obec schopna dobře odůvodnit, proč je nutné u pozemků, které jednou byly v územním plánu určeny jako zastavitelné, toto určení změnit. V konkrétním případě žádné takové důvody neexistují. Změna je navrhována zcela svévolně. Návrh porušuje základní zásady obecního zřízení.

Klientky reagují na argumenty předložené pořizovatelem územního plánu a zástupcem samosprávy v rámci besedy dne 15. 2. 2024. Klientky mají předjednáno věcněprávní zajištění přístupu (předpokládáno je zřízení služebnosti cesty) k předmětným pozemkům po místní komunikaci, a to s majitelem sousedního pozemku p.č. 4566/2 - orná půda, v k.ú. Bzenec. Klientky mají předjednáno možné protažení inženýrských sítí k předmětným pozemkům, a to s majitelem sousedního pozemku p.č. 4566/2 - orná půda, v k.ú. Bzenec. Zajištění přístupu i dovedení inženýrských sítí k předmětným pozemkům je možné a toto není na překážku zastavitelnosti předmětných pozemků. Pokud byla dotčeným orgánem zmíněna potřeba „ochrana nivy říčky Syrovinky“, pak je třeba říci, že se fakticky jedná o zarostlé a převážnou část roku prakticky vyschlé koryto říčky, které není dosud nijak jinak chráněno. Výstavba dvou rodinných domů v existující ulici Palackého při korytu této říčky nijak tuto nivu neohrožuje. Kolem samotného koryta je ochranné pásmo na pozemku p.č. 2484 – vodní plocha, v k.ú. Bzenec. Rozloha předmětných pozemků umožňuje umístění budoucích staveb v dostatečné vzdálenosti od toku. Požadavky dotčených orgánů mohou být zapracovány do projekčního řešení budoucích staveb, ale rozhodně nejsou důvodem pro změnu územního plánu. V rámci úpravy návrhu územního plánu ohledně plochy Z.17 pro bydlení shora uvedené argumenty neplatí.

**Klientky podávají jako osoby oprávněné a dotčení vlastníci včas tyto připomínky a žádají, aby o nich bylo v zákonné lhůtě rozhodnuto. Klientky navrhuje, aby navrhovaná změna zastavitelnosti předmětných pozemků byla z návrhu územního plánu odstraněna a ohledně předmětných pozemků byl zachován stav dle změny č. 5 Územního plánu Bzenec – dílčí změna 5.11., která nabyla účinnosti dne 11. 12. 2012, tedy aby byly zachovány předmětné pozemky v plochách pro bydlení s případnou definicí určitých regulativů, namísto jejich úplného vyloučení ze zastavitelných ploch a přesunu do plochy ZZ.**

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 4565/1 - zahrada, p.č. 4564/1 - orná půda, p.č. 4563 - orná půda a p.č. 4562 - orná půda vše v k.ú. Bzenec jsou mimo zastavěné a zastavitelné území v ploše ZZ – zeleň zahradní a sadová.*

*Požadavkem ze základní koncepce rozvoje území obce nastavené v zadání Územního plánu Bzenec je chránit a rozvíjet urbanisticky cenné prostory krajiny, mimo jiné i nivu Syrovinky.*

*Základní koncepce rozvoje území obce stanovená Územním plánem Bzenec stanovuje krajinářsky a územně cenné prostory mimo jiné i nivu Syrovinky. Opatření v neurbanizovaném území vztahující se k tomuto území je nepřipustit výstavbu staveb a zařízení, popírajících nebo narušujících působení pozitivních dominant krajiny, mimo technická zařízení v souladu s koncepcí ÚP.*

*Koncepcí veřejné infrastruktury územního plánu byly vymezeny plochy pro revitalizaci koryt vodních toků Syrovinka a Vracovský potok. V rámci revitalizací by mělo dojít k úpravám nivy a koryta, na cca 1/3 pozemku p.č. 4565/2 v k.ú. Bzenec přiléhající k toku Syrovinky, je navržena překryvná plocha pro revitalizaci vodního toku Syrovinky CNU.V-R4 (od nádraží – pravostranně).*

*Ze zadání územního plánu a taktéž z urbanistické koncepce územního plánu plyne primárně nezastavovat a chránit nivu Syrovinky.*

*Nelze srovnávat možnost zastavění pozemků p.č. 4565/1, 4564/1, 4563, 4562 v k.ú. Bzenec s vymezenou zastavitelnou plochou smíšenou obytnou venkovskou - Z17 – By17. Podmínkou využití plochy Z 17 je vydání regulačního plánu. V regulačním plánu je třeba pro uvedenou plochu zajistit odstup od toku Syrovinky včetně ochrany části doprovodného porostu, řešit zamezení další živelné urbanizaci západním směrem, nepřipustit dopravní dostupnost pozemků z jižní strany. Stanoven je charakter zástavby - domy v zeleni, zeleň na jižní, severní a západní straně lokality orientována vně lokality. Z podmínek regulačního plánu plyne taktéž povinnost nezastavovat nivu toku Syrovinky.*

*Územním plánem není možné vymezovat neomezené množství zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu je i ve stavebním zákoně upravena možnost zastavitelné plochy za určitých okolností vypustit. Možnost náhrad za změnu v území v důsledku zrušení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace platí po dobu 5ti let od nabytí účinnosti územního plánu, který zastavitelnost umožnil. Toto ustanovení stavebního zákona deklaruje obci možnost nedržet vymezené zastavitelné plochy „na věky“. Náhrada za změnu v území žadatelé v tomto případě již nenáleží, neboť pozemek byl jako zastavitelný vymezen více než 13 let.*

Pozemek p.č. 4565/1 v k.ú. Bzenec, který leží v prodloužení ulice Palackého a kde je požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení, není dopravně napojen na komunikaci. Podle ust. § 140 odst. 2 stavebního zákona se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.) Pozemek neleží bezprostředně u komunikace, tak jak to požaduje stavební zákon.

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro I-2 RD lze prověřit následnou změnou č.1 územního plánu.

### Přípomínka č. 13

Tomáš Hauser, Petrbokova 1464/1, Praha 5 ze dne 24.1.2026

#### Přípomínka k návrhu územního plánu Bzenec

Jako vlastník dotčených pozemků tímto žádám o úpravu návrhu Územního plánu Bzenec spočívající v **zařazení pozemků parc. č. 3934/29, 3934/30, 3934/31 a 4067/59 do ploch BI – bydlení individuální** obdobně jako v případě pozemku parc. č. 3934/28.

#### Odůvodnění:

Pozemky bezprostředně navazují na pozemek p.č. 3934/28 v k.ú. Bzenec, který je v návrhu územního plánu nově vymezen jako plocha BI.

Všechny výše uvedené pozemky tvoří **ucelené a kompaktní území jednoznačně vymezené stávajícími cestami** (komunikacemi).

Rozdělení tohoto území do odlišných funkčních ploch postrádá urbanistickou logiku a snižuje přehlednost regulace.

Navrhovaná úprava je v souladu s charakterem okolní zástavby a nepředstavuje rozšiřování zástavby do volné krajiny, ale jde o logické doplnění již vymezeného obytného území.

*Pro úplnost přikládám aktuální stav pozemků dle katastru nemovitostí (příloha), zobrazení v návrhu územního plánu obsahuje neaktuální údaje (3934/26 a 27) ještě před směnou a spojením.*

S ohledem na výše uvedené žádám o provedení odpovídající úpravy návrhu územního plánu.



#### Vyhodnocení připomínek:

Přípomínce se nevyhovuje.

#### Odůvodnění:

Požadavek je v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí - zachovat zázemí malovýrobní zemědělské krajiny, zabránit živelnému šíření zástavby na úkor volné krajiny. ÚP vymezil dostatek rozvojových ploch, urbanisticky propojujících a doplňujících stávající urbanistickou strukturu města při zachování hodnot okolní volné krajiny.

Základní koncepce rozvoje území obce byla stanovena a v této podobě byla odsouhlasena dotčenými orgány, zejména byly dohodnuty zábery zemědělského půdního fondu s dotčeným orgánem ochrany ZPF Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

### Přípomínka č. 14

Vojenský technický ústav, s.p., odštěpný závod VTÚVM, Dlouhá 300, 763 21 Slavičín ze dne 27.1.2026

#### Přípomínky k návrhu změny územního plánu města Bzenec

Vážení,

obracím se na Vás za státní podnik, Vojenský technický ústav, s.p., sídlem Mladoboleslavská 944, Kbely, 197 00 Praha 9, IČO 24272523, ve věci změny územního plánu města Bzenec v návaznosti na veřejné projednání návrhu Územního plánu Bzenec (dále jen „ÚP“), které se uskutečnilo dne 20.1.2026 v 17:00 hodin na Městském úřadu Bzenec v návaznosti na veřejnou vyhlášku č.j.: OŽPÚP143758/25/127, sp.zn.: OŽPÚP /10716/ 2019/127.

Jelikož každý může v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání ÚP uplatnit k návrhu písemně své připomínky, uplatňujeme tímto k navrhovanému ÚP připomínky specifikované v tomto přípisu.

V katastrální území Bzenec se nachází areál střelnice Bzenec ležících na pozemcích p.č. 5522/1, 5522/2, 5522/3, 5522/4, 5522/5, 5522/8, 5523, 5524, 5529, 5530, 5531, 5532, 5554 na LV 5864 (dále jen „dotčené pozemky“), kdy vlastníkem dotčených pozemků je Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu má Vojenský technický ústav, s.p., Mladoboleslavská 944, Kbely, 19700 Praha 9).

Tyto připomínky se týkají dotčených pozemků, tj. areálu střelnice Bzenec (Bzenecká střelnice). V rámci ÚP je navrhováno, aby dotčené pozemky jakož i celý areál střelnice Bzenec byly určeny jako území pro sport a rekreaci označené RX,s a RX,sv (8 – střelnice Bzenec, 9 – vybavení střelnice Bzenec), což je ovšem v rozporu s aktuálním stavem zápisu dotčených pozemků v katastru nemovitostí a celkově se současným i budoucím využíváním tohoto území. Z tohoto důvodu žádáme o přeřazení areálu střelnice Bzenec, tj. oblasti v ÚP navrhované a zaznačené písmeny RX,s a RX,sv, do správné kategorie ploch, tj. do plochy specifické označované jako „X“.

**Je možné, že návrh na zařazení střelnice Bzenec do území pro sport a rekreaci se opíral o minulý stav zápisu pozemků v katastru nemovitostí, kdy pozemky byly dříve vedeny jako ostatní plocha pod způsobem využití „sportoviště a rekreační plocha“. V současné době jsou již ale pozemky vedeny v katastru nemovitostí se způsobem využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha.**

To bylo ostatně potvrzeno speciálním stavebním úřadem, Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení stavební úřad, dne 31.1.2025 v přípisu č.j. MO 69114/2025-1322 (příloha č. 1), kdy bylo potvrzeno, že způsob využití jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha, odpovídá skutečnosti.

ÚP by však měl vycházet ze skutečnosti, a proto je nutné, aby reflektoval stav zápisu dotčených pozemků v katastru nemovitostí. Pokud katastr nemovitostí nevede dotčené pozemky jako pozemky k rekreaci, není možné, aby je jako sloužící k rekreaci vedl ÚP. Z tohoto důvodu je nutné, aby ÚP respektoval stav dotčených pozemků tvořících střelnici Bzenec zapsaný v katastru nemovitostí, a tedy pozemky označil jako plochu specifickou.

Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, vymezuje plochy specifické za účelem zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména zařízení pro obranu a bezpečnost státu. Zde zdůrazňujeme, že na střelnici Bzenec se nacházejí objekty důležité pro obranu státu určené zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění, jak vyplývá ze sdělení Ministerstva obrany ČR ze dne 20.8.2020, č.j. 223589/2020-8694 (příloha č. 2).

Naopak plochy rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí, přičemž zahrnují zejména pozemky staveb pro rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Území pro sport a rekreaci by se dalo v rámci ÚP použít v případě rekreační střelnice, kde si veřejnost může rekreačně zastřílet – pobavit se či rekreovat. To však neplatí v případě vojensky či průmyslově využívaného objektu, kde se lidé dostávají za účelem provedení zkoušek zbraní a munice, což nemá s rekreací nic společného. Ostatně to vyplývá z webových stránek provozovatele střelnice, dostupných na [www.vtusp.cz/zkusebnictvi/zkusebni-strelnice-bzenec/](http://www.vtusp.cz/zkusebnictvi/zkusebni-strelnice-bzenec/), ze kterých je patrné, že se jedná o střelnici zkušební bez možnosti účasti veřejnosti.

Vlastníkem dotčených pozemků je Česká republika, přičemž s pozemky má právo hospodařit Vojenský výzkumný ústav, s.p., respektive Vojenský technický ústav, s.p. odštěpný závod VTÚVM. Jak vyplývá z výpisu z obchodního rejstříku (příloha č. 3), předmětem činnosti VTÚVM je přitom výzkum, vývoj, výroba, pořízování, výcvik, bojové používání, provoz, údržba a modifikace výzbroje a munice pro potřeby Armády České republiky s přednostní dodávkou pro potřeby obrany a bezpečnosti státu, a dále nezávislé zkušební a verifikační činnosti při vývoji, výrobě a nákupu munice. Z toho vyplývá, že odštěpný závod VTÚVM by ani nemohl provozovat střelnici jako rekreační objekt, jelikož by to bylo v rozporu s předmětem podnikání a předmětem činnosti odštěpného závodu státního podniku, což je nepřipustné.

Na střelnici Bzenec jsou navíc umístěny speciální objekty jako trhací jáma, zkušební plocha a manipulační plochy, jež neslouží k rekreaci a sportu, nýbrž k bezpečnému testování odolnosti vojenské techniky proti minám; trhací jáma pak slouží k bezpečnému ničení munice. To je ostatně hlavní účel střelnice Bzenec, která obecně již od svého vzniku slouží pro potřeby Armády ČR a bezpečnostních sborů, případně pro testování munice a zbraní. Jedná o neveřejnou zkušební střelnici určenou ke střelbě ze širokého spektra ručních a lafetových palných zbraní, experimentům a zkušebnictví, přičemž střelnice má charakter balistické zkušebny.

Proto není možné námi spravovanou střelnici Bzenec zahrnout do kategorie sportovišť a rekreační plochy, neboť opravdu není určena ke sportu ani k rekreaci. Zde podotýkáme, že střelnice nesmí být označena jako běžná rekreační plocha, ale musí se zohlednit její specifika – nejlépe jako „plocha specifická“. Upozorňujeme, že obdobné střelnice se v rámci územních plánů označují právě specifickou plochou. Např. u průmyslové střelnice v katastru obce Střelná (okres Vsetín) jsou pozemky ve vlastnictví společnosti ZVI a.s. vedeny převážně jako „jiná plocha, případně neplodná půda či jiný než hospodářský les“ (viz např. pozemek p.č. 1492/1 v k.ú. Střelná - příloha č. 4) a v územním plánu obce Střelná (příloha č. 5) je lokalita střelnice vedena jako „Plocha specifická“.

Z výše uvedených důvodů tedy žádáme, aby v ÚP města Bzenec byla provedena změna, která dotčené pozemky, tj. areál střelnice Bzenec, označí jako „plocha specifická“, případně jiným označením, které bude v souladu s účelem využívání dotčených pozemků a stavem jejich zápisu v katastru nemovitostí.

## **PŘÍLOHY**

### **Sdělení ke způsobu využití pozemků v katastrálním území Bzenec**

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, oddělení stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) vykonávající působnost stavebního úřadu podle § 35 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů v souladu s § 39 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

p o t v r z u j e,

že návrh na změnu zápisu v katastru nemovitostí – změna způsobu využití pozemků v areálu zkušební střelnice Bzenec ze „sportoviště a rekreační plocha“ na „jiná plocha“, u pozemků parcelní číslo 5523, 5524, 5529, 5530, 5531, 5532, 5522/1, 5522/1 a 5554 v katastrálním území Bzenec zapsaných na LV č. 5864 vlastníka Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu Vojenský technický ústav, s. p., Mladoboleslavská 944, Kbely, 197 00 Praha 9 odpovídá skutečnosti.

## **SDĚLENÍ**

Jako ústřední orgán státní správy pro zabezpečení obrany České republiky ve smyslu § 16 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění, Vám sděluji, že všechny objekty důležité pro obranu státu určené zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění, zejména pozemky a stavby definované v § 29 odst. 1 a § 29 odst. 2 písm. a) citovaného zákona, jsou pozemky a stavbami nejen formálně, ale i fakticky určenými pro obranu České republiky.

Jedná se tudíž mimo jiné i o všechny pozemky a stavby ve vlastnictví České republiky, k nimž výkon vlastnického práva (příslušnost nebo právo hospodařit podle zvláštních předpisů) má nejen Ministerstvo obrany, ale všechny jím zřízené a založené právnické osoby (viz seznam níže):

Príspevkové organizace:

- Armádní servisní, příspěvková organizace,
- Vojenská lázeňská a rekreační zařízení,
- Ústřední vojenská nemocnice - Vojenská fakultní nemocnice Praha,
- Ústav leteckého zdravotnictví Praha,
- Vojenská nemocnice Brno,
- Vojenská nemocnice Olomouc,
- CASRI (Vědecké a servisní pracoviště tělesné výchovy a sportu),
- Handball club DUKLA Praha,
- Volejbalový klub DUKLA Liberec.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínky se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Na začátku je nutno uvést, že se nejedná o změnu územně plánovací dokumentace, jak je uvedeno v připomínce, ale jedná se o zcela nový návrh územního plánu.*

*Pozemky areálu střelnice p.č. 5522/1, 5522/2, 5522/3, 5522/4, 5522/5, 5522/8, v k.ú. Bzenec leží mimo zastavěné území ve stabilizované ploše RX.sv – vybavení střelnice Bzenec a pozemky p.č. 5523, 5524, 5529, 5530, 5531, 5532, 5554 v k.ú. Bzenec leží mimo zastavěné území ve stabilizované ploše RX.s – Střelnice Bzenec.*

*Plochy RX.sv - Vybavení střelnice Bzenec jsou definovány jako plochy vybavení a zařízení pro provoz „střelnice Bzenec“ a nezbytné provozní stavby. Součástí plochy mohou být, účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky, a nezbytná liniová vedení a zařízení technické infrastruktury. Hlavním využitím plocha je zařízení zázemí střelnice Bzenec.*

*Plochy RX.s - Střelnice Bzenec jsou definovány jako plochy střelnice Bzenec (geografické označení). Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky, a nezbytná liniová vedení a zařízení technické infrastruktury. Hlavním využitím je střelnice Bzenec.*

*Územní plán nemá vliv na stávající využívání objektů, přesto nejsou podmínky využití ploch RX.s a RX.sv v rozporu se stávajícím využíváním dotčených pozemků a objektů. Územní plán je závazný pro rozhodování v území, příslušný stavební úřad při posuzování souladu konkrétního záměru s územním plánem zkoumá podmínky využití plochy, nikoliv označení plochy.*

*Základní koncepce rozvoje území obce byla v této podobě odsouhlasena dotčenými orgány,*

*S ohledem na délku pořizování územního plánu a potřebu města vydat novou územně plánovací dokumentaci v co nejkratší době, a rovněž s ohledem na lhůtu stanovenou v § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podle kterého mohou být územně plánovací dokumentace vydané před 1. lednem 2007 používány nejdéle do 31. prosince 2028, považuje pořizovatel za nezbytné proces pořizování územního plánu v přiměřené době dokončit.*

*V případě vyhovění připomínce by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném projednání a návrh územního plánu znovu projednat, aby byla zachována procesní práva dotčených osob uplatnit k upravenému návrhu připomínky. Takový postup by vedl k dalšímu prodloužení procesu pořizování územního plánu.*

*Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že je vhodné zachovat koncepci návrhu územního plánu předloženou k projednání a proces jeho pořízení dokončit v předložené podobě.*

*Požadavek na vymezení výše uvedených pozemků jako plochy jiná (specifické), se stanovením specifických podmínek využití, lze prověřit změnou č.1 územního plánu.*

### **Připomínka č. 15**

**Vinařství sv. Florian s.r.o., J. Wolkra 1487, 696 81 Bzenec ze dne 28.1.2026**

č.parc. pozemku/ů a katastrální území:

Parcelní číslo: **764, 763** Obec: Bzenec Katastrální území: Bzenec Číslo LV: 5959

Stav (funkční využití plochy dle ÚP):

**SV - plocha smíšená obytná venkovská**

Navrhovaná změna:

**BH - plocha bydlení hromadného**

Odůvodnění návrhu na změnu funkčního využití plochy z SV - smíšené obytné venkovské na BH - bydlení hromadného

Navrhovaná změna funkčního využití dotčené plochy vychází ze záměru vlastníka pozemku realizovat v předmětné lokalitě hromadné bytové bydlení, které výrazně přispěje ke zvýšení kvality a rozmanitosti formy bydlení na území obce Bzenec. Záměrem investora je výstavba objektu bytového domu se stabilním urbanistickým usazením, jenž představuje přirozený doplněk stávající sídelní struktury. Navrhovaná stavba bude svým hmotovým, výškovým i architektonickým řešením citlivě reagovat na okolní zástavbu. Půdorysné řešení bude navazovat na stávající objekt v rámci dotčené parcely a současně bude respektovat uliční čáru definovanou přílehlou zástavbou.

Z hlediska výškového uspořádání je uvažováno zachování současného jednoho nadzemního podlaží s nadstavbou dalších dvou nadzemních podlaží. Celkově tak bude dosaženo tří nadzemních podlaží s plochou střechou, přičemž výsledná výšková hladina nebude narušovat charakter okolní zástavby.

V rámci objektu se předpokládá realizace bytových jednotek o výměrách odpovídajících dispozicím 2+kk až 3+kk, které jsou typologicky vhodné zejména pro mladé rodiny a nově přicházející obyvatele obce. Navrhovaná změna funkční plochy tak reaguje na aktuální i budoucí potřeby obce v oblasti dostupného a kvalitního bydlení.

Předpokládáme, že realizace záměru přispěje k urbanistickému dotvoření lokality, bude respektovat její stávající charakter a současně zvýší estetickou i sociální hodnotu území. Zároveň rozšíří možnosti pro rezidenční bydlení v obci, podpoří růst místní komunity a nabídne vyhledávanou formu bydlení obyvatelům s vazbou na obec Bzenec.

Příloha

(List vlastnictví, Výstřížek katastrální mapy s vyznačením dotčené parcely, Výstřížek územního plánu s vyznačením dotčené parcely, foto stávajícího stavu, ideový koncept návrhu.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se nevyhovuje.*

*Pozemky p.č. 764, 763 v k.ú. Bzenec leží v zastavěném území v ploše smíšené obytné – SO, kde je hlavním využitím smíšené bydlení venkovského charakteru. V této ploše je bytový dům přípustný. Z podmínek prostorového uspořádání v ploše platí limitní podlažnost 2NP + podkroví v 1.úrovni. Požadovaný 3 podlažní bytový dům v této ploše není možný. Návrh byl již odsouhlasen dotčenými orgány.*

*S ohledem na délku pořizování územního plánu a potřebu města vydat novou územně plánovací dokumentaci v co nejkratší době, a rovněž s ohledem na lhůtu stanovenou v § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podle kterého mohou být územně plánovací dokumentace vydané před 1. lednem 2007 používány nejdéle do 31. prosince 2028, považuje pořizovatel za nezbytné proces pořízení územního plánu v přiměřené době dokončit.*

*V případě vyhovění připomínce by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném projednání a návrh územního plánu znovu projednat, aby byla zachována procesní práva dotčených osob uplatnit k upravenému návrhu připomínky. Takový postup by vedl k dalšímu prodloužení procesu pořizování územního plánu.*

*Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že je vhodné zachovat koncepci návrhu územního plánu předloženou k projednání a proces jeho pořízení dokončit v předložené podobě.*

*Požadavek na vymezení pozemků jako plochy bydlení hromadné – BH lze prověřit v rámci následné změny územního plánu, kterou může město po vydání územního plánu zahájit, a to při posouzení širších územních souvislostí a při zachování procesních práv všech dotčených osob.*

### **Připomínka č. 16**

**Jaroslav Dedek, nar. 26.07.1963 Mlýnská 1082, 696 81 Bzenec ze dne 27.1.2026**

Městský úřad Kyjov

Odbor životního prostředí a územního plánování Oddělení územního plánování Masarykovo náměstí 30/1,697 01 Kyjov  
pracoviště Masarykovo nám. 1/38,697 01 Kyjov Vyřizuje: Ing.Kamila Zálešáková

## PŘIPOMÍNKA PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU NÁVRH ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU BZENEC.

A. Jaroslav Dedek, nar. 26.07.1963 Mlýnská 1082, 696 81 Bzenec

B. Parcela p.č.1948/6 - ostatní plocha Parcela p.č.2489/29 - orná půda Parcela p.č.2489/2 - orná půda

C. Změna P.č. 1948/6 - ostatní plocha , VL- výroba lehká

P.č. 2489/29 - VL- výroba lehká

P.č. 2489/2 - BV nebo smíšené venkovské

Žádám o posouzení změny lokality v KÚ Bzenec, jedná se o parcely:

a) **p.č.1948/6** - ostatní plocha - navrhovaná změna v ÚP - **ZP - T.2** .

Jelikož dříve bylo užíváno jako manipulační plocha- průmyslová zóna, žádám o ponechání využití ostatní plocha-lehká výroba.

Porost, který zde vznikl bude odstraněn, aby bylo možné tuto plochu využívat jako manipulační plocha + lehká výroba.

b) **p.č. 2489/29** - orná půda - navrhovaná změna v ÚP - **AU Zemědělské všeobecné**

V budoucnu by tato parcela sloužila pro záměr VL-výroba lehká, tak jak bylo v původním návrhu ÚP .Žádám o změnu využití - VL -výroba lehká

c) **p.č.2489/2** - orná půda - navrhovaná změna v ÚP - **By 16 -T.3.**

Původní návrh byl BV nebo smíšené venkovské tj.bydlení + elektrodílna.

Tím že je celá plocha v ulici Sportovní uvnitř záplavového území Surovínky, byla tato plocha vyřazena na základě stanoviska KÚOŽP a ploch S1 dle revize ÚP (03/2024) a návrhu 2.revize (05/2024).

Žádám o zachování původního návrhu BV nebo smíšené venkovské, až do doby nové změny v revizi, aby nemuseli být prováděny změny v ÚP.

Přikládám mapu k p.č. 1948/6, kde je vyznačeno původní využití jako průmyslová zóna.

Žádosti o změnu byly zaslány již v minulosti ( 23.10.2023,05.06.2024.), kdy se ÚP doplňoval a nebyla ještě schválena platnost.

Příloha:

- katastrální mapy s vyznačením pozemků V Bzenci 27.leden 2026

### Vyhodnocení připomínek:

*Ad a) Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Na začátku je nutno uvést, že se nejedná o změnu územně plánovací dokumentace, jak je uvedeno v připomínce, ale jedná se o zcela nový návrh územního plánu.*

*Pozemek p.č. 1948/6 v k.ú. Bzenec je vymezen jako plocha transformační T.2, kde navrhovaným využitím je plocha ZP - Zeleň parková a parkově upravené. Tato plocha propojuje centrum obce, prostor zámku a sportovně-rekreačního komplexu. Stávající využití neodpovídá významu a potenciálu místa. Vymezení v ÚP jako plochy výroby by mohlo mít negativní vliv na hodnoty prostoru zámku a přilehlého sportovně-rekreačního komplexu; záměrem je využití plochy v kontextu rozvoje mimoprodukčních, společensko-obslužných hodnot sídla a funkční odclonění objektů výroby pod zámkem.*

*Areál zámku ve Bzenci s přilehlým parkem představuje historicky vzniklý urbanistický celek s významnou kulturní, kompoziční a krajinářskou hodnotou. Zámek a park byly koncipovány jako jednotná architektonicko-krajinářská kompozice, která tvoří důležitou dominantu a identitotvorný prvek města, do kterého byl následně ve 20. století vestavěn areál vinařství. Historický park zároveň plní významnou ekologickou a rekreační funkci zastavěného území a představuje cenný veřejný prostor s potenciálem pro kulturní a společenské využití. Z těchto důvodů je žádoucí v územním plánu vymezit toto území jako urbanisticky cenné a chránit jeho prostorovou strukturu a charakter.*

*Pozemek p.č. 1948/6 v k.ú. Bzenec není podle skutečného stavu plochou výroby, je tvořen převážně vzrostlou zelení, která má v prostoru významnou funkci odclonění stavby vinařství v poloze jižně od zámku. Navazuje navíc na rekreační zónu města. Rozvoj jakékoliv výroby v tomto prostoru je v rozporu s přijatou koncepcí ÚP, měl by za následek pokračování negativního vývoje v dotčeném prostoru, výrazně by to snižovalo hodnoty města, je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle ust. § 38 stavebního zákona.*

*Nové výrobní plochy jsou ve městech směřovány do okrajových částí obce, mimo bydlení a odpočinkové zóny, tudíž je v této centrální poloze v návaznosti na bydlení a rekreační plochy další rozvoj výroby nežádoucí. Stávající plochy byly vymezeny podle skutečného stavu, který je zde stabilizován.*

*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. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi jednotlivými soukromými zájmy a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné postupovat s ohledem na požadavky ochrany areálu zámku, jako významné hodnoty území.*

*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. 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 převážet nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. I 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. 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.*

*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 území 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. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo.*

*Ad b) Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemek p.č. 2489/29 v k.ú. Bzenec je vymezen jako plocha Zemědělská všeobecná – AU. Pozemek leží v aktivní zóně záplavového území toku Syrovinky. Aktivní zóna byla vymezena v souladu s § 66 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon). V aktivní zóně záplavových území se podle § 67 odst. 1 vodního zákona nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.*

*V návrhu pro společné jednání byl pozemek vymezen jako plocha územní rezervy – výroba lehká - R9. K návrhu pro společné jednání bylo vydáno dne 26.7.2022 stanovisko odboru životního prostředí a územního plánování MěÚ Kyjov z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (dále jen zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, že nesouhlasí s návrhem plochy P3 (obytná), Z33 (výrobní) a Z2 (obytná) v aktivní zóně záplavového území významného vodního toku Syrovinka. Záplavové území uvedeného vodního toku bylo, včetně aktivní zóny, stanoveno opatřením Krajského úřadu JM kraje. Odbor životního prostředí ze dne 5.4.2007, č.j.: JMK160359/2006, sp. zn.: S-JMK 160359/2006 OŽP-Bu. Na základě tohoto stanoviska byla plocha rezervy R9 vypuštěna.*

*Ad c) Připomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemek p.č. 2489/2 v k.ú. Bzenec je vymezen a jako plocha ZZ – zeleň zahradní a sadová. Pozemek leží v aktivní zóně záplavového území toku Syrovinky. Aktivní zóna byla vymezena v souladu s § 66 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon). V aktivní zóně záplavových území se podle § 67 odst. 1 vodního zákona nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.*

*V návrhu pro společné jednání byla plocha vymezena jako plocha pro bydlení By 16.*

*K návrhu pro společné jednání bylo vydáno dne 26.7.2022 stanovisko odboru životního prostředí a územního plánování MěÚ Kyjov z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (dále jen zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, že nesouhlasí s návrhem plochy P3 (obytná), Z33 (výrobní) a Z2 (obytná) v aktivní zóně záplavového území významného vodního toku Syrovinka. Záplavové území uvedeného vodního toku bylo, včetně aktivní zóny, stanoveno opatřením Krajského úřadu JM kraje. Odbor životního prostředí ze dne 5.4.2007, č.j.: JMK160359/2006, sp. zn.: S-JMK 160359/2006 OŽP-Bu.*

*Na základě tohoto stanoviska byla zastavitelná plocha By 16 z návrhu vypuštěna. Není možné vymezovat zastavitelné plochy v aktivní zóně záplavového území. Pokud by došlo k úpravě aktivní záplavové zóny mimo dotčený pozemek, je možné prověřit vymezení zastavitelné plochy další změnou.*

## Přípomínka č. 17

**Mgr. Michaela Václavíková, Pod St. Hradem 511, 696 81 Bzenec ze dne 31.1.2026**

Přípomínka k návrhu nového územního plánu k. ú. Bzenec

Vážení,

ráda bych vás požádala o změnu stavu pozemků par. č. **3729/1** (výměra 426 m<sup>2</sup>) a par. č. **3729/2** (výměra 38 m<sup>2</sup>), číslo LV 4485, které jsou nyní v návrhu nového územního plánu pro k. ú. Bzenec zahrnuté do pozemků mimo zastavěné území, a to změnu na pozemky kategorie „zastavitelná plocha“.

Důvody jsou následující:

- Rádi bychom na ní v přední části vytvořili jedno parkovací stání pro osobní automobil, a to např. zatravnovacími betonovými tvárnicemi, aby se zde dobře parkovalo a zároveň, aby plocha nebyla udušena. Nyní k parkování využíváme obecní hřbitovní parkoviště.

- Tato plocha přiléhá u našeho domu (par. č. 2298) a využíváme ji jako odpočinkovou zahradu. V rámci tohoto využití bychom zde rádi vytvořili pergolu, abychom zde mohli trávit čas i v parném létě.

- Dříve na pozemku par. č. 3729/1 stával dům, a ještě nyní zde stále narážíme na jeho základy a různé zbytky, takže se plocha nedá využívat jako pole ani jiným podobným způsobem.

- Pod par. č. 3729/2 se nalézá sklep, do kterého je přístup z pozemku par. č. 3729/1. Tento sklep má stěny, které potřebují opravu a i nějaké podepření, abychom v budoucnu předešli jejich opětovnému zhroucení. Proto bychom chtěli přiléhající plochu zpevnit a třeba zde i v rámci zpevnění stěny postavit menší přístřešek pro zahradní náčiní.

Vím, že se nový územní plán řeší již několik let, ale pozemky jsou v mém vlastnictví teprve od roku 2024 a nyní se dostáváme s manželem k řešení praktického využití této plochy. V příloze č. 1 přikládám mapu s červeně vyznačenými pozemky, kterých se přípomínka týká. V příloze č. 2 přikládám fotografii s domem, který tam dříve stával – pohled od par. č. 2307.

Děkuji, že se mojí přípomínkou budete zabývat.

Vyhodnocení přípomínky:

*Přípomínce se nevyhovuje.*

*Odůvodnění:*

*Pozemky p.č. 3729/1, 3729/2 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako plocha AX.s - zemědělská vinohradnická smíšená – malovýrobní. Současně jsou součástí funkčního plošného interakčního prvku a součástí systému sídelní zeleně.*

*Zastavitelnou plochu není vhodné vymezovat. K pozemkům nevede kapacitně vyhovující komunikace.*

*S ohledem na délku pořizování územního plánu a potřebu města vydat novou územně plánovací dokumentaci v co nejkratší době, a rovněž s ohledem na lhůtu stanovenou v § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podle kterého mohou být územně plánovací dokumentace vydané před 1. lednem 2007 používány nejdéle do 31. prosince 2028, považuje pořizovatel za nezbytné proces pořízení územního plánu v přiměřené době dokončit.*

*V případě vyhovění přípomínce by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném projednání a návrh územního plánu znovu projednat, aby byla zachována procesní práva dotčených osob uplatnit k upravenému návrhu přípomínky. Takový postup by vedl k dalšímu prodloužení procesu pořizování územního plánu.*

*Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že je vhodné zachovat koncepci návrhu územního plánu předloženou k projednání a proces jeho pořízení dokončit v předložené podobě.*

*Upřesněný záměr (parkování, pergola) je možné prověřit v rámci následné změny územního plánu, kterou může město po vydání územního plánu zahájit, a to při posouzení širších územních souvislostí a při zachování procesních práv všech dotčených osob.*

## Přípomínka č. 18

**Rezidence Bzenec RE, s.r.o., C, KNĚŽDUB 39, 696 64 KNĚŽDUB ze dne 3.2.2026**

**ŽÁDOST – PŘÍPOMÍNKA – VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ V BZENCI**

**AKCE: „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU ul. JIŘÍHO WOLKRA, BZENEC,**

**pozemky p. č. 447 a 448 v k. ú. BZENEC**

V zastoupení investora, majitele areálu **společnosti Rezidence Bzenec RE, s.r.o.**, C 118366 vedená u Krajského soudu v Brně, se sídlem: KNĚŽDUB 39, 696 64 KNĚŽDUB, zastoupené jednatelem: **Pavel Náhlík, Stanislav Náhlík**, IČ: 093 07 176, DIČ: CZ09307176,

Vám zasílám žádost o přípomínku v návaznosti na veřejné projednání, které proběhlo v Bzenci dne 20.01.2026, si dovoluji v zastoupení vlastníka pozemků parcela č. 447 a 448 v k. ú. Bzenec, požádat o doplnění variantního řešení výškového uspořádání dle studie novostavby bytového domu ul. Jiřího Wolkra.

Vlastník a stavebník by rád, vzhledem k ekonomice celé akce, zvýšil podlažnost o 1. patro až 2. patra nebo 1. patro a ustupující 1. patro, aby vše bylo i v kontextu protějšího objektu, který je též takto koncipován. V rámci celkového zpracování projektové dokumentace pro společný záměr, by bylo vše řádně konzultováno a vycházelo by to za předpokladu splnění všech parametrů ÚP. Chtěl bych tedy touto cestou požádat, zda by bylo možné k této případné připomínce přihlídnout, aby celková situace byla smysluplná.

Variantu řešení přikládáme jako přílohu žádosti o připomínku po Veřejném projednání dne 20.01.2026 v Bzenci.

### **„NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU ul. JIŘÍHO WOLKRA, BZENEC, pozemky p. č. 447 a 448 v k. ú. BZENEC“**

Stávající areál se nachází v zastavěné části města Bzenec na ulici J. Wolkra, p.č. 447,448. Poloha je východně od náměstí, u silnice I/54. Objekt sloužil jako výroba zeleninových salátů. Objekt je tvaru U, jednopodlažní bez podsklepení. Výška je do 5 m. Jednotlivé střechy jsou sedlové a pultové. Stavba byla vybudována v systému „LIKUS“ – ocelovo-plechový dřevěný rám s opláštěním z dřevovláknitých desek, s výplní tepelnou izolací (minerální vata), doplněná zděnou konstrukcí z vápenopískových cihel. Nosná konstrukce střechy – dřevěné vazníky  
Střešní krytina-eteranit, plech.

V blízkosti objektů jsou ochranná pásma jednotlivých sítí (EG.D, CETIN, veřejné osvětlení, přípojka plynu, vody, kanalizace). Před zahájením bouracích a demontážních prací stavební dodavatel (bude vybrán při výběrovém řízení) přizve firmu s certifikátem na likvidaci azbestu.



#### Vyhodnocení připomínek:

*Připomínka je bezpředmětná.*

*Pozemky p. č. 447 a 448 v k. ú. Bzenec leží v ploše přestavby, kde se BI mění na BH – bydlení hromadné. Z podmínek prostorového uspořádání platí v ploše limit podlažnosti staveb 4NP + podkroví v 1 úrovni. Z dalších podmínek platí v ploše intenzita využití pozemku nadzemními stavbami v rozvojových plochách 40%. Další navyšování podlaží je vyloučeno. Předloženým záměrem je třípodlažní budova s podkrovím, což limitní podlažnost splňuje, zda je splněna definice podkroví není z předložené studie zřejmé.*

#### **Připomínka č. 19**

**Marcela Grec, nar. 30.4.1975, bytem náměstí Svobody 73, 696 81 Bzenec ze dne 3.2.2026**

#### **Připomínka k územnímu plánu**

Dne 20.1.2026 jsem se prostřednictvím svého právního zástupce zúčastnila veřejného projednání územního plánu Města Bzenec, kdy na daném projednání jsem se dotazovala pořizovatele ohledně důvodů, proč nebyla má připomínka, která byla učiněna v zákonné lhůtě v průběhu pořizování návrhu územního plánu, zahrnuta do projednávaného návrhu, kdy odpovědí mi bylo jednak upozornění, že na změnu není právní nárok, což je asi zbytečně blíže komentovat, neboť toto nikdo netvrdil a jediné, co jsem na veřejném projednání požadovala, bylo odůvodnění, kdy tohoto se mi ovšem dostalo ve formě několika kusých po většinou zcela nepravdivých informací.

V prvé řadě mi bylo řečeno, že v případě, že by byla zachována linie území BI tak, jak je u pozemku sousedního, tedy pozemku p. č. 4263, nebylo by možno na mé parcely žádnou stavbu beztak umístit. Toto je nepravdivé již z letného pohledu, avšak pro lepší znázornění zasílám obecný náčrtek s kvótami, z nichž je patrné, že do dané části pozemku p. č. 4272 a p. č. 4897/7 (kdy jsem jasně deklarovala, že min. tyto své 2 pozemky mám v úmyslu zcelit) by se stavba bez jakýchkoliv potíží vešla, zahrnovala by navíc i veškerá odstupová kritéria od hranic pozemků, příp. jiných staveb určených k bydlení. Mnou přiloženém náčrtku je stavba o rozměru pomyslného čtverce 10 x 10 m, kdy toto je max. velikost, kterou bych chtěla na dané pozemky umístit. Spíše by se však jednalo o stavbu s menší zastavěnou plochou, jak je patrné z přiloženého náčrtku, stavba nedosahuje svou severní hranou ani zdaleka linie v úrovni sousedního pozemku p. č. 4263, jinak řečeno, vešel by se tam i dům výrazně větší, než je zamýšlen.

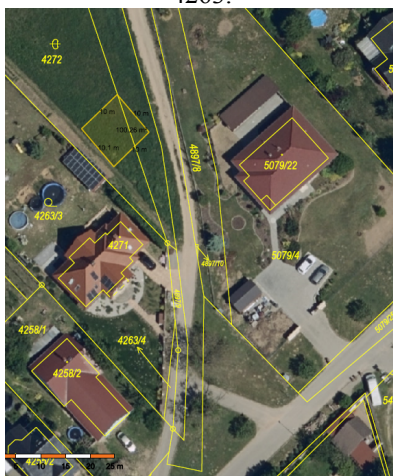
Druhým argumentem, který zazněl, bylo to, že nelze rozšiřovat území BI ve směru do přilehlého kopce, kdy se přiznám, že tento argument ne zcela chápu, kdy nikdo nepožaduje rozšíření nad úroveň přilehlých parcel. Po celou dobu požaduji pouze zarovnání linie v rámci svých parcel p. č. 4272, p. č. 4897/7 do jedné linie tak, jak je u sousedních parcel přiléhajících ze západní strany.

Chápu rozdílné vymezení u parcely p. č. 4897/3, která je ve vlastnictví obce Bzenec a je užívána jakožto cesta, avšak proč toto jiné vymezení tvořící fakticky jakýsi „výkus“ bylo užito i na pozemky sousedící s touto cestou, které, jak je patrné z fotomapy, jako cesta nejsou ani užívány, de facto jsem se bohužel nedozvěděla.

Další argument, který byl od zpracovatele uveden, byl ten, že dům by zcela vybočoval z linie okolních staveb, ani toto není pravdou, opět mohu odkázat na mnou přiložený náčrtek, z něhož je patrné, že uvažovaná stavba by zcela zapadala do okolnější mnohem masivnější zástavby, kdy tato např. v rámci pozemku p. č. 5079/7 zasahuje ještě výrazně severněji v rámci dané parcely, shodně tak např. u parcely p. č. 4242 a ostatně zástavba, byť nejspíše nesoudící s bydlením, je ve stejné úrovni jako na sousedním pozemku p. č. 4271.

S ohledem na shora uvedené mám za to, že zde neexistuje žádný reálný důvod tomu, aby parcela p. č. 4272 a p. č. 4897/7 nebyly zahrnuty do zóny BI určené pro výstavbu rodinných domů, neboť je sice pravdou, že zde neexistuje právní nárok v tomto směru, avšak zároveň z judikatury je jasné patrné, že jakýkoliv odlišný přístup musí být naprosto přezkoumatelně odůvodněn a nesmí mít jakékoli diskriminační prvky, jinak řečeno, správní orgán se v tomto stejně jako v jakémkoli jiném případě nesmí chovat svévolně, ale musí postupovat dle všech zásad správního řízení, kdy máme za to, že zatím tak bohužel učiněno nebylo.

Navrhujeme proto, aby došlo k úpravě návrhu územního plánu Města Bzenec, a to v tom směru, že v části parcel p. č. 4272 a p. č. 4897/7 budou zahrnuty do zóny BI, a to v části, která bude lineárně navazovat na sousední pozemek p. č. 4263.



#### Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se nevyhovuje.*

#### Odůvodnění:

*Pozemky p.č. 4272, 4897/7 a 4273/4 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako stávající plocha AX.s – zemědělská vinohradnická smíšená – malovýrobní.*

*Tyto pozemky nebyly vymezeny jako zastavitelné ani v původním územním plánu ÚPM Bzenec. Pouze cca 40 m<sup>2</sup> pozemku p.č. 4272 v k.ú. Bzenec bylo součástí zastavitelné plochy pro bydlení B3. Tato část pozemku ovšem nebyla zpřístupněna místní komunikací, ale pouze účelovou komunikací vedoucí do volné krajiny a polí mimo zastavěné a zastavitelné území – viz výřez níže.*

*Původní ÚPM Bzenec - výřez*

*Ortofotomapa - p.č. 4272, 4897/7 a 4273/4*



*Zástavba v ulici Pod Kněží horou je stabilizována, pozemky jsou již z větší části zastavěny, tudíž vymezeny jako stabilizovaná plocha pro bydlení. Vymezování zastavěného území se řídí ust. § 116 stavebního zákona. Podle ust. § 116 odst. 3 stavebního zákona se do zastavěného území vždy zahrnou i zastavěné stavební pozemky. Zastavěným stavebním*

pozemkem je podle stavebního zákona pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Sousední pozemky p.č. 4263, 4258/1, 4255/1, 4250, 5079/4, 5079/3 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako zastavěné území postupem podle stavebního zákona, neboť se jedná o zastavěné stavební pozemky.

Na rozdíl od připomínkových pozemků p.č. 4272, 4897/7 a 4273/4 v k.ú. Bzenec, které zastavěny nejsou. Pozemky žadatele zastavěny nejsou, neboť to územní plán neumožňoval. Podavatelem uváděné srovnání s podmínkami sousedních pozemků se stávající realizovanou individuální zástavbou nemá relevantní základ pro srovnávání, podmínky uváděných pozemků jsou z hlediska územního plánování zásadně odlišné - viz výše. Nelze srovnávat nesrovnatelné.

Tato zásadní informace o způsobu vymezení zastavěného území podle stavebního zákona byla právnímu zástupci žadatelky na veřejném projednání taktéž sdělena.

Umístění rodinného domu podle situace přiložené žadatelem nebylo podle původního územního plánu možné. Hranice zastavitelné plochy B3 končila těsně za domem na sousedním pozemku p.č. 4271 v k.ú. Bzenec. Podle nového územního plánu by pro umístění domu musela být vymezena nová zastavitelná plocha s odpovídajícím veřejným prostranstvím.

Pro novou zástavbu jsou v lokalitě (ulice Pod Kněží horou) vymezeny pouze dvě proluky, označené jako plocha By10 – Z.10. S dalším rozvojem se zde již nepočítá. Vymezení uvedených pozemků jako zastavitelné plochy je v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí a koncepcí ochrany hodnot sídla. Strategická rozhodnutí a zásady týkající se ochrany hodnot území požadují zachovat jednoznačně autonomní celistvost města, zejména jeho obytných struktur; nepřipustit jeho neuměřený rozvoj na úkor volné krajiny, tvořící hodnotné krajinné zázemí města. Připustění postupu urbanizace severním směrem je nekoncepční, současně by byl narušen stávající charakter zástavby. Ulice Pod Kněží horou je tvořena řadou samostatně stojících rodinných domů u komunikace (v různých vzdálenostech od okraje vozovky). Vymezením zastavitelné plochy na p.č. 4272, 4897/7 a 4273/4 v k.ú. Bzenec by vznikl dům za domem. Pozemky nejsou v současné době obslouženy veřejným prostranstvím splňujícím požadavky podle stavebního zákona.

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. 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. 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.

Město Bzenec si schválilo zásady pro revizi návrhu územního plánu s následujícími body:

- Vymezit a chránit přirozené hranice města
- Soustředit se na rozvoj rezerv uvnitř hranic města, s důrazem na bydlení
- Nové plochy podmínit zpracováním územní studie
- Plochy pro výrobu soustředit u dálnice, u stávajících areálů
- Realizovat takové změny rozpracovaného ÚP, které nevyvolají nové projednání

Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení by odporovalo zásadám přijatým novou samosprávou. Bylo by v rozporu i s vymezením v dosud účinném ÚP Bzenec.

## **Připomínka č. 20**

### **Zámecké vinařství Bzenec s.r.o., Zámecká 1508, 696 81 Bzenec ze dne 3.2.2026**

Připomínky společnosti Zámecké vinařství Bzenec s.r.o., ICO: 476 83 295, sídlem Zámecká 1508, 696 81 Bzenec, dle ust. § 97 stavebního zákona k návrhu změny územního plánu města Bzenec, jak byl tento publikován pro účely jeho veřejného projednání dne 20.1. 2026

Zastupitelstvo města Bzenec rozhodlo dne 21. 2. 2018 o pořízení změny územního plánu, jako pořizovatele územně plánovací dokumentace určilo Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování. Schválené zadání změny územního plánu bylo předáno projektantovi, jím zpracovaná územně plánovací dokumentace byla předložena k veřejnému projednání, jež se uskutečnilo dne 20. 1. 2026.

Podatel připomínek (dále jen podatel a nebo vlastníky), je, mimo jiných, vlastníkem pozemků parc. č. 1933/3, 1941/1, 1941/3, 1937/3, 1948/3 a 1948/4, zapsaných na LV č. 5462 pro k. ú. Bzenec, obec Bzenec.

Stran pozemku parc. č. 1933/3 je zapotřebí uvést, že ten byl v roce 2025 sloučen s pozemkem parc. č. 1933/4, jak je osvědčeno zápisem v katastru nemovitostí, návrh změny územního plánu tuto skutečnost nerespektuje, když uvádí, že oba pozemky jsou dotčeny změnou územního plánu jejich zařazením do plochy T2, veřejné prostranství (čl. 3., bod. 3.2.4 výroku). Je nespornou skutečností, že součástí pozemku parc. č. 1933/3 je objekt ČOV, jenž slouží podatelk k provozování výrobního areálu pro vinařskou výrobu, jednotlivé stavby tvořící výrobní areál jsou součástí pozemků parc. č. 1941/1,

1941/3, 1937/3, 1948/3 a 1948/4. Areál je navrhovanou změnou územního plánu zařazen mezi urbanisticky cenné stavby se specifickým opatřením omezit expanzi, cizorodé formy stavebních úprav s negativním dopadem na město a okolí (čl. 15. výroku, str. 114) s nově stanovenými omezujícími podmínkami prostorového uspořádání dotčeného území (čl. 38. str. 80 bod. E výroku).

Stran navrhované změny funkčního využití pozemku parc. č. 1933/3, jeho zařazením do plochy T2 (veřejné prostranství) není zpracovatelem vzato v úvahu, že součástí pozemku je stavba ČOV, sloužící k řádnému provozu výrobního areálu k vinařské výrobě, když v čl. 33. výroku jsou navrženy podmínky využití pozemků zařazených do plochy T2, znemožňující zásadní rekonstrukci, včetně stavebního rozšíření objektu ČOV nebo výstavbu nového objektu. Podatel připravuje již od roku 2022 výstavbu nové ČOV s novými technologiemi, vyžadovanými platnými předpisy EU, či národními předpisy, zabezpečující zvýšení kvality vypouštěných vod, zmenšení pachového dopadu na okolí výrobního areálu. Výstavba, či podstatné rozšíření objektu ČOV je nezbytná pro řádný výkon podnikatelské činnosti podatele a znemožnění její výstavby změnou funkčního využití pozemku parc. č. 1933/3 by zásadním způsobem negativně ovlivnilo právo podatele, jakožto vlastníka pozemků na řádný a pokojný výkon podnikatelské činnosti. Je přitom právně významné, že podatel připravuje realizaci předmětného investičního záměru již od roku 2022, jak je osvědčeno přiloženou studií.

1) S ohledem na shora uvedené požaduje podatel, aby byl pozemek **parc. č. 1933/3 v plném rozsahu vyloučen z plochy T2 (veřejná prostranství)** v grafické a textové části návrhu změny územního plánu.

Stran navrhované změny územního plánu, spočívající v

- zařazení výrobního areálu Zámeckého vinařství Bzenec mezi urbanisticky cenné stavby se stanoveným specifickým opatřením omezit expanzi a cizorodé formy stavebních úprav s negativním dopadem na město a okolí (čl. 15. str. 114 výroku)
- navržení nových podmínek prostorového uspořádání, spočívajících v maximálně dvou podlažností objektů ve výšce 12 metrů u halových objektů po hřeben střechy nebo vrcholu atiky (čl. 38. str. 80 bod E výroku)
- navržení dalších podmínek užívání výrobního areálu v případě ukončení vinařské výroby tak, že může sloužit pouze k obslužným účelům (čl. 38. str. 80 bod F výroku)

Podatel uvádí, že se opět jedná o změny územního plánu, jež představují fatální zásah do jeho práv vlastníka pozemků a objektů výrobního areálu, který není vůbec, či řádně odůvodněn. Navržené podmínky prostorového uspořádání jsou v příkrém rozporu se stávajícím stavem, když hlavní objekty, a to výrobní a skladovací haly jsou svou výškou čtyřpodlažní, vysoké 14,7 metrů od úrovně terénu. Zpracovateli změny územního plánu by mělo být známo, že podatel připravuje přístavbu víceúčelové budovy ke shora identifikovaným halám se stejnými parametry (4 podlaží, výška budovy 15 metrů od úrovně terénu), jejíž umístění je v souladu se stávajícím územním plánem. Zamýšlená přístavba respektuje v plném rozsahu architektonickou a urbanistickou hodnotu území, která oddělí objekty výrobního areálu od uličního prostoru a svým hmotovým členěním citlivě naváže na tvarosloví Zámku Bzenec. Podatel má dále za to, že realizaci přístavby v těchto parametrech bude bezesbýtku dosaženo jednoho z cílů navrhované změny územního plánu, a to odclonit disharmonickou hmotu objektů výrobního areálu v interakci se Zámekem Bzenec (čl. 2., bod 2.6.4 str. 5. výroku). Relevance skutkových tvrzení podatele je osvědčena technickou souhrnnou zprávou, obsahující potřebné údaje ohledně přístavby, podatel předpokládá, že podá žádost o povolení záměru v průběhu I. čtvrtletí roku 2026.

2) S ohledem na shora uvedené požaduje podatel, aby

- a) v textové, potažmo grafické části návrhu změny územního plánu byl vypuštěn text specifického opatření k areálu Zámeckého vinařství Bzenec (čl. 15. str. 114. výroku), aby byl vypuštěn text dalších podmínek (čl. 38. bod 3. písm. F str. 80. výroku) pro jejich zjevně diskriminační charakter, když tato změna cílí pouze na jednoho vlastníka, a to podatele, přičemž přijetí navržené změny by mělo devastující účinky na hodnotu areálu, ve spojitosti s jeho využitím při ukončení vinařské výroby. Podatel poukazuje na právní úpravu požadavků na umístění staveb obsaženou v ust. § 143 stavebního zákona, kterou jsou stanoveny v obecné rovině požadavky se stejným obsahem a účelem, a to ve vztahu ke všem stavebníkům
- b) v textové potažmo grafické části návrhu změny územního plánu **byly změněny podmínky prostorového uspořádání na čtyřpodlažnost a na výšku halových objektů do 15 metrů po hřeben střechy** nebo vrchol atiky (čl. 38. bod 1. písm. E str. 80 výroku) Podatel stran jím tvrzené nezákonnosti jej se dotýkajících navržených změn územního plánu považuje za nutné uvést následující. Ustálenou rozhodovací praxí NSS ČR (viz rozhodnutí NSS ČR 3 As 368/2011 -113 ze dne 12.5. 2023) je vysloven právní závěr, že je možná změna funkčního využití pozemků, či jiná změna územního plánu, omezující vlastnické právo vlastníka pozemků pouze ve dvou případech, a to dojde-li k relevantní změně okolností v řešeném území a nebo pokud původní řešení v dotčeném území je věcně nesprávné a v rozporu s veřejným zájmem.

V obou shora uvedených přípustných případech musí být důvod navrhované změny obsažen v jejím odůvodnění v potřebném rozsahu. Podatel tvrdí, že v odůvodnění jej se týkajících změn zcela absentují relevantní důvody změn, případně argumenty pro prokázání tvrzení, že jsou splněny shora uvedené předpoklady, když odůvodnění všech změn obsahují toliko obecně téžé využitelné pro jakoukoliv změnu územního plánu. Za tohoto stavu věci tvrdí podatel, že postup zpracovatele je ve vztahu k jeho pozemkům a budovám, jež jsou jejich součástí, věcně nesprávný, když zpracovatel se k otázce přiměřenosti zvoleného řešení ve vztahu k právům podatele nijak nevyjádřil. Na takto tvrzený skutkový stav dopadá právní závěr, obsažený v rozsudku NSS ČR č. j. 1 Ao 3/2008-136 a sice, že v odůvodnění opatření obecné povahy (územního plánu) je nutno uvést důvod výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se příslušný orgán řídí při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů. Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje nepřezkoumatelnost odůvodnění

navrhovaných změn územního plánu mající za následek zrušení dotčené části územního plánu k žalobě postiženého vlastníka. Konečně považuje podatel za nutné připomenout, že zpracovatel návrhu změn územního plánu, dotýkajících se jeho vlastnického práva k dotčeným pozemkům a budovám je povinen přihlídnout při posouzení relevance jeho připomínek ke konkrétním záměrům, které má podatel v úmyslu na regulovaném území realizovat, přičemž je zcela zřejmé, že navrhované změny územního plánu realizaci záměrů, bez relevantních důvodů brání.

Ze shora uvedených důvodů žádá podatel, aby všem jeho připomínkám bylo v plném rozsahu vyhověno.

#### Vyhodnocení připomínek:

*Ad 1) Připomínce se vyhovuje částečně.*

*Odůvodnění:*

*Na začátku je nutno uvést, že se nejedná o změnu územně plánovací dokumentace, jak je uvedeno v připomínce, ale jedná se o zcela nový návrh územního plánu.*

*Územní plán tedy 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. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost 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 Ing. arch. Ivo Kabeláč – autorizovaný architekt (ČKA 00618), který celé území posoudil, vyhodnotil a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace.*

*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 území 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 dokázali 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. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo.*

*Pozemek p.č.1933/3 v k.ú. Bzenec je vymezen jako plocha transformační T.2, kde navrhovaným využitím je plocha ZP - Zeleň parková a parkově upravené.*

*Plocha transformační T.2 s funkčním využitím ZP je vymezena v lokalitě Pod zámekem z důvodů propojení centra obce, prostor zámku a sportovně-rekreačního komplexu. Plocha významně odcloňuje masivní, v prostoru neproporční hmotu zámeckého vinařství.*

*Plocha je definována jako plocha prostranství obvykle s prostorotvornou estetickou a komunikační funkcí – s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků např. veřejně přístupné parky a zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách doplněné zpravidla systémem cestní sítě s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.*

*Podmínečně přípustným využitím plochy ZP jsou pozemky a zařízení nezbytné ~~nadmístní~~ technické infrastruktury. Plocha tedy nevylučuje veškerou výstavbu technické infrastruktury,*

*Vypuštěním slova **nadmístní** bude odstraněna pochybnost vlastníka o možnosti udržování a rozvoje stávající technické infrastruktury, zároveň se nejedná o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, která by vyžadovala opakované veřejné projednání.*

*Vymezení nové funkční plochy nemá vliv na využití stávajících objektů. Případné konkrétní změny dokončené stavby posoudí příslušný stavební úřad v následujícím řízení, zejména možnosti, rozsah a negativní vlivy na okolí. Rekonstrukce nebo rozšíření (přístavba) ČOV, tak jak to ve své připomínce požaduje vlastník pozemku, je tedy možné.*

*S ohledem na délku pořizování územního plánu a potřebu města vydat novou územně plánovací dokumentaci v co nejkratší době, a rovněž s ohledem na lhůtu stanovenou v § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podle kterého mohou být územně plánovací dokumentace vydané před 1. lednem 2007 používány nejdéle do 31. prosince 2028, považuje pořizovatel za nezbytné proces pořizení územního plánu v přiměřené době dokončit.*

*V případě vyhovění připomínce by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném projednání a návrh územního plánu znovu projednat, aby byla zachována procesní práva dotčených osob uplatnit k upravenému návrhu připomínky. Takový postup by vedl k dalšímu prodloužení procesu pořizování územního plánu.*

*Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že je vhodné zachovat koncepci návrhu územního plánu předloženou k projednání a proces jeho pořizení dokončit v předložené podobě.*

*Vymezení pozemku jako stávající plochy technické infrastruktury je možné prověřit změnou územního plánu.*

*Ad 2)*

*Připomínce se vyhovuje částečně.*

Pro plochu výroby vinařské - VX.v byl v části F – další podmínky vypuštěn požadavek č. 3 - V případě ukončení vinařské výroby v areálu Zámeckého vinařství transformace na funkce obslužné, stabilizující a rozvíjející hodnoty města v souladu s polohovým potenciálem a vazbami na okolní funkční plochy. Vypuštění uvedené podmínky se týká pouze jednoho vlastníka a je provedeno na základě jím podané připomínky, nejedná se tedy o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, která by vyžadovala opakované veřejné projednání.

Pozemky p.č. 1941/1, 1941/3, 1937/3, 1948/3 a 1948/4 v k.ú. Bzenec, které jsou součástí areálu zámeckého vinařství, jsou využitelné podle podmínek využití plochy VX.v, tyto podmínky pro rozhodování v území platí shodně pro všechny případné vlastníky.

Této připomínce se nevyhovuje v požadavku na vypuštění textu z kapitoly 15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, konkrétně specifická opatření k areálu Zámeckého vinařství Bzenec, které zní: omezit expanzi a cizorodé formy stavebních úprav s negativním dopadem na okolí a město, zejména nadstaveb.

Areál zámeckého vinařství je z důvodů blízkosti zámku vymezen jako urbanisticky cenná stavba. Případné stavební úpravy je možné realizovat podle podmínek využití konkrétní plochy. Současně je třeba zvláště citlivě přistupovat k úpravám stávajících objektů nacházejících se v blízkosti kulturní památky a z tohoto důvodu je při změnách v území doporučeno investorovi spolupracovat s autorizovaným architektem.

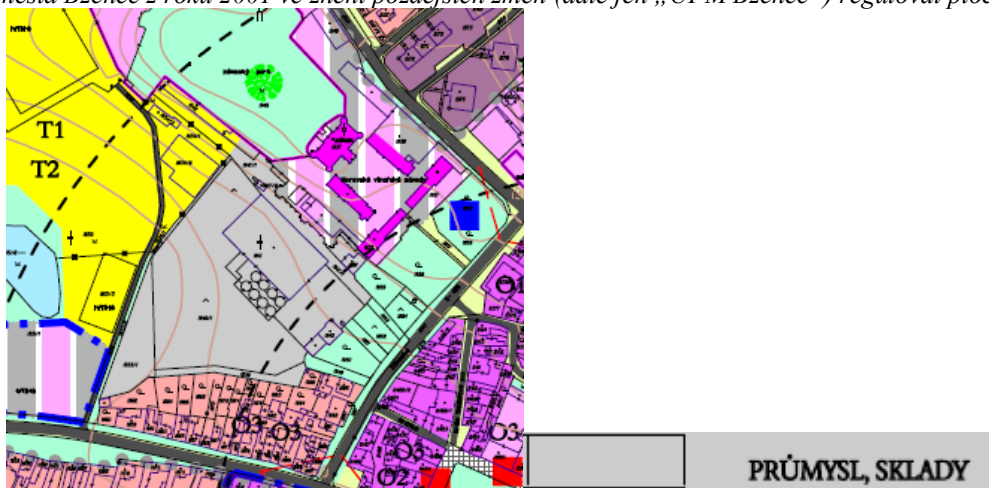
b) Připomínce se nevyhovuje.

Zde je třeba opět zdůraznit, že se nejedná o změnu územně plánovací dokumentace, jak je uvedeno v připomínce, ale jedná se o zcela nový návrh územního plánu.

Územní plán 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. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost 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 Ing. arch. Ivo Kabeláč – autorizovaný architekt (ČKA 00618), který celé území posoudil, vyhodnotil a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace.

Pozemky p.č. 1941/1, 1941/3, 1937/3, 1948/3 a 1948/4 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako součást zastavěného území plocha stabilizovaná VX.v – výroba vinařská. Z podmínek prostorového uspořádání platí - ve stávajících plochách je max. podlažnost 2NP, halové objekty do 12 m po hřeben střechy nebo vrchol atiky.

Územní plán města Bzenec z roku 2001 ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚPM Bzenec“) reguloval plochu takto:



### 1.5 Plochy výrobní a skladovací

**P.1: plochy pro průmyslovou výrobu, skladovací a provozní areály**  
Území výroby neslučitelné s bydlením. Plochy jsou určeny pro lokalizaci výrobních areálů průmyslových podniků, které svým objemem a charakterem výroby částečně obtěžují okolí.

#### Přípustné je umístění:

- zařízení pro průmyslovou výrobu
- zařízení skladů a pomocných provozů
- výstavba zařízení technických objektů a zařízení technické infrastruktury.
- Výstavba dopravně obslužných zařízení (parkování a odstavení vozidel automobilové dopravy a výstavba hromadných parkovišť)

#### Podmíněně přípustné je umístění:

- drobných provozů výroby, služeb a technických zařízení obtěžujících okolí
- podnikové administrativy
- čerpacích stanic a služeb pro motoristy

Nepřípustná je výstavba bytů (ani zařízení pro doplňkové bydlení – jako je svobodárna či byt domovníka apod.)

### Článek 7

#### Prostorová regulace, zastavovací podmínky

#### 2.1 Regulace prostorového využití území a regulativy základních stavebních prvků

K regulaci prostorového využití území jsou stanoveny tyto lokální limity:

V zájmu udržení vyváženého panoramatu města je nepřipustná zástavba vyšší, než je limitováno ve výkrese regulačních prvků schváleného ÚPN města Bzenec.

maximální podlažnost : max. počet nadzemních podlaží objektu:

- u nízkopodlažní zástavby 2 podlaží (příp. s vestavěným podkrovím)
- u bytové zástavby – max. do 6 podlaží
  - dostavba (přestavba) v centrální části města – podlažnost v návaznosti na stáv.zástavbu

způsob zastřešení – šikmé, příp. kombinované (v návaznosti na okolní zástavbu a podle druhu zástavby):

u nově navrhované bytové zástavby RD a občanského vybavení doporučujeme šikmé zastřešení (sklon střechy 40°- 50°), u objektů ve výrobních a podnikatelských areálech, příp. u stávajících objektů občanského vybavení je přípustný smíšený (výjimečně i rovný) způsob zastřešení.

- v plochách pro výrobu a podnikatelské aktivity P1 a P2 : bude mít nová zástavba maximálně 2 nadzemní podlaží s využitým podkrovím

*Z toho plyne, že výšková regulace na uvedených pozemcích není podle ÚPM Bzenec, tak jak uvádí podatel připomínek, 4NP. Na základě těchto skutečností je tedy zjevné, že není pravdivé tvrzení podatele o nezákonném snížení podlažnosti ze 4NP na 2NP.*

*Limitní výška halových objektů je ve stávajících plochách stanovena 12m jednotně pro všechny výrobní plochy v celém k.ú. Bzenec. Podatelem uváděná výška halových objektů 15m je zavádějící z důvodů konfigurace terénu. Při pohledu od zámku je budova cca 7m.*

*Pohled od zámku*

*Pohled od jihozápadu*



Limitní výška halových objektů ve Bzenci je stanovena ve vztahu k limitní podlažnosti 2+; zásadní je, aby halové objekty ve významné poloze města u centra byly účinně regulovány limitní celkovou výškou. Halové objekty nemohou být v takto významné poloze navrhovány s podlažností přesahující limit 2+ nadzemní podlaží, neboť by to představovalo zásadní a prakticky nevratnou změnu charakteru zástavby a urbanistických hodnot města jako polyfunkční sídelní struktury, zejména v kontextu centra města a jeho bezprostředně navazujícího okolí. Stávající objemová hmota vinařského provozu je v daném městském prostoru vnímána jako výrazný prvek, který není zcela v souladu s okolním urbanistickým kontextem. Případné další plošné rozšiřování objektu je nutné provádět citlivým způsobem; další zvyšování stávajícího objektu je považováno za nežádoucí.

Areál zámku ve Bzenci s přilehlým parkem představuje historicky vzniklý urbanistický celek s významnou kulturní, kompoziční a krajinářskou hodnotou. Zámek a park byly koncipovány jako jednotná architektonicko-krajinářská kompozice, která tvoří důležitou dominantu a identitotvorný prvek města, do kterého bylo následně ve 20. století vestavěn areál vinařství. Historický park zároveň plní významnou ekologickou a rekreační funkci zastavěného území a představuje cenný veřejný prostor s potenciálem pro kulturní a společenské využití. Z těchto důvodů je žádoucí v územním plánu vymezit toto území jako urbanisticky cenné a chránit jeho prostorovou strukturu a charakter.

Další nežádoucí rozšiřování výrobních nebo provozních objektů vinařství v areálu by mohlo narušit historickou kompozici zámeckého prostředí, a negativně ovlivnit urbanistické i krajinářské hodnoty lokality. Takový rozvoj představuje převážně soukromý podnikatelský zájem s rizikem degradace historicky cenného území. Upřednostnění ochrany zámeckého areálu proto odpovídá principu ochrany hodnot území a veřejného zájmu, který je jedním ze základních cílů územního plánování.

S ohledem na délku pořizování územního plánu a potřebu města vydat novou územně plánovací dokumentaci v co nejkratší době, a rovněž s ohledem na lhůtu stanovenou v § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podle kterého mohou být územně plánovací dokumentace vydané před 1. lednem 2007 používány nejdéle do 31. prosince 2028, považuje pořizovatel za nezbytné proces pořizování územního plánu v přiměřené době dokončit.

V případě vyhovění připomínce by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném projednání a návrh územního plánu znovu projednat, aby byla zachována procesní práva dotčených osob uplatnit k upravenému návrhu připomínky. Takový postup by vedl k dalšímu prodloužení procesu pořizování územního plánu.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že je vhodné zachovat koncepci návrhu územního plánu předloženou k projednání a proces jeho pořizování dokončit v předložené podobě.

Konkrétní parametry přístavby je možno řešit změnou územního plánu, kterou může město po vydání územního plánu zahájit, a to při posouzení širších územních souvislostí a při zachování procesních práv všech dotčených osob.

## Připomínka č. 21

Ing. Jan Bezchleb, Na Špitálce 1066, 696 81 Bzenec,  
Richard Bezchleb, Na Špitálce 1066, 696 81 Bzenec,  
Jiří Cileček, K. Čapka 93, 696 81 Bzenec  
Petr Slováček, Pod Kněží horou 1492, 696 81 Bzenec,  
Vlastimil Ostrezi, Újezd 844/7,69701 Kyjov  
Ebringerová Jana, Olšovská 236, 696 81 Bzenec  
Ing. Ingrová Kamila, Pod Kněží horou 1469, 696 81 Bzenec,  
Vinařství Kněží hora s.r.o., Pod Kněží horou 1469, 696 81 Bzenec, zastoupená Ing. Kamilou Ingrovou,  
ze dne 3.2.2026

### Žádost o doplnění změny územního plánu

#### I. Identifikace žadatele

Ing. Jan Bezchleb, Na Špitálce 1066, 696 81 Bzenec, tel: 737 557040, jan@vinummoravicum.cz

Richard Bezchleb, Na Špitálce 1066, 696 81 Bzenec, tel: 607 838 029, risabezchleb@seznam.cz

Jiří Cileček, K. Čapka 93, 696 81 Bzenec

Petr Slováček, Pod Kněží horou 1492, 696 81 Bzenec, tel: 737 150203

Vlastimil Ostrezi, Újezd 844/7,69701 Kyjov

Ebringerová Jana, Olšovská 236, 696 81 Bzenec

Ing. Ingrová Kamila, Pod Kněží horou 1469, 696 81 Bzenec, tel: 608 505 549,

kamila.ingrova@vinarstviknezihora.cz

Vinařství Kněží hora s.r.o., Pod Kněží horou 1469, 696 81 Bzenec, zastoupená Ing. Kamilou Ingrovou,

tel: 608 505 549, [karnila.ingrova@vinarstviknezihora.cz](mailto:karnila.ingrova@vinarstviknezihora.cz)

#### II. Identifikace dotčeného území

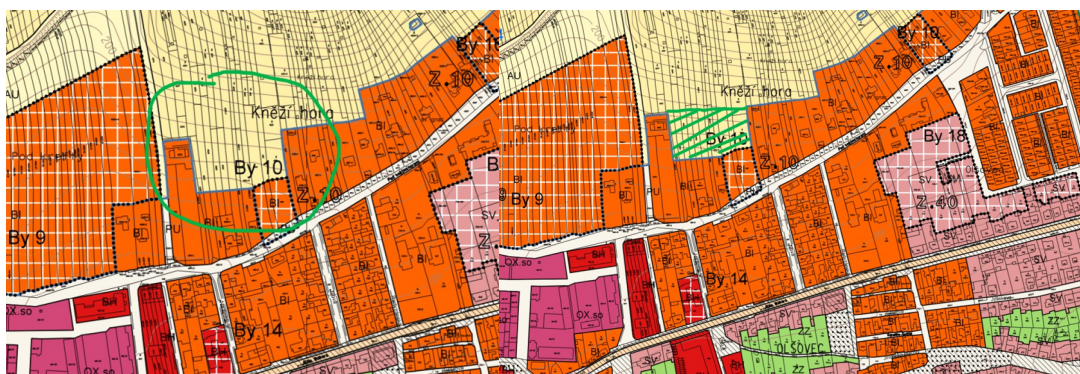
Dotčení vlastníci a podnikatelské subjekty podepsané v závěru (dále společně jen "žadatelé") mají v území v lokalitě Kněží hora ve městě Bzenec pozemky a nemovitosti zahrnuté z části do zóny individuálního bydlení (BI) a z části do zóny zemědělské vinohradnické smíšené (AX.s). Jedná se konkrétně o pozemky.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník	List vlastnictví
4082/1	orná půda	Jan Bezchleb	5216
4082/2	orná půda	Jan Bezchleb	5216
4083	orná půda	Jan Bezchleb	5216
4088	vinice	Richard Bezchleb	5304
4089	orná půda	Jan Bezchleb	5216
4092	orná půda	Jiří Čileček	4636
4095/1	vinice	Jan Bezchleb	5216
4096	zahrada	Jan Bezchleb	5216
4106/3	vinice	Petr Slováček	4493
4100/1	orná půda	Vlastimil Ostrezi	325
4110	orná půda	Jana Ebringerová	895
4115	orná půda	Vinařství Kněží hora s.r.o.	5709
4119	vinice	Kamila Ingrová	5813

### III. Identifikace navrhované změny

Jako vlastníci výše uvedených pozemků podáváme žádost na doplnění změny územního plánu města Bzenec. V návrhu územního plánu města Bzenec pořizovaný Městským úřadem Kyjov, odborem životního prostředí a územního plánování vede stavební linie **zóny BI - individuálního bydlení** výše uvedených pozemků zcela mimo hlavní stavební linii ostatních pozemků a vzniká zde velký osamocený výkroj (viz. výkres S I - oblast označená v zeleném poli). Domníváme se, že pokud by v budoucnu došlo k expanzi bydlení a výstavby v dané lokalitě bylo by vhodnější **stavební čáru srovnat s ostatními pozemky** (viz. Výkres S II - zeleně šrafovaná oblast).

Žadatelé požadují, aby byli vyrozuměni o způsobu vypořádání tohoto návrhu při dalším projednání návrhu územního plánu.



#### Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se nevyhovuje*

#### *Odůvodnění:*

*Pozemky žadatelů p.č. 4110, 4115, 4118, 4119 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako zastavitelná plocha pro bydlení individuální – BI, jedná se o proluku ve stávající zástavbě v ulici Pod Kněží horou, označenou jako By10 – Z10. Vymezení zastavitelné plochy cca 50 - 70 m do hloubky pozemku je dostačující a to i v porovnání s jinými zastavitelnými plochami ve Bzenci, např. plochy By21, By20 mají hloubku zastavění 40 - 50 m. V ulici Pod Kněží horou se jedná o proluku pro maximálně 2 RD situované podél stávající komunikace. Zastavitelná plocha má dokonce větší hloubku než měla plocha pro bydlení B3 vymezená v původním územním plánu.*

*Uliční stavební čára pro závazné umístění průčelí RD je v této lokalitě stanovena 5,5 m od hrany obslužné komunikace.*

*Pozemky p.č. 4082/1, 4082/2, 4083, 4088, 4089, 4092, 4095/1, 4096, 4106/3, 4100/1, 4110, 4115, 4119 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako zastavěné území postupem podle ust. § 116 stavebního zákona.*

*Podle ust. § 116 odst. 3 stavebního zákona se do zastavěného území vždy zahrnou zastavěné stavební pozemky. Zastavěným stavebním pozemkem je podle stavebního zákona pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.*

*Zástavba v ulici Pod Kněží horou je stabilizována, pozemky jsou již z větší části zastavěny, tudíž vymezeny jako stabilizovaná plocha pro bydlení. S dalším rozvojem směrem do volné krajiny se již nepočítá. Zástavbou na těchto pozemcích by se jednalo o tzv. dům za domem, což je nepřijatelné. Na pozemcích je možno umístit maximálně doplňkovou stavbu ke stavbě rodinného domu.*

*Vymezení uvedených pozemků jako zastavitelné plochy je v rozporu s přijatou urbanistickou koncepcí a koncepcí ochrany hodnot sídla. Strategická rozhodnutí a zásady týkající se ochrany hodnot území požadují zachovat jednoznačně autonomní*

celistvost města, zejména jeho obytných struktur; nepřipustit jeho neuměřený rozvoj na úkor volné krajiny, tvořící hodnotné krajinné zázemí města. Připuštění postupu urbanizace severním směrem je nekoncepční, současně by byl narušen stávající charakter zástavby.

## Připomínka č. 22

### RI OKNA a.s., IČ 60724862, se sídlem Úkolky 1055, 696 81 Bzenec ze dne 3.2.2026

Nový územní plán Bzenec – připomínky společnosti RI OKNA, žádost o změnu

Účastník podávající připomínky: RI OKNA a.s., IČ 60724862, se sídlem Úkolky 1055, 696 81 Bzenec (dále jako „Společnost“)

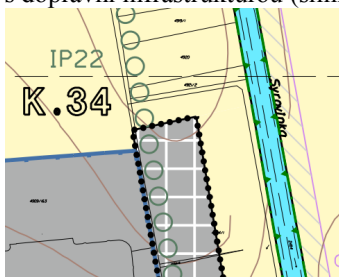
Účastník zastoupen: JUDr. Ing. Pavlem Schreiberem, advokátem SCHREIBER & PARTNER, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Jakubská 121/1, 602 00 Brno

Veřejnou vyhláškou ze dne 9. 12. 2025, č.j. OŽPÚP143758/25/127, shora označený správní orgán vyzval ve věci návrhu nového územního plánu města Bzenec (dále jako „návrh ÚP Bzenec“) k podání písemných připomínek, což tímto činíme.  
Plocha Z.33, Vy 11

Společnost je mimo jiné vlastníkem pozemků p. č. 4924/1, p. č. 4924/2, p. č. 4924/3, p. č. 4924/4, p. č. 4924/5, p. č. 2443/6, p. č. 2443/7, p. č. 2443/8, p. č. 4909/115, p. č. 4909/120, p. č. 4909/132, p. č. 4909/133, p. č. 4909/134, p. č. 4909/136, p. č. 4909/137, p. č. 4909/138, p. č. 4909/139, p. č. 4909/140, p. č. 4909/141, p. č. 4909/142, p. č. 4909/163, p. č. 4909/165, p. č. 4909/166, p. č. 4909/173, p. č. 4909/174, p. č. 4909/178 v k. ú. Bzenec. Uvedené pozemky jsou spolu s dalšími pozemky a stavbami Společnosti zapsané na LV č. 4277 pro k. ú. Bzenec.

Většina uvedených pozemků, které (společně se stavbami, které jsou jejich součástí) tvoří areál Společnosti, a jsou v návrhu nového ÚP Bzenec vymezeny jako stabilizovaná plocha lehké výroby (VL). Pozemky p. č. 4924/1, p. č. 4924/2, p. č. 4924/3, p. č. 4924/4, p. č. 4924/5, p. č. 2443/6, které bezprostředně navazují na existující areál Společnosti, jsou vymezeny v návrhové ploše Z.33, Vy 11, také jako plocha lehké výroby (VL).

a) V grafické části návrhu ÚP Bzenec nekopíruje severní hranice plochy pro lehkou výrobu vlastnickou hranici pozemku p. č. 4924/1, aniž by k tomu byl nějaký objektivní důvod, přičemž vlastnická hranice je v terénu identifikovatelná, na rozdíl od navrhované hranice plochy pro lehkou výrobu. Přitom, jak rovněž vyplývá z grafické části, do vlastnického práva Společnosti při jižní hranici plochy Z.33 by mohlo být v budoucnu zasaženo (tedy využitelnost plochy pro lehkou výrobu by mohla být omezena), neboť se zde počítá s dopravní infrastrukturou (silniční koridor).



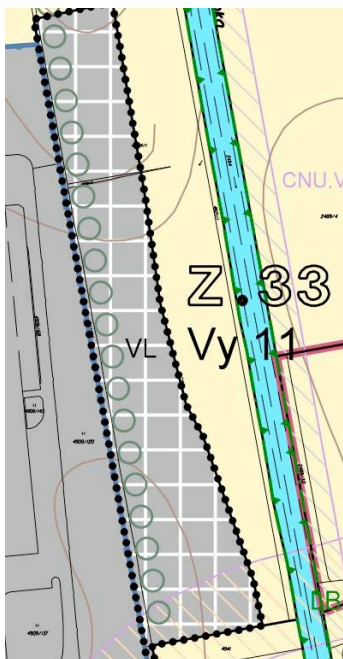
Návrh: Společnost tedy žádá, aby v grafické části návrhu ÚP Bzenec byla plocha VL vyznačena až k severní hranici pozemku p. č. 4924/1 s pozemkem p. č. 4921/1.

b) V grafické části návrhu ÚP Bzenec je také ve stejném místě se shora zmíněnou severní hranicí vymezené návrhové plochy Z.33 vyznačena nová dopravní infrastruktura – nová cesta podél toku Syrovina (východní hranice pozemku p. č. 4924/1) a následně napříč přes pozemek p. č. 4924/1. S tímto příčným vedením Společnost nemůže souhlasit. V současné době žádná taková cesta napříč pozemkem nevede. Cesta může být zřízena na pozemku p. č. 4921/1 ve vlastnictví města. Není zřejmé, proč má dojít k zásahu do vlastnického práva Společnosti, když se v téměř stejném místě nachází pozemky města, které uvedenou funkci mohou plnit. Tento návrh proto Společnost považuje za nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva.



Návrh: Společnost tedy žádá, aby z návrhu ÚP Bzenec byl odstraněn návrh na zřízení nové cesty, která by měla křížit pozemek p. č. 4924/1 v jeho severní části.

c) V grafické části návrhu ÚP Bzenec je rovněž v uvedené návrhové ploše VL při její východní hranici (směrem k pozemkům p.č. 4909/120 a p.č. 4909/163) vyznačen liniový interakční prvek k založení. V textové části je pak u plochy Z.33 uvedena podmínka k podílu zeleně „s umístěním min. poloviny podél toku Syrovinky“. Společnost se domnívá, že vzhledem ke vzdálenosti vyznačeného interakčního prvku od toku Syrovinky v grafické části návrhu ÚP Bzenec je toto vyznačení v rozporu s textovou částí. Navíc vzhledem ke skutečnosti, že u stavebního úřadu v současnosti probíhá řízení o povolení stavby – nové přístavby ke stávající hale Společnosti (k níž Společnost získala souhlasné stanovisko příslušného orgánu ochrany životního prostředí) - nebude takto navržený interakční prvek realizovatelný, neboť je navržen v místě přístavby haly.



Návrh: Společnost si tedy dovoluje zdvořile požádat o odstranění rozporu mezi textovou a grafickou částí návrhu ÚP Bzenec tak, aby se interakční prvek nacházel blíže podél toku Syrovinky, tj. při východní hranici pozemku p. č. 4924/1, kde je pro jeho zřízení vhodné místo (jak v potřebné vzdálenosti od břehu toku, tak i z hlediska opatření proti případné záplavě).

d) V podmínkách využití plochy Z.33 je pak v textové části návrhu stanovena „intenzita využití pozemku nadzemními stavbami a zpevněnými plochami : max. 70%“. Jak bylo uvedeno, Společnost v bezprostředním sousedství plochy Z.33 provozuje ve stabilizované ploše VL svůj výrobní areál. Pozemky ve vlastnictví Společnosti nacházející se v ploše Z.33 mohou sloužit pro potřeby rozšíření prostoru areálu. Výrobní areál je ze své podstaty náročný na mnoho zpevněných ploch, ať už manipulačních či ostatních (nakládací prostory, parkovací prostory apod.). V dané lokalitě se nenachází z hlediska územního plánování žádné jiné zásadní zájmy, které by případným rozšiřováním zpevněných ploch v ploše Z.33 mohly být ohroženy. Samotná plocha Z.33 není rozsáhlá a nachází se v dostatečné vzdálenosti od toku Syrovinky. Současně je v okolí návrhové plochy Z.33 dostatek zemědělské půdy a také plocha lesní (Lz1) i lokální biokoridor. Společnost se proto domnívá, že by v ploše Z. 33, jakož i ve stabilizované ploše VL, pro potřeby lehké výroby mohla být intenzita využití pozemku nadzemními stavbami a zpevněnými plochami 80%. Zeleň lze v případě nadzemních staveb kompenzovat např. zelenými střechami a v případě zpevněných ploch lze využívat řešení umožňující zadržovat vodu v krajině.

Návrh: Společnost si tedy dovoluje požádat o úpravu intenzity využití pozemku ve stabilizované ploše VL a též v ploše Z.33 na max. 80%.

e) V této souvislosti Společnost žádá, aby v textové části ÚP Bzenec byla doplněna definice pro intenzitu využití plochy, resp. z čeho se intenzita využití pozemku zjišťuje, když v návrhu ÚP Bzenec lze dohledat pro účely koeficientu zastavitelnosti („podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku“) definici „zastavěné plochy“ (součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb) a není uvedena definice „celkové plochy pozemku“. Je tedy otázkou, co se započítává do „celkové plochy pozemku“, např. zda všechny pozemky, na které zasahuje záměr, nebo všechny pozemky v ploše, do které se záměr umísťuje? V případě budoucí potřeby dostavby dalších staveb v rámci areálu Společnosti bude možné pro dodržení intenzity využití plochy vycházet ze součtu plochy všech pozemků tvořících výrobní areál? Nebo pouze jednotlivý pozemek, na který by se stavba umísťovala? – tento výklad by v mnoha případech mohl bránit využívání pozemků v souladu s účelem vymezených ploch. Pokud by to skutečně měl být pouze pozemek, na který je záměr umísťován, pak Společnost z opatrnosti vznáší připomínku, neboť by taková aplikace koeficientu zastavitelnosti mohla vést k tomu, že by jednotlivý pozemek vzhledem ke své velikosti nesplnil kritérium pro intenzitu využití plochy, ačkoli již existující areál jako celek (tj. součet všech pozemků ve vymezené ploše) by vzhledem ke své výměře toto kritérium splnil. Mohlo by tak dojít k zásadnímu omezení využitelnosti výrobního areálu z hlediska budoucího rozvoje a potřeb a organizace výroby.

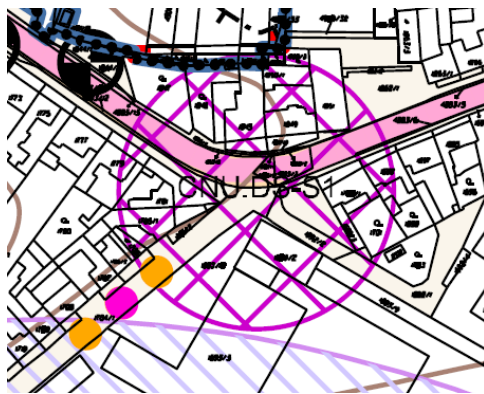
Návrh: Společnost si tedy dovoluje požádat o doplnění odůvodnění ÚP Bzenec o definici pojmu „celková plocha pozemku“ pro účely intenzity využití pozemku tak, že celkovou plochou pozemku se rozumí součet plochy všech funkčně souvisejících pozemků, příp. alespoň pro účely výrobních a podnikatelských areálů, že se tím rozumí součet plochy všech pozemků areálu.

e) Společnost je mimo jiné vlastníkem pozemku p. č. 4909/115, který je v návrhu ÚP Bzenec v ploše pozemků zemědělských všeobecných (AU). Uvedený pozemek však bezprostředně navazuje na areál Společnosti ve stabilizované ploše VL a mohl by tak v budoucnu tvořit další možnost rozvoje Společnosti. Společnost proto žádá, aby pozemek p.č. 4909/115 byl vymezen jako návrhová plocha pro využití pro lehkou výrobu (VL). Tento návrh je podpořen skutečností, že Společnost se nemůže dále rozšiřovat západním směrem, kde je limitován tokem Syrovinka, ani jižním směrem, kde je limitován veřejným zájmem na rozvoj dopravní infrastruktury. Vyjmutím pozemku ze zemědělského využití nedojde vzhledem k rozsáhlým plochám zemědělských pozemků v okolí města k žádné zásadní újmě, přičemž pozemek by jako plocha pro lehkou výrobu navazoval nejen na areál Společnosti, ale i na navrhovanou plochu Z.31. Rozvoj Společnosti je pak nejen soukromým zájmem, ale i veřejným zájmem na ekonomickém rozvoji sídla a zajištění zaměstnanosti obyvatel.

Návrh: Společnost navrhuje, aby pozemek p. č. 4909/115 byl vymezen jako plocha pro výrobu lehkou (VL).

#### CNU-DS-S1

Společnost je mimo jiné také vlastníkem pozemků p. č. 1693/1, p. č. 1693/2, p. č. 1693/3, p. č. 1693/9, p. č. 1693/10 v k. ú. Bzenec. V návrhu ÚP Bzenec je navržen v rámci silniční dopravy polygon překryvné plochy CNU-DS-S1 (úprava křižovatky při vjezdu do města od Vracova), který podle grafické části návrhu ÚP zasahuje do shora uvedených pozemků ve vlastnictví Společnosti. V předmětném místě je vlastnické právo Společnosti již značně omezeno vymezeným ochranným pásmem železnice. Společnost se proto domnívá, že další opatření, tj. CNU-DS-S1, je nepřiměřeným zásahem do jejího vlastnického práva, když prostor pro křižovatku a pro její potřeby z hlediska dopravy je dostatečný, a není nutné zasahovat až do shora označených pozemků Společnosti.



Návrh: Společnost si tedy dovoluje požádat o úpravu opatření v grafické části návrhu ÚP Bzenec tak, aby v rámci CNU-DS-S1 nebylo zasahováno do pozemků p. č. 1693/1, p. č. 1693/2, p. č. 1693/3, p. č. 1693/9, p. č. 1693/10 v k. ú. Bzenec.

#### Vyhodnocení připomínek:

*Ad a) Připomínce se nevyhovuje*

##### *Odůvodnění:*

*Základní koncepce rozvoje území obce byla stanovena a v této podobě byla odsouhlasena dotčenými orgány, zejména byly dohodnuty zábory zemědělského půdního fondu s dotčeným orgánem ochrany ZPF Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Severní hranice zastavění pozemku byla takto navržena v návrhu pro společné jednání.*

*Požadavek lze prověřit změnou územního plánu.*

*Ad b) Připomínce se vyhovuje*

##### *Odůvodnění:*

*Dopravní koridor pro zřízení cesty napříč přes pozemek p. č. 4924/1 bude zrušen. Bude využita stávající komunikace v majetku města na pozemku p. č. 4921/1. Vypuštění uvedené podmínky se týká pouze jednoho vlastníka a je provedeno na základě jím podané připomínky, nejedná se tedy o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, která by vyžadovala opakované veřejné projednání.*

*Ad c) Připomínce se vyhovuje*

##### *Odůvodnění:*

*Liniový interakční prvek bude vymezen podle návrhu pro společné jednání.*

*U stavebního úřadu v současnosti probíhá řízení o povolení stavby – nové přístavby ke stávající hale žadatele (k níž Společnost získala souhlasné stanovisko příslušného orgánu ochrany životního prostředí) - nebude takto navržený interakční prvek realizovatelný, neboť je navržen v místě přístavby haly. Úprava liniového interakčního prvku podle návrhu pro společné jednání byla ve fázi společného jednání odsouhlasena příslušnými dotčenými orgány a úprava se týká pouze*

jednoho vlastníka a je provedena na základě jím podané připomínky, nejedná se tedy o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, která by vyžadovala opakované veřejné projednání.

Ad d) Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Procento zastavění a výšková regulace zástavby vyplynulo z posouzení vlivů na životní prostředí, zpracování hodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů byla podmínka příslušného orgánu. Hodnocení vlivů koncepce - návrhu Územního plánu Bzenec na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „hodnocení“) bylo zpracováno autorizovanou osobou, konkrétně RNDr. Milanem Macháčkem, autorizace: osvědčení č. j. 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993, autorizace prodloužena rozhodnutím MŽP čj. 23877/ENV/06 ze dne 7. 4. 2006.

Konkrétní zhodnocení plochy Z33 (výroba lehká - VL) je v hodnocení následující:

Představuje další patrnou urbanizaci v SZ část města, v lokalitě Bažantnice do prostoru mezi areálem RI Okna a pravým břehem toku Syrovínky s tím, že především může negativně ovlivňovat odtokové poměry s ohledem na polohu v záplavovém území toku včetně aktivní zóny na části plochy. Může dále generovat s ohledem na zpevnění dílčí změnu odtokových poměrů, nelze vyloučit produkci technologických vod s dopady na kvalitu vody (vazba na tok Syrovínky a existenci LBK podél toku), v případě zástavby až k toku dojde k negativnímu ovlivnění ekologicko-stabilizační funkce LBK. V souvislosti s výše uvedenými aspekty bude představovat patrnou až lokálně významnou změnu krajinného rázu, poněvadž výrazně zesílí hmotové působení stávajícího areálu (a kumulativně s rozvojem kolem areálu AVX povede k výraznější celkové změně krajinného rázu v lokalitě Bažantnice). Ve vztahu k zatím nespécifikované výrobní náplni nelze vyloučit vlivy na pohodu bydlení (veřejné zdraví), zejména v kontextu zesílení obslužné dopravy po silnici I/54 a k relativní blízkosti nově navrhované plochy pro bydlení (plocha přestavby P3). Analogie platí s ohledem na možné ovlivnění kvality ovzduší či hlukovou zátěž, a to včetně obslužné dopravy. Negeruje zásahy do porostů dřevin ani do přírodních biotopů. Představuje zábor ZPF na výměře 2 ha ve II. třídě ochrany.

Podmínkou realizace náplně plochy je především zajištění protipovodňové ochrany v povodí. Tedy zástavbu plochy postupně umožnit až po realizaci protipovodňových opatření (PPO) v horní části povodí nad městem (poldry CNU-V-P1, CNU-V-P2), popř. po realizaci jiných PPO, která vytvoří reálné předpoklady pro potenciální účinnou transformaci povodňové vlny, nezbytný je odstup zástavby od toku Syrovínky (záplavové území, lokální biokoridor). Podmínkou realizace náplně plochy je dále komplexní vyhodnocení vlivů na životní prostředí (minimálně zjišťovací řízení) s důrazem na vyhodnocení akustické a imisní situace a podrobné vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví vzhledem k blízkosti navrhované obytné zástavby. Důraz bude dále položen na ovlivnění flory, fauny, ekosystémů a krajinného rázu včetně zmírňujících opatření, ovlivnění kvality vody v bezprostřední návaznosti toku Syrovínky; podmínkou je dále realizace vnějšího ozelenění. V uvedeném kontextu je požadováno naplnit další regulativy: výšková regulace zástavby: limitní výška budov 2NP+, halové objekty, stožáry a bodové technologické objekty max. 12 m, intenzita využití pozemku nadzemními stavbami a zpevněnými plochami: max. 70%, podíl zeleně min 30% s umístěním min. poloviny podél toku Syrovínky, ochrana toku v rámci záplavového území Syrovínky včetně aktivní zóny a důsledné zajištění ochrany kvality vody v toku.

Ze stanoviska pro lokalitu Z33 vyplynuly následující požadavky pro zpracování do návrhu ÚP Bzenec:

- výšková regulace zástavby: Limitní výška budov 2NP+, halové objekty, stožáry a bodové technologické objekty max. 12 m
- intenzita využití pozemku nadzemními stavbami a zpevněnými plochami: max. 70%
- podíl zeleně min 30% s umístěním min. poloviny podél toku Syrovínky
- ochrana v rámci záplavového území Syrovínky včetně aktivní zóny

V návrhu pro společné jednání byla plocha Z33 (výroba lehká - VL) vymezena až k toku Syrovínky a výměru měla cca 2 ha. K tomuto návrhu bylo uplatněno dne 26.7.2022 stanovisko odboru životního prostředí a územního plánování MěÚ Kyjov z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (dále jen zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, že nesouhlasí s návrhem plochy P3 (obytná), Z33 (výrobní) a Z2 (obytná) v aktivní zóně záplavového území významného vodního toku Syrovínka. Záplavové území uvedeného vodního toku bylo, včetně aktivní zóny, stanoveno opatřením Krajského úřadu Jm kraje. Odbor životního prostředí ze dne 5.4.2007, č.j.: JMK160359/2006, sp. zn.: S-JMK 160359/2006 OŽP-Bu.

Na základě tohoto stanoviska byla zastavitelná plocha Z33 – VL vymezena pouze mimo aktivní zónu záplavového území, cca o výměře 1 ha. Není možné vymezovat zastavitelné plochy v aktivní zóně záplavového území. Pokud by došlo k úpravě aktivní záplavové zóny mimo dotčený pozemek, je možné prověřit vymezení zastavitelné plochy další změnou.

Ad e) Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K požadavku na doplnění definice „celkové plochy pozemku“.

Územní plán Bzenec stanovuje následující definice:

**Koeficient zastavitelnosti** - (intenzita využití) plochy/pozemku - je dán procentním podílem zastavitelné plochy, (např. jednotlivého pozemku pro RD) z celkové plochy, resp. jednotlivého pozemku.

Koeficient zastavitelnosti (intenzita využití) plochy/pozemku - všemi stavbami na pozemku: stanoví se jako **podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku**.

Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových arkýřů. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy započítávají.

Podzemní objekty, přesahující půdorys nadzemní části stavby se do zastavitelné plochy nezapočítávají.

Ke koeficientu zastavění je třeba uvést, že je stanoven pouze pro zastavitelné plochy, nikoliv pro pozemky a plochy zahrnuté do zastavěného území s funkčním využitím výroba lehká - VL. Další definice by byla v územním plánu nadbytečná. Zpravidla „celkovou plochu pozemku“ vymezí projektant při konkrétním řešení záměru, který předkládá příslušnému stavebnímu úřadu k posouzení.

Ad e2) Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek p.č. 4909/115 v k.ú. Bzenec leží mimo zastavěné a zastavitelné plochy v ploše zemědělské všeobecné – AU.

Územní plán musí vycházet z reálných potřeb obce. Ani ve fázi návrhu pro společné jednání nebylo počítáno se zastavitelností tohoto pozemku pro výrobu ani jiné funkce. Ploch pro výrobu je ve Bzenci navrženo dostatečné množství, základní koncepce rozvoje území obce byla stanovena a také odsouhlasena dotčenými orgány, zejména byly dohodnuty záborů zemědělského půdního fondu s dotčeným orgánem ochrany ZPF Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Územní plán 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.

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 převážet nad zájmem soukromým. Odkazujeme také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. I 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.

Po zastavění vymezených ploch pro výrobu může být požadavek prověřen v rámci některé z následujících změn územního plánu, kterou může město po vydání územního plánu zahájit, a to při posouzení širších územních souvislostí.

Ad e3) Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pro úprava křižovatky a řešení dopravní závady v levotočivé zatáčce při vjezdu do města od Vracova byl vymezen průhledný koridor s označením CNU-DS-S1. Realizací stavby vznikne plocha DS (dopravy silniční). Důvodem je eliminace negativních dopadů provozu silnice I/54 v průtahu stabilizovaným zastavěným územím města, odlehčení průjezdné dopravy.

Obecně vymezený koridor pro úpravu křižovatky. Jedná se o maximální dotčení pozemků. V dalších studiích nebo podrobnějších dokumentacích bude konkrétní dotčení pozemků a vlastníků zpřesněno. Předpokladem je řešení záměru na pozemcích p.č. 1803/1, 1704/1, 1692/2 v k.ú. Bzenec – ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace ve vlastnictví města Bzenec.

Dotčení pozemků neznamená jejich zahrnutí do ploch dopravy, mohou být však dotčeny projektovou a inženýrskou činností v rámci prověřování a upřesnění záměru dopravní úpravy, která je ve veřejném zájmu města.

### Připomínka č. 23

**KYOCERA AVX Components s.r.o., IČO: 46508171, Dvořákova 328, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun ze dne 3.2.2026**

**NÁMITKA VLASTNÍKA POZEMKU PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU (KÓD EÚP 00016966, KÓD EÚPČ 94842164) POŘIZOVATEL MĚSTSKÝ ÚŘAD KYJOV.**

(podle §173 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon)

Věc:

Námitka proti vymezení koridoru CNU.DS426Z na pozemcích spol. KYOCERA AVX Components s.r.o.

Kdo podává: KYOCERA AVX Components s.r.o., IČO: 46508171, Dvořákova 328, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun (Provozovna Bzenec Spojovací 1613, 696 81)

### Komu podává:

MÚ Kyjov, Masarykovo náměstí 30/1, 697 01 Kyjov, Ing. Kamila Zálešáková, IČO: 00285030, DIČ: CZ00285030, ID datové schránky: f28bdah

### Identifikace dotčených pozemků

Společnost KYOCERA AVX Components s.r.o. je výhradním vlastníkem pozemků v k.ú. Bzenec: parc. č. 4945/28, 4945/30, 4949/50, 4945/36, 4945/2. Tyto pozemky tvoří nedílný funkční celek průmyslového areálu sloužícího k výrobní činnosti.

### Odůvodnění námítky

Nepřiměřený zásah do vlastnického práva: Navržený koridor CNU.DS426Z protíná klíčové plochy areálu. Vymezení koridoru v této podobě vytváří faktickou stavební uzávěru, čímž znemožňuje využívání asfaltové plochy před budovou.

Omezení zákonným ochranným pásmem: Realizace silnice v tomto koridoru by na zbylé části našich pozemků aktivovala silniční ochranné pásmo (dle zákona č. 13/1997 Sb.). To by drasticky omezilo možnost umístit drobné stavby, inženýrské sítě či provádět terénní úpravy nezbytné pro provoz areálu.

Hygienické a bezpečnostní limity: Umístění frekventované komunikace do těsné blízkosti průmyslové výroby (včetně administrativních částí) vyžaduje posouzení z hlediska hluku a emisí. Návrh územního plánu dostatečně neřeší kolizi s vnitřním hygienickým prostředím areálu a bezpečnostním perimetrem závodu.

Princip proporcionality: Máme za to, že koridor lze vést technicky efektivněji po sousedních pozemcích tak, aby nedocházelo ke znehodnocení soukromého majetku. Na sousedních pozemcích je jen pole.

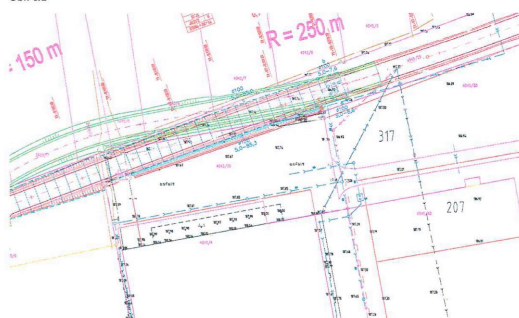
### Návrh řešení

Posunutí koridoru CNU.DS426Z mimo červeně vyznačenou část viz. obr. 2 ve vlastnictví KYOCERA AVX Components s.r.o. a samotná trasa plánované komunikace, by mohla vypadat viz obr. č.1

V Bzenci, dne 3.2.2026



Obr. č.1



Obr. č.2



### Vyhodnocení připomínek:

Připomínce se nevyhovuje

### Odůvodnění:

Námítky již není možné podle ust. § 97 odst. 4 stavebního zákona uplatňovat, proto pořizovatel námítku vyhodnocuje jako připomínku.

Koridor CNU-DS426Z pro propojení silnic I/54 a II/426 – označen jako západní obchvat silnice II/426 je vymezen jako průhledný koridor. Koridor pro propojení silnic II/426 a I/54 je vymezen pro obsluhu funkčních ploch podél trasy a částečné vyloučení průjezdné dopravy v ul. Těmické.

Návrh vychází z koncepčních záměrů odlehčení centra obce průjezdné dopravy po silnici II/426 kolem zámku, kde vytváří dopravní bariéru; eliminace průjezdné dopravy od Domanína sil. II/426 k sil. I/54 je dlouhodobě sledovaným koncepčním záměrem, byl již zčásti realizován s funkcí PU (veřejná prostranství všeobecná) k obsluze přilehlých průmyslových ploch stávajících i navrhovaných. Na základě vyhodnocení podmínek dotčeného území, jeho rozvoje a předpokládaných nárůstů dopravní cesty je navržen průhledný koridor, který řeší napojení kapacitním dopravním uzlem na stávající I/54 od lokality U sklepků. Výhledově v následných etapách by mohl při splnění technických parametrů funkčně sloužit jako tzv. „západní obchvat“ města, tvoří prostorovou a dopravní funkční plochu, význam komunikace z hlediska přenášeného dopravního zatížení a nákladů je třeba posoudit.

K omezení pozemků žadatele vznikem ochranného pásma uvádíme, že případný vznik ochranného pásma záleží na kategorii pozemní komunikace, do které bude obchvat zařazen. Ochranné pásmo nevzniká v zastavěném území.

K hygienickým limitům uváženým žadatelem je třeba uvést, že územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi jednotlivými soukromými zájmy a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné postupovat s ohledem na požadavky právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Koridor pro propojení silnic II/426 a I/54 je vymezen také pro vyloučení průjezdné dopravy centrem města, a sice zejména z důvodů snížení hlukové zátěže u stávajících rodinných domů, které jsou podle hygienických předpisů chráněnými prostory. Nelze srovnávat hlukové zatížení jedné administrativní budovy se zatížením rodinných domů situovaných v bezprostřední blízkosti komunikací I. a II. třídy.

Jedná se o obecně vymezený dopravní koridor v maximální možné šíři. Konkrétní dotčení pozemků bude řešeno v následujícím řízení.

### **Přípomínka č. 24**

**České dráhy, a.s., Generální ředitelství nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 ze dne 20.1.2026**

Přípomínky k návrhu Územního plánu Bzenec ve fázi veřejného projednání

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 § 42 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (Stavební zákona) ČD oprávněným investorem.

Na základě § 97 odst. 1, zákona 283/2021 Sb. (Stavební zákon) uplatňujeme následující připomínky:

- Přípomínka č. 1; prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení občanské vybavenosti v plochách drážní dopravy;
- Přípomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení technické infrastruktury s explicitním uvedením staveb a zařízení výroby energie z obnovitelných zdrojů v plochách drážní dopravy;
- Přípomínka č. 3: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4887, 4886/16, 4889/4, 4889/2, 4889/7, 4889/3, 4889/8 a 4889/5, k.ú. Bzenec z funkce dopravní na funkci výrobní;
- Přípomínka č. 4: prověřit změnu funkčního využití pozemků, parc. č. 4889/17, 4886/7, 4886/18 a 4886/9, k.ú. Bzenec z funkce dopravní na funkci občanské vybavenosti;
- Přípomínka č. 5: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 5138/22, 5449/2 a 5138/21, k.ú. Bzenec z funkce dopravní na funkci výrobní.

Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje ([www.uur.cz](http://www.uur.cz)) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblastech územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem Bzenec, jež nabyl účinnosti dne 23.12.2001. Územní plán byl měněn Změnami č. 1 (nabytí účinnosti dne 12.10.2004), č. 2 (nabytí účinnosti dne 5.1.2007), č. 3 (nabytí účinnosti dne 15.9.2007), č. 4 (nabytí účinnosti dne 5.11.2009) a č. 5 (nabytí účinnosti dne 11.12.2012). V současnosti je k veřejnému projednání předložen návrh nového Územního plánu Bzenec.

Přípomínka č. 1; prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení občanské vybavenosti v plochách drážní dopravy

Stávající stav:

Územní plán řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Pro plochy

Dopravy drážní (DD), jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

*A Hlavní využití*

*Plochy, stavby a zařízení drážní dopravy urbanizovaná / neurbanizovaná*

*B Přípustné*

- a - zařízení drážní dopravy (např. železniční těleso, zářezy, násypy, opěrné konstrukce, zařízení pro odtok vody a jeho regulaci, mosty, přechody pro ÚSES, terénní úpravy, protihluková opatření, do-pravní značení apod.), areály údržby, provozní sklady,
- b - dopravní terminály, nádraží, obslužná zařízení ostatních druhů dopravy, garáže, odstavná a par-kovací stání, včetně doplňkových staveb pro veřejnost,
- c - čerpací stanice pohonných hmot, el. dobíjecí stanice s doplňkovým příslušenstvím,
- d - veřejná prostranství, stavby a plochy technické infrastruktury pro potřeby zařízení,
- e - drobná architektura,
- f - izolační, liniová a doprovodná zeleň,
- g - plochy a zařízení opatření protipovodňové ochrany a pro stabilizaci odtokových poměrů,
- h - pozemky a zařízení nezbytné nadmístní technické infrastruktury.

#### C Podmíněně přípustně

- a - bydlení ve stávajících objektech pro bydlení (RD, BD, jiné), rozporu se zvláštními předpisy.
- b - výroba doplňková v nevyužívaných objektech vlastníka (provozovatele) dopravy stavby a zařízení nelze rozšiřovat

#### D Nepřípustné

- a - pozemky a stavby, které nejsou v souladu s přijatou urbanistickou koncepcí podle kapitoly č. 3
- b - pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím, nebo která narušují plynulost a bezpečnost dopravy,
- c - umístování mobilhausů, rozměrných nadzemních kontejnerů a obdobných "zařízení plnicích funkcí stavby Podmínky: stavby v režimu regrese funkce bydlení - stavby a zařízení nelze rozšiřovat, pokud jsou v Podmínky: ve stávajících stavbách, dočasně, které nejsou využitelné pro provoz hlavní funkce,

#### Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci pořízení nového územního plánu prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňujících realizaci záměrů posilujících zastoupení občanské vybavenosti území. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny

#### Přípustného využití s následujícím sdělením:

*„stavby a zařízení veřejné a komerční občanské vybavenosti s prokazatelnou funkční vazbou na hlavní využití“*

Úpravou funkčních podmínek využití plochy dojde k rozšíření spektra způsobů využití a posílení smíšeného charakteru jinak monofunkční dopravních plochy. Umožnění vzájemné prolínání slučitelných funkcí mj. přispívá k udržitelnosti a využitelnosti nejen na úrovni dílčích funkčních ploch a lokalit ale i na úrovni širšího území.

Zohlednění naší připomínky primárně přispěje k vytvoření podmínek pro dočasné využití, popř. postupnou konverzi nevyužitých monofunkčních ploch pro železniční dopravu. Primárně se jedná o dopravní areály železniční dopravy, popř. jejich části (depa, opravny, překladiště aj.), jež vzhledem k transformaci a restrukturalizaci železniční dopravy reflektované mj. snížením plošné potřeby pro její provoz pozbyly svého původního využití. Vzhledem jejich četnému umístění v rámci urbanizovaných částí území a jejich plošnému rozsahu se mnohdy jedná o významné vnitřní stavební rezervy zastavěného území. Vytvoření podmínek pro opětovné využití této rezervy přispěje ke snížení tlaků daných potřebami na stavební rozvoj urbánních funkcí, jež mají územní průmět ve formě expanzivního rozvoje urbanizovaných částí území.

Občanská vybavenost – její zastoupení v území a kvalita, je ze své podstaty jedním z indikátorů kvality obytného prostředí. Nejen z tohoto důvodu je účelné stávající vybavenost chránit a cíleně usilovat o její koncepční a koordinovaný rozvoj. Rozvoj občanské vybavenosti, příp. jiných funkcí je z hlediska využití částí území, které v kontextu vývoje území pozbyly svého původního využití (mj. plochy brownfiledů), vhodnou příležitostí pro jeho regeneraci či úplnou transformaci a nalezení smysluplného způsobu využití území vedoucího k jeho znovuzapojení do fungování území v širším kontextu. Požadavky na účelný rozvoj občanské vybavenosti jsou mj. zakotveny i v nadřazených dokumentech územního plánování a územního rozvoje na různých měřítkových úrovních (politika územního rozvoje, zásady územního rozvoje aj.).

Rozvoj vybavenosti je účelné podněcovat zejm. v oblastech funkčních a dopravních jader území, jakým je např. vlakové nádraží (budova nádražní budovy) a navazující území.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení vybavenosti a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách. Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely vybavenosti a to ve formě absolutní (do X m<sup>2</sup>) nebo relativní (do X % plochy DD).

Připomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení technické infrastruktury s explicitním uvedením staveb a zařízení výroby energie z obnovitelných zdrojů v plochách drážní dopravy

#### Stávající stav:

Viz. *Stávající stav Připomínky č. 1*

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci pořízení nového územního plánu prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňujících realizaci staveb a zařízení výroby energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny

*Přípustného využití s následujícím sdělením:*

*„staveb a zařízení výroby energie z obnovitelných zdrojů pro provozní účely železnice pod podmínkou, že nebudou mít negativní vliv na hlavní využití“*

Viz. první a druh odstavec *Návrhového stavu Připomínky č. 1*

Dle patných právních předpisů zejm. pak zákona č. 283/2021 Sb. (Stavební zákon), zákona č. 19/2023 Sb. (Lex OZE) nebo zákona č. 249/2025 Sb. (O urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) jsou stavby a zařízení sloužící pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ze své podstaty součástí technické infrastruktury – viz. § 10 odst. 1 písm. b), zákona č. 283/2021 Sb. (Stavební zákon) „*technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby..., včetně výroben a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie...*“

Klíčovým aspektem naší připomínky, kdy uvedený způsob funkčního využití pro plochy drážní dopravy bude explicitně uveden je především vytvoření podmínek pro jednotný výklad dané funkční plochy a předejití jakýchkoliv souvisejících nejasností v rámci povolovacích procesů.

Vyrobená elektrická energie nebude využita ke komerčním účelům. Energie bude sloužit výhradně pro pokrytí potřeb na zásobování elektrickou energií spojených s provozem železniční dopravy. Tím bude mj. přispíváno k diverzifikaci energetického mixu přispívající ke zvyšování stability provozu energetické soustavy a posilování míry zastoupení „zelené energie“ v rámci energetické soustavy. Výše uvedené požadavky na postupnou transformaci výroby energie vyplývá z republikových a mezinárodních priorit a závazků, jakými jsou např. Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2021/1119 ze dne 30.6.2021, European Green Deal, směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/2284, zákon č. 201/2012 Sb., *Energetická politika Evropské unie a její prováděcí předpisy, (2015; „K výzvam, jimž EU čelí v oblasti ener-getiky, patří rostoucí závislost na dovozu, ... výzvy spojené s rostoucím podílem obnovitelných zdrojů energie a potřeba větší transparentnosti...“), Státní energetická koncepce (2015), Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu (2015), Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů (2016), Politika územního rozvoje České republiky (2021; „...Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů,...) aj.*

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách. Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely výroby energie z obnovitelných zdrojů a to ve formě absolutní (do X m<sup>2</sup>) nebo relativní (do X % plochy DD). O32 Odbor správy a rozvoje majetku České dráhy, a.s., Generální ředitelství nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 T 972 232 000, www.cd.cz IČO 70994226 | DIČ CZ70994226 zapsaná ve veřejném – obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 8039

Připomínka č. 3: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4887, 4886/16, 4889/4, 4889/2, 4889/7, 4889/3, 4889/8 a 4889/5, k.ú. Bzenec z funkce dopravní na funkci výrobní

Stávající stav:

Dle platného územního plánu je v rozsahu pozemků stabilizována plochy *Dopravy drážní (DD)*, jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Stávající funkční využití pozemků vychází zejm. z majetkoprávních vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byly předmětné pozemky využívány pro zajišťování provozních potřeb přilehlého nádraží. S transformací a restrukturalizací železniční dopravy došlo mj. i ke snížení plošných a funkčních požadavků na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy. V souvislosti s tím pozbyly předmětné pozemky svého původního využití. Část pozemků je součástí zastavěného území.

Poloha pozemků a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jejich napojení na veřejnou infrastrukturu.

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, má soubor pozemků převážně nezastavěný charakter. Majoritní část pozemků je pokryta náletovou zelení s extenzivním charakterem. Součástí je mj. trojice samostatně katastrováných stave (pozemky parc. č. 4889/2, 4889/3 a 4889/5, k.ú. Bzenec). Pozemky jsou aktuálně bez účelného využití. Současný způsob využití s ohledem na polohu pozemků ve vazbě na urbanizované území ovšem z našeho pohledu dostatečně nereflakuje jejich skutečný potenciál.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci pořízení nového územního plánu prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DD na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

Byť je část předmětných pozemků dle územního plánu součástí nezastavěného území (vně zastavěného území), s ohledem na jeho umístění v rámci širšího území, prostorové uspořádání, způsob využití a charakter se nejedná o část území s významnou přírodní a krajinnou funkcí. Pozemky jsou prostorově vymezeny stabilizovaným zastavěným územím a

vedením železničního. S ohledem na tato fakta lze pozemkům přisuzovat spíše marginální funkční a prostorový význam v oblasti přírody a krajiny – ekostabilizační, hydro-logické, zemědělské, turistické, kompoziční aj. funkce nezastavěného území.

S ohledem na navrhované hranice zastavěného území lze o částech pozemků, jež z pohledu územního plánu leží vně zastavěného území, konstatovat, že části pozemků ležících mimo zastavěné území jsou obklopeny zastavěným územím. Legitimním argumentem pro zahrnutí celých předmětných pozemků do zastavěného území je o pozemcích uvažovat v kontextu § 117 odst. 3 písm. 7), zákona 283/2021.

Z výše uvedených důvodů lze o daných pozemcích hovořit spíše jako o integrální součásti urbanizovaného – zastavěného, území, resp. jako o stavební rezervě zastavěného (urbanizovaného) území.

S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemků se jedná o stavební rezervu zastavěného území. Stabilizovaná plocha železniční dopravy, jejíž vymezení je s ohledem na současné i výhledové rozvojové záměry dráhy nerelevantní, značně omezuje nebo zcela vylučuje realizaci určitých záměrů směřujících k rozvoji území. Akceptováním a zohledněním naší připomínky dojde k vytvoření podmínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem ochrany a rozvoje výrobních potenciálů území. To přispěje k intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur, zejm. dopravní a technické.

Vytvoření podmínek pro intenzifikaci a využitelnost zastavěného území má mj. zásadní průmět na potřeby vymezení nových rozvojových ploch v exponovaných polohách zastavěného území. V souvislosti s potřebou vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pro stabilizaci a rozvoj městských struktur a urbánních funkcí tak roste tlak na vymezení nových ploch změn – zastavitelné plochy a plochy přestavby. Ve vazbě na vymezení nových rozvojových ploch v periferních oblastech a exponovaných oblastech urbanizováno území, které usilují o pokrytí potřeby rozvojových ploch, dochází k expanzivnímu rozrůstání sídla do okolní krajiny. V důsledku toho je generována potřeba na doplňování a rozvoj veřejné infrastruktury v nových lokalitách, zejm. dopravní a technické infrastruktury, a zároveň jsou zvyšovány nároky na trvalé odnětí zemědělského půdního fondu, jehož ochrana je veřejným zájmem. S ohledem na výše zmiňované lze garantovat, že změna funkčního využití nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny. Naopak vytvořením podmínek pro hospodárné využití zastavěného území usiluje o její ochranu a ochranu nezastavěného území.

Pro ochranu a rozvoj výroby v území územní plán vymezuje šest ploch s rozdílným způsobem využití a to plochy Výroby všeobecné, Výroby lehké (VL), Výroby zemědělské a lesnické (VZ), Výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE), Výroby vlnářské (VX.v) a Smíšené výroby všeobecné (HU). Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charakterystiky zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemků, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jejich využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení plochy *Výroby lehké* (VL), příp. *Smíšené výroby všeobecné* (HU).

Smíšené plochy v rámci sebe integrují vzájemně slučitelné funkce. Do ploch smíšených výrobních jsou k výrobním činnostem typicky integrovány činnosti související s prodejem, administrativou, službami aj. S ohledem na relativně široké spektrum činností a záměrů, jež lze v rámci ploch smíšených realizovat, dává aktérům v území možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území bez zbytečných časových prodlev a byrokratických procesů. Konkrétně se může jednat např. o pořízení změny územního plánu, jejíž potřeba by vyvstala v souvislosti s konkrétním rozvojovým záměrem.

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšířením produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšením pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

Prakticky se nejedná o zcela nové vymezení plošně a funkčně segregované plochy s rozdílným způsobem využití v území, ale o rozšíření navrhované plochy výroby totožného charakteru (Z.26 - VL) na sousedních pozemcích. Tento argument je z našeho pohledu relevantním precedentem, jež dokládá možnost rozvoje výroby v daném území a jeho vhodnost pro realizaci záměrů souvisejících s výrobou.

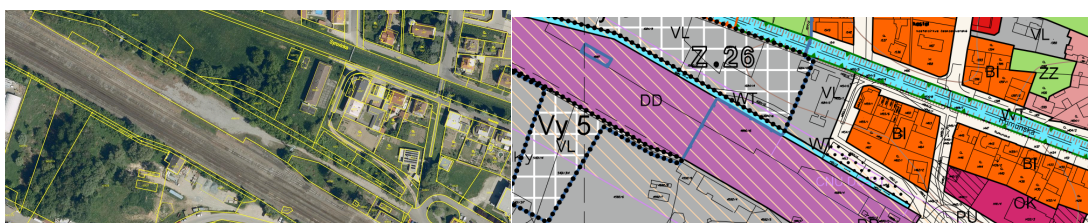
S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci výrobní) a metodiku platného ÚP je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezená zastavitelná plocha se nachází převážně uvnitř zastavěného území a není proto podmíněna zábořem zemědělského půdního fondu. Navýšení celkových kapacit ploch výroby ve formě rozšíření ploch pro její rozvoj v rozsahu předmětných pozemků o cca 0,83 ha může být kompenzováno redukcí jiné plochy pro rozvoj výroby, jež je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.

Návrh územního plánu na předmětných pozemcích vymezuje *Koridor vymezená územním plánem pro dopravní infrastrukturu – Optimalizace a elektrifikace trati č. 340 včetně souvisejících silničních staveb* (CNZ.DZ10) pro účely

optimalizace železniční infrastruktury. Námi navrhovaná změna funkčního využití a následné využití pozemků pro navrhované využití by v budoucnu mohly přímo omezit nebo zcela vyloučit využití koridoru pro navrhované záměry.

Z tohoto důvodu žádáme o redukci koridoru CNZ.DZ10 v rozsahu předmětných pozemků. S ohledem na prostorové uspořádání území, zejm. umístění okolní zástavby vymezující profil železničního tělesa, a prostorové nároky na nové zařízení a stavby železniční dopravy je z našeho pohledu redukce koridoru v rozsahu předmětných pozemků pro realizaci navrhovaných záměrů železniční dopravy nerelevantní.

Napojení pozemků na veřejné sítě dopravní a technické infrastruktury je umožněno z okolních vedení infrastruktur. Ve vazbě na celkovou kapacitu pozemků, jež je stanovena v závislosti na plošné výměře pozemků, obecně platných regulativch prostorového uspořádání a podmínkách prostorového uspořádání daných ÚP, lze deklarovat, že změnou funkčního využití nedojde k zásadnímu navýšení intenzity zatížení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti se změnou využití tedy nehrozí zvýšení finančních nákladů ze strany města spojených se zkvalitňováním a zkapacitňováním dopravní a technické infrastruktury.



**Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu návrhu územního plánu**

Přípomínka č. 4: prověřit změnu funkčního využití pozemků, parc. č. 4889/17, 4886/7, 4886/18 a 4886/9, k.ú. Bzenec z funkce dopravní na funkci občanské vybavenosti

Stávající stav:

Dle platného územního plánu je v rozsahu pozemků stabilizována plochy *Dopravy drážní* (DD), jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Stávající funkční využití pozemků vychází zejm. z majetkových vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byly předmětné pozemky využívány pro zajišťování provozních potřeb přílehlého nádraží. S transformací a restrukturalizací železniční dopravy došlo mj. i ke snížení plošných a funkčních požadavků na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy. V souvislosti s tím pozbyly předmětné pozemky svého původního využití. Část pozemků je součástí zastavěného území.

Poloha pozemků a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jejich napojení na veřejnou infrastrukturu.

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, nejsou v současné době pozemky účelně využívány. Součástí pozemků je mimo náletové zeleně extenzivního charakteru i trojice přízemních staveb (dvě samostatně katastrovane, pozemky parc. č. 4886/8 a 4886/9, k.ú. Bzenec). Současný způsob využití s ohledem na polohu pozemků uvnitř urbanizovaného území ovšem z našeho pohledu dostatečně nereflektuje jejich skutečný potenciál.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci pořízení nového územního plánu prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DD na plochu pro stabilizaci a rozvoj občanské vybavenosti.

Viz. čtvrtý a pátý odstavec *Návrhového stavu Přípomínky č. 3*

Pro ochranu a rozvoj občanské vybavenosti v území územní plán vymezuje čest ploch s rozdílným způsobem využití a to plochy *Občanského vybavení všeobecného* (OU), *Občanského vybavení veřejného* (OV), *Občanského vybavení komerčního* (OK), *Občanského vybavení – sport* (OS), *Občanského vybavení – hřbitovy* (OH) a *Směšené obslužné* (OX.so). Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charaktery zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemků, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jejich využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího funkce preferujeme vymezení *Občanského vybavení všeobecného* (OU).

Plocha v rámci sebe integruje vzájemně slučitelné území týkající se občanské vybavenosti komerčních a veřejných forem občanské vybavenosti, jako jsou typicky stavby a zařízení pro vzdělání, kulturu, obchod, administrativu aj. S ohledem na relativně široké spektrum činností a záměrů, jež lze v rámci plochy rozvíjet se jedná o plochu s polyfunkčním charakterem, díky čemuž je aktérům v území zajišťována možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území bez zbytečných časových prodlev a byrokratických procesů. Konkrétně se může jednat např. o pořízení změny územního plánu, jejíž potřeba by vyvstala v souvislosti s konkrétním rozvojovým záměrem.

Rozvoj vybavenosti je účelné podněcovat zejm. v oblastech funkčních a dopravních jader území, jakým je např. vlakové nádraží (budova nádražní budovy) a navazující území.

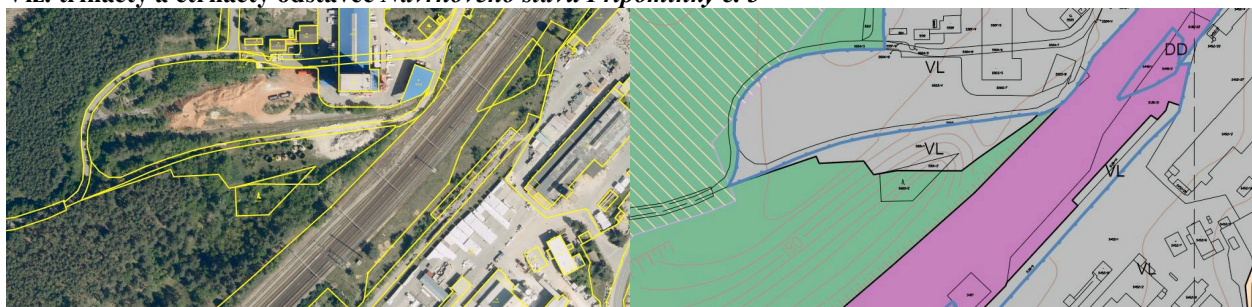
Ochrana a rozvoj veřejné vybavenosti, mezi kterou mj. spadá i občanská vybavenost, je jedním z relevantních předpokladů pro zajištění kvalitních životních podmínek přímo se propisujících do celkového potenciálu daného území. Proto je

zajišťování podmínek pro ochranu a rozvoj veřejné vybavenosti, jež je konáno ve veřejném zájmu, jednou z priorit územního rozvoje a územního plánování

S ohledem na stanovené regulativy plochy OU je změna funkčního využití pozemků na tuto plochu slučitelná s navazujícími způsoby funkčního využití. Umožňované funkce a činnosti stanovené pro plochu OU nekolidují s přímo navazujícími plochami ani plochami širšího okolí.

S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci občanské vybavenosti) a metodiku platného ÚP je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezovaná zastavitelná plocha se nachází uvnitř zastavěného území a není proto podmíněna zábohem zemědělského půdního fondu. Navýšení celkových kapacit ploch občanské vybavenosti ve formě rozšíření ploch pro její rozvoj v rozsahu předmětných pozemků o cca 0,15 ha může být kompenzováno redukcí jiné plochy pro rozvoj občanské vybavenosti, jež je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.

### Viz. třináctý a čtrnáctý odstavec Návrhového stavu Přípomínky č. 3



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu návrhu územního plánu

Část připomínky č. 3 (prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4887, 4886/16, 4889/4, 4889/2, 4889/7, 4889/3, 4889/8 a 4889/5, k.ú. Bzenec z funkce dopravní na funkci výrobní) byla již v minulosti uplatněna v rámci fáze společného jednání pořízení nového Územního plánu Bzenec (Přípomínka k Návrhu územního plánu Bzenec; naše č.j. 2174/22-O32; 19.7.2022; Přípomínka č. 1). Důvodem opětovného uplatnění připomínky je její nezohlednění v předešlé fázi.

**Přípomínky mají partikulární charakter – jejich zohledněním nebude měněna ani dotčena základní koncepce rozvoje území a jeho hodnot, popř. další navazující koncepce územního plánu. Navrhované připomínky tyto koncepce respektují a svým řešením na ně navazují.**

Přípomínky 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 – § 38 a 39 zák. č. 283/2021 Sb. (Stavební zákona).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(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 oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(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). 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 úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

**Příloha:** výpis z katastru nemovitostí dokládající vlastnická práva ČD k pozemku

#### Vyhodnocení připomínek:

Ad1) Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky žadatele jsou vymezeny jako doprava drážní – DD – stávající stav.

Pozemky leží podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v koridoru celostátní železniční trati DZ10 – trať č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje, optimalizace a elektrizace s proměnlivou šířkou 120 – 190 m.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridoru DZ10 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 optimalizaci a elektrizaci konvenční celostátní železniční tratě č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje s cílem vytvoření kvalitního propojení sídel v OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno, v N-OS3 rozvojové ose Kyjovská a v OS11 rozvojové ose Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR/Rakousko ekologicky šetrnou kolejovou dopravou.

### 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 Haluzický rybník, EVL Člupy, PO Bzenecká doubrava – Strážnické Pomoraví, minimalizaci vlivů na NPP Vátě Písky, PP Člupy a PP Bohuslavické stráně a jejich ochranná pásma, minimalizaci rozsahu záboru ZPF, minimalizaci vlivů na zásoby nerostných surovin (CHLÚ, dobývací prostor), vlivů na ochranné pásmo vodních zdrojů II. stupně, odtokové poměry a čistotu povrchových vod.

b) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru konvenční celostátní železniční tratě č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje v ÚPD dotčených obcí.

Z celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Politiky územního rozvoje České republiky plyne v bodu (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 sítě 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.

Z priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje v bodu (8) plyne požadavek vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na: vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;

Z uvedeného plyne, že prioritním požadavkem jsou záměry dopravní infrastruktury, v tomto případě požadavek plynoucí ze ZÚR JMK, kdy je potřeba pozemky železnice vymezit a do budoucna chránit jako plochu pro optimalizaci a intenzifikaci stávající železniční trati.

Z povahy věci je zřejmé, že nejvíce chráněné před změnami by měly být pozemky stávající drážní dopravy. Další rozvoj je sice v koridoru ze ZÚR JMK přípustný, ale jedná se o pozemky spíše okrajových částí koridoru. Je nekonceptní s nelogické rozšiřovat podmínky využití na těchto pozemcích a v budoucnu poté složitě řešit omezení, které by mohlo vyplýnout z možnosti využití těchto pozemků jiným způsobem.

Doplněním občanského vybavení, případně jiných funkcí, do ploch drážní dopravy - DD by znamenalo možnost realizace těchto staveb kdekoli v těchto plochách, tzn. i mimo zastavěné území bez návaznosti na stávající zástavbu. To by mohlo založit vznik odloučených lokalit a toto je v rozporu cíli a úkoly územního plánování a taktéž s urbanistickou koncepcí územního plánu.

Ad2) Přípomínce se nevyhovuje.

Plochy dopravy drážní – DD slouží pro umístění staveb a zařízení všech druhů kolejové dopravy včetně jejich elektrifikace a součástí, které obsahují plochy a budovy provozní, nádraží, garáže, odstavné a parkovací plochy a čerpací stanice pohonných hmot, pokud neohrozí či neomezí hlavní funkci plochy. Součástí těchto ploch mohou být pozemky doprovozné a izolační zeleně a nezbytná související zařízení ostatní dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena.

Přípustným využitím jsou pozemky a zařízení nezbytné nadmístní technické infrastruktury. Podmíněně přípustným využitím je výroba doplňková v nevyužívaných objektech.

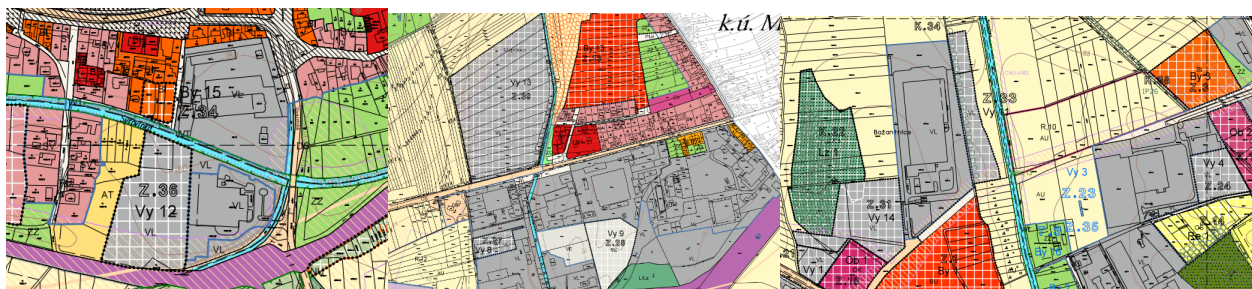
Podle ust. § 10 odst. 1 písm. b) stavebního zákona se veřejnou infrastrukturou v tomto zákoně rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to mimo jiné technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroby a zdrojů energie, zařízení pro ukládání energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady.

Z uvedeného plyne, že stavby a zařízení výroby energie z obnovitelných zdrojů jsou technickou infrastrukturou, která je v plochách drážní dopravy za určitých podmínek přípustná.

Ad3) Přípomínce se nevyhovuje.

Podmíněně přípustným využitím v plochách DD - drážní dopravy je výroba doplňková v nevyužívaných objektech vlastníka (provozovatele) dopravy. Toto využití je možné pouze za daných podmínek. Není zájmem obce vymezovat plochu přestavby na výrobní plochy v této lokalitě, zejména z důvodů situování pozemků v koridoru celostátní železniční trati DZ10 – viz výše a taktéž z důvodů blízkosti stávajících ploch bydlení.

Návrhové plochy výroby jsou ve Bzenci soustředěny ve vhodnějších lokalitách na okrajových částech obce bez návaznosti na plochy bydlení. V Návrhu ÚP je vymezeno dost ploch pro výrobu ve vhodnějších polohách z hlediska předcházení negativních vlivů na okolí. Jsou to např. plochy Z.36 nebo Z.27, Z.28 a Z.39 nebo Z.24, Z.31 a Z.33:



Ad4) Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky žadatele jsou vymezeny jako doprava drážní – DD – stávající stav.

Pozemky leží podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v koridoru celostátní železniční trati DZ10 – trať č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje, optimalizace a elektrizace s proměnlivou šířkou 120 – 190 m.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridoru DZ10 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 optimalizaci a elektrizaci konvenční celostátní železniční tratě č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje s cílem vytvoření kvalitního propojení sídel v OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno, v N-OS3 rozvojové ose Kyjovská a v OS11 rozvojové ose Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR/Rakousko ekologicky šetrnou kolejovou dopravou.

Úkoly pro územní plánování

a) Zpřesnit a vymežit 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 Haluzický rybník, EVL Člupy, PO Bzenecká doubrava – Strážnické Pomoraví, minimalizaci vlivů na NPP Váté Písky, PP Člupy a PP Bohuslavické stráně a jejich ochranná pásma, minimalizaci rozsahu záboru ZPF, minimalizaci vlivů na zásoby nerostných surovin (CHLÚ, dobývací prostor), vlivů na ochranné pásmo vodních zdrojů II.stupně, odtokové poměry a čistotu povrchových vod.

b) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru konvenční celostátní železniční tratě č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje v ÚPD dotčených obcí.

Z celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Politiky územního rozvoje České republiky plyne v bodu (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 sítě 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.

Z priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje v bodu (8) plyne požadavek vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na: vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;

Z uvedeného plyne, že prioritním požadavkem jsou záměry dopravní infrastruktury, v tomto případě požadavek plynoucí se ZÚR JMK, kdy je potřeba pozemky železnice vymežit a do budoucna chránit jako plochu pro optimalizaci a intenzifikaci stávající železniční trati.

Z povahy věci je zjevné, že nejvíce chráněné před změnami by mely být pozemky stávající drážní dopravy. Další rozvoj je sice v koridoru ze ZÚR JMK přípustěn, ale jedná se o pozemky spíše okrajových částí koridoru. Je nekonceptní s nelogické vymezovat plochu přestavby drážní dopravy na plochu občanského vybavení, mohl by vzniknout konflikt využití území, který by mohl znemožnit nebo výrazně prodražit realizaci záměru ze ZÚR JMK. Pokud by obec vymezila pozemky jako

občanskou vybavenost, vytvořila by legitimní očekávání vlastníků, že lze na pozemcích stavět a následné využití pro záměr ze ZUR JMK (koridor celostátní železniční trati DZ10) by bylo právně komplikovanější a finančně náročnější.

Pozemek p.č. 4889/17 v k.ú. Bzenec nebyl nalezen.

Ad5) Připomínce se nevyhovuje.

Plochy, jejichž součástí jsou pozemky parc.č. (5138/22, 5449/2 a 5138/21) byly při podrobném terénním průzkumu vyhodnoceny jako sporadicky využívané plochy zázemí plochy železnice, byl zkoumán a vyhodnocen stav podle evidence katastru nemovitostí CÚZK, zde jsou plochy způsobem využití zaříděny jako „dráha“. Je to jednoznačná specifikace, vzájemně se zdrojově shodující. Takto byly plochy v rámci průzkumů a rozborů území i následného návrhu ÚP jednoznačně funkčně zaříděny. V průběhu následného společného jednání nebyly tyto skutečnosti zpochybněny, ani vlastníkem a provozovatelem připomínkovány.

Pozemky leží v odloučené části Bzenec – Přívoz. Všechny zastavěné pozemky v této části Bzenec jsou vymezeny podle stávajícího stavu využití jako součást zastavěného území. Není zde plánován rozvoj žádné funkce.

Pozemky jsou součástí ptačí oblasti soustavy Natura 2000 – Bzenecká Doubrava – Strážnické Pomoraví, sousedí s evropsky významnou lokalitou Váté písky a současně s NPP Váté písky.

Vymezení pozemků jako plochy přestavby na plochy výroby není žádoucí. Návrhové plochy výroby jsou ve Bzenci soustředěny ve vhodnějších lokalitách na okrajových částech obce bez návaznosti na plochy cenné a hodnotné z hlediska ochrany přírody. V Návrhu ÚP je vymezeno dost ploch pro výrobu ve vhodnějších polohách z hlediska předcházení negativních vlivů na okolí. Jsou to např. plochy Z.36 nebo Z.27, Z.28 a Z.39 nebo Z.24, Z.31 a Z.33.

S ohledem na délku pořizování územního plánu a potřebu města vydat novou územně plánovací dokumentaci v co nejkratší době, a rovněž s ohledem na lhůtu stanovenou v § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podle kterého mohou být územně plánovací dokumentace vydané před 1. lednem 2007 používány nejdéle do 31. prosince 2028, považuje pořizovatel za nezbytné proces pořizování územního plánu v přiměřené době dokončit.

V případě vyhovění připomínce by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném projednání a návrh územního plánu znovu projednat, aby byla zachována procesní práva dotčených osob uplatnit k upravenému návrhu připomínky. Takový postup by vedl k dalšímu prodloužení procesu pořizování územního plánu.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že je vhodné zachovat koncepci návrhu územního plánu předloženou k projednání a proces jeho pořizování dokončit v předložené podobě.

Upřesněný požadavek uplatněný v připomínce může být prověřen v rámci následné změny územního plánu, kterou může město po vydání územního plánu zahájit, a to při posouzení širších územních souvislostí a při zachování procesních práv všech dotčených osob.

## Připomínka č. 25

**Jana a Roman Ostrží J. Wolkra čp. 963 69681 Bzenec ze dne 3.2.2026**

PŘIPOMÍNKY - k návrhu Územního plánu Bzenec

Městský úřad Kyjov

Doručeno: 04.02.2026 09:28:48

OŽPÚP12675/26/

Ve Bzenci dne 03.02.2026

Dne 20.01.2026 byla na veřejném projednání představena nová aktualizovaná podoba změn ÚPD města Bzenec (ta navazovala a měnila dříve zpracovaný a projednaný stejný dokument iniciovaný tehdejšími vedení města. Ten byl dne 26.06.2024 projednaný re veřejném zasedání zastupitelstva a představeny návrhy změn tenkrát „nového“ ÚPD města Bzenec).

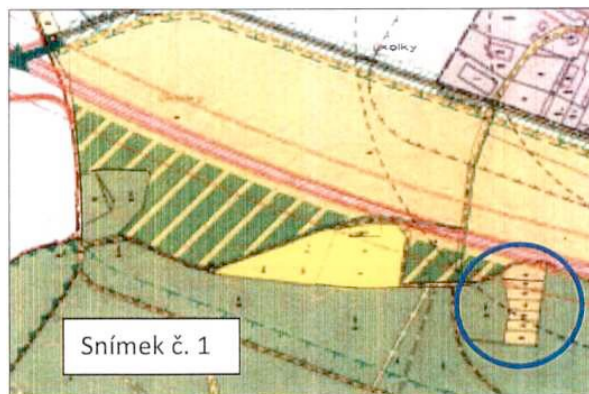
Ve smyslu § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, jako vlastníci (spoluvlastníci) pozemků v k.ú. Bzenec a občané města Bzenec podáváme k návrhu územního plánu Bzenec tuto připomínku:

1. V lokalitě Na bzinku pozemky u lesa parcel č. 5418, 5419 v k.ú. Bzenec (jejichž jsme spoluvlastníky) požadujeme pozemky ponechat jako „zemědělské všeobecné“ (orná půda) - dle dosud platného ÚPD města Bzenec - viz snímek č. 1 a vyznačení pozemků v modrém kruhu. Nesouhlasíme s navrženou plochou „lesní smíšené“.

Odůvodnění:

Navržené řešení přispívá k zániku zemědělské krajiny s drobnou zemědělskou drážbou, která podporuje přirozenou biodiverzitu prostředí. Nesouhlasím s tím, aby stávající drobné zemědělské pozemky byly začleňovány do velkých monokulturních ploch a to jak zemědělských tak lesních. Mám za to, že ponechání pozemků v zemědělské všeobecné ploše podpoří stávající hodnoty v krajině.

V neposlední řadě by nás navrhovaná změna poškodila i finančně - orná půda je v jiné cenové kategorii než lesní plochy. Předem vám děkujeme za kladné vyřízení našich připomínek.



#### Vyhodnocení připomínek:

Připomínce se nevyhovuje.

#### Odůvodnění:

Pozemky p.č. 5418, 5419 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako plocha LX.s – lesní smíšená. Plocha je definována jako převážně lesní ekosystémy smíšené, zajišťující územní podmínky, potřebné pro existenci a vývoj lesních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území, vytvářející polyfunkční lesní krajinu. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky, a nezbytná liniová vedení a zařízení technické infrastruktury.

Hlavním využitím je les s funkcí produkční a významnou mimoprodukční. Přípustným využitím jsou mimo jiné: pozemky, určené k plnění funkcí lesa, trvalé travní porosty, ÚSES, krajinná a doprovodná zeleň a nově doplněna i **plochy ZPF**. Doplněním ZPF bude odstraněna pochybnost vlastníka k vymezení pozemku jako plochy lesní smíšené, zároveň se nejedná o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, která by vyžadovala opakované veřejné projednání.

Nadto je třeba uvést, že plocha je vymezena podle stávajícího převažujícího způsobu využití. Na pozemku je zapojený porost.

#### **Připomínka č. 26**

**Jana a Roman Ostrézi J. Wolkra čp. 963 69681 Bzenec**

**Mgr. Petr Orlický**

**Bzinská 1420, 696 81 Bzenec**

**Igor Ostrezi**

**Olšovská 226, 696 81 Bzenec**

**Ze dne 3.2.2026**

**PŘIPOMÍNKY - k návrhu Územního plánu Bzenec**

Ve smyslu § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb, stavební zákon v platném znění, jako vlastníci (spoluvlastníci) pozemků v k.ú. Bzenec a občané města Bzenec podáváme k návrhu územního plánu Bzenec, který byl dne 20.01.2026 představen na veřejném projednání (jedná se o další novou aktualizovanou podobu změn ÚPD města Bzenec, oproti dříve projednávané podobě ÚPD na zasedání zastupitelstva města dne v roce 2024). Uplatňujeme tyto připomínky:

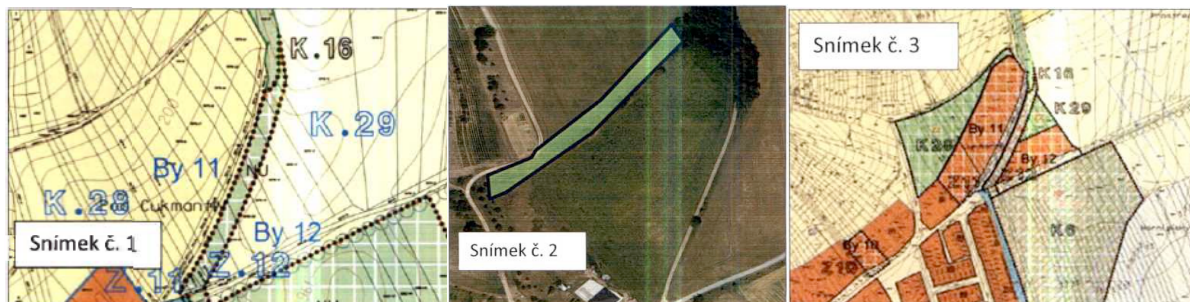
- Nesouhlasíme s návrhovou plochou NU - označenou ve výkresové části K.16 biokoridor. Ten je navržen i na našich pozemcích (viz tabulka níže) - snímek č.1 v lokalitě Pod Cukmantlem.

#### Odůvodnění:

- V dané lokalitě nechybí potřeba biokoridoru, a to ve vazbě na přirozeně vzniklé biokoridory. Ty se nachází na přírodních nerovnostech - terénních zlomech mezi lokalitami, které se nadají zemědělsky využívat - snímek č. 2.

- Navržený biokoridor by v budoucnu ztížilo nebo znemožnilo využití pozemků pro možnou zástavbu rodinných domů, která byla v této ploše v minulosti již navržena. Viz snímek č. 3. Který počítal s bytovou zástavbou By 12 a propojí se se zástavbou By 11 - snímek č. 3 v návrhu ÚPD Bzenec z roku 2022.

- Je jen otázkou času, kdy se do lokality z logiky věci záměr realizace bytové výstavby navrátí. Ta totiž navazovala přirozeně na zástavbu Z11- pokračovala. Pokud by tomu v budoucnu tak bylo, bude nutno do lokality dovést komunikaci a sítě - vznik (prodloužení ulice). Pro následné využití vložených prostředků bude logické jejich co největší využití - zástavby ulice po obou stranách - čím více stavebních míst-tým reálnější a nižší náklady na sítě a lepší využití pozemků. Takovému záměru by však bránil plánovaný biokoridor K 16.



Vyhodnocení připomínek:  
Připomínky se nevyhovují.

Odůvodnění:

Projektování nebo zpracování územního systému ekologické stability (ÚSES) vyžaduje zpracování specialistou s příslušnou odbornou kvalifikací. V rámci zpracování územních plánů je toto garantováno projektantem územního plánu. Projektování územního plánu je tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost 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 Ing. arch. Ivo Kabeláč – autorizovaný architekt (ČKA 00618), který celé území posoudil, vyhodnotil a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace.

Vymezování ÚSES je proces, jehož cílem je vytvářet a chránit síť ekologicky významných území, která zajišťují spojitost krajiny a podporují její ekologickou stabilitu. ÚSES je jedním z hlavních nástrojů krajinného plánování v Česku, zakotvený v zákoně o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb.). ÚSES je tvořen soustavou ekologicky stabilních částí krajiny, které jsou buď přirozeně stabilní, nebo mohou být zlepšeny tak, aby umožňovaly migraci rostlin a živočichů a zachovávaly ekologické funkce krajiny.

ÚSES je tvořen třemi základními prvky: biocentra – území s vysokou přírodní hodnotou, sloužící jako zdroje biodiverzity (např. les, mokřad, remízky), biokoridory – linie spojující biocentra, umožňující migraci organismů a interakční prvky – menší krajinné útvary, které podporují ekologické vazby v kulturní krajině.

Vymezování ÚSES je odborný proces v několika fázích, který kombinuje mapové analýzy a terénní průzkum. Na základě analýzy se vymezí existující stabilní ekosystémy, např.: lesy, mokřady, luční biotopy, nivy řek. Tyto plochy často tvoří základ biocenter. Biokoridory propojují biocentra a umožňují migraci organismů. Systém musí splňovat ekologické parametry: minimální velikost biocenter, maximální vzdálenosti mezi nimi, průchodnost krajiny.

ÚSES byl navrhován ve Bzenci podle výše uvedených principů, musí tvořit spojitý systém a přednostně je navrhován na obecních pozemcích. Podatelem navrhované řešení popírá vlastnosti ÚSES, zejména se nejedná o spojitý systém.

Návrhový biokoridor K.16 propojuje stávající biokoridor LBK.22 s návrhovým biocentrem LBC.20 – K.6.

Město Bzenec si schválilo zásady pro revizi návrhu územního plánu a jedním z bodů bylo mimo jiné vymezit a chránit přirozené hranice města, kdy na východní straně města byla hranice vymezena Panáčkovým příkopem. V současné době není rozvoj v dané lokalitě plánován. V případě potřeby řešení výstavby tímto směrem, bude nutno posoudit odborníkem i nové vymezení ÚSES v dané lokalitě.

#### Připomínka č. 27

**Ing. Michal Pecháček**  
K. Klostermanna 1589  
696 81 Bzenec

**Gabriela Kadubcová Hutník 1427**  
698 01 Veselí nad Moravou

**Michal Raiskup K. Klostermanna 1557 696 81 Bzenec**

**Ze dne 3.2.2026**

Připomínka v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu města Bzenec - lokalita By 17 Klostermannova

Vážení,

dovolujeme si připomínkovat aktuálně předložený návrh územního plánu města Bzenec, týkající se mimo jiné lokality By17 Klostermannova, který byl veřejně projednán dne 20.1.2026 v 17:00 ve velké zasedací místnosti Městského úřadu Bzenec.

Tímto si, co by soubor tří majitelů dotčených pozemků, dovolujeme vyjádřit svůj nesouhlas s návrhem předloženého územního plánu, resp. s jeho konkrétními body.

Podle návrhu má předmětná lokalita jako jednu z podmínek zastavitelnosti realizaci plánovací smlouvy (bod H, strana č. 12; resp. odstavec 11.1, strana č. 101 a 102).

Dle Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR ČR) je aplikace plánovací smlouvy uzavíraná mezi stavebníky a obcí vhodná v drtivé většině u developerských projektů. Domníváme se, že řešená lokalita By17 nevykazuje známky developerského projektu. Z plánovací smlouvy i z podmínek návrhu územního plánu (odstavec 11.1, body G, J, K, L, M, N, strana 102)

vyplývají požadavky, které se nám, potenciálním stavebníkům, zdají neadekvátní vzhledem k možnému rozsahu výstavby v dané lokalitě. Jsme přímí majitelé pozemků a žádný developerský projekt, který by mohl svým rozsahem či povahou ovlivnit okolní území, neplánujeme.

Proto žádáme o úpravu návrhu územního plánu, v které by se po nás, stavebnících, nepožadovalo uzavření plánovací smlouvy. Jako náhrada této podmínky by mohla dobře sloužit dohoda o parcelaci území.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje částečně.*

*Odůvodnění:*

*Na základě uplatněné připomínky budou upraveny podmínky plánovací smlouvy. Uvedené konkrétní podmínky plánovací smlouvy týkající se finančních závazků stavebníka budou z návrhu ÚP vypuštěny. Plánovací smlouva však bude s ohledem na složitou pozici lokality ponechána, jelikož navazuje na podmínku regulačního plánu. Konkrétní znění a podmínky konkrétní plánovací smlouvy jsou na ujednání vlastníků a orgánů města Bzenec. V ÚP však dle zákona musí být základní podmínky uvedeny. Dohodu o parcelaci nový stavební zákon již nepoužívá.*

*Vypuštění závazků stavebníka K, L je provedeno na základě jím podané připomínky, případné dopady těchto změn se dotýkají obce, nejedná se tedy o podstatnou úpravu návrhu územního plánu, která by vyžadovala opakované veřejné projednání.*

## **Připomínka č. 28**

**CONTROL INVEST PROJECT s.r.o., Partyzánská 628, 696 81 Bzenec ze dne 2.2.2026**

Připomínka proti

Veřejnou vyhláškou ze dne 9. 12. 2025, č.j. OŽPÚP143758/25/127, shora označený správní orgán vyzval ve věci návrhu nového územního plánu města Bzenec (dále jako „návrh ÚP Bzenec“) k podání písemných připomínek.

A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele (jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, telefon):

CONTROL INVEST PROJECT s.r.o., Partyzánská 628, 696 81 Bzenec, IČ: 28347765

Kontaktní osoba: Ing. Radek Forman, tel. 728 503 623, email: radek.forman @stavby.com

B. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (u námítky vymezit území dotčené námítkou):

JEDNÁ SE O POZEMKY PARC.Č. 2001/1, 2001/2, 2001/3, 2001/4, 2001/5, 2001/6, 2001/7, a 4949/2 v k.ú. Bzenec

Vlastník pozemku: CONTROL INVEST PROJECT s.r.o., Partyzánská 628, 696 81 Bzenec

C. Text připomínky - jakým způsobem budu dotčen/a:

Dle návrhu územního plánu vyvěšeného dne 9.12.2025 veřejnou vyhláškou pod č.j. OŽPÚP143758/25/127, je na pozemcích 2001/1, 2001/2, 2001/3, 2001/4, 2001/5, 2001/6, 2001/7, a 4949/2 v k.ú. Bzenec, navrhována plocha využití - **OK Občanské vybavení komerční**.

1. Jako majitel těchto pozemků po prostudování textové přílohy I\_Výrok\_08\_12\_2025, poř. č. 12, strana č. 60, s obsahem funkčního využití nesouhlasím. V definici se uvádí, že tato plocha OK slouží pro umístění staveb a zařízení komerční a občanské vybavenosti, tedy i pro ubytování. V části funkčního využití a činnosti D - Nepřípustné využití je v bodě f) uvedeno, že je zde nepřípustné realizovat samostatné ubytovny, což je dle mého v rozporu s tím, jaké je aktuální využití areálu. Pokud by tato definice vstoupila do platnosti, byl by majetek společnosti znehodnocen. Areál má platné kolaudační rozhodnutí na provozování ubytovny a dále v průběhu tohoto roku bude další objekt zkolaudován jako ubytovací zařízení na základně již vydaného pravomocného stavebního povolení. Vše můžeme prokázat dokladovou částí.

Výše uvedenou skutečnost jsme již namítali podanou námítkou k návrhu ÚP vyvěšeného dne 3.6.2022 veřejnou vyhláškou pod č.j. OŽPÚO53093/22/127.

2. Dále nesouhlasíme s umístěním plánované autobusové zastávky CNU.DS-Z4. V těchto místech plánujeme realizovat parkovací místa pro OA.

Areál je v současné době využíván především jako ubytovací zařízení na základě kolaudačního souhlasu a pravomocného stavebního povolení. Ubytovací zařízení budeme nadále v tomto areálu provozovat. S tím jsou spojeny investiční náklady na opravy, rekonstrukce a údržby nemovitostí.

Požadujeme tyto plochy přizpůsobit aktuálnímu využití areálu a tuto lokalitu vyčlenit i na možnost trvalého bydlení - bytové domy, jako potencionální možnost rozvoje této lokality.

Vyhodnocení připomínek:

*Ad1) Připomínce se vyhovuje částečně.*

*Odůvodnění:*

Pozemky p.č. 2001/1, 2001/2, 2001/3, 2001/4, 2001/5, 2001/6, 2001/7, a 4949/2 v k.ú. Bzenec jsou vymezeny jako plocha OK – občanské vybavení komerční - stav.

Stávající zkolaudované a povolené objekty ubytoven mohou být nadále jako ubytovny využívány. Případné konkrétní změny dokončené stavby posoudí příslušný stavební úřad v následujícím řízení, zejména možnosti, rozsah a negativní vlivy na okolí.

S ohledem na délku pořizování územního plánu a potřebu města vydat novou územně plánovací dokumentaci v co nejkratší době, a rovněž s ohledem na lhůtu stanovenou v § 322 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, podle kterého mohou být územně plánovací dokumentace vydané před 1. lednem 2007 používány nejdéle do 31. prosince 2028, považuje pořizovatel za nezbytné proces pořizování územního plánu v přiměřené době dokončit.

V případě vyhovění připomínce by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném projednání a návrh územního plánu znovu projednat, aby byla zachována procesní práva dotčených osob uplatnit k upravenému návrhu připomínky. Takový postup by vedl k dalšímu prodloužení procesu pořizování územního plánu.

Pořizovatel proto ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že je vhodné zachovat koncepci návrhu územního plánu předloženou k projednání a proces jeho pořizování dokončit v předložené podobě.

Upřesněný požadavek uplatněný v připomínce může být prověřen v rámci následné změny územního plánu, kterou může město po vydání územního plánu zahájit, a to při posouzení širších územních souvislostí a při zachování procesních práv všech dotčených osob.

Ad2) Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území pro úpravu autobusové zastávky CNU.DS-Z4 - plocha pro zastávku veřejné dopravy Bzenec – Novosady, sil. II/426, ul. Těmická, směr Bzenec je vymezeno obecně v maximálním rozsahu. V dalších studiích nebo podrobnějších dokumentacích bude konkrétní dotčení pozemků a vlastníků zpřesněno. Předpokladem je řešení záměru na pozemku p.č. 2510/5 – ostatní plocha, způsob využití silnice ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

## Připomínka č. 29

**CONTROL INVEST PROJECT s.r.o., Partyzánská 628, 696 81 Bzenec ze dne 2.2.2026**

Připomínka proti

Veřejnou vyhláškou ze dne 9.12. 2025, č.j. OŽPÚP143758/25/127, shora označený správní orgán vyzval ve věci návrhu nového územního plánu města Bzenec (dále jako „návrh ÚP Bzenec“) k podání písemných připomínek.

A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele (jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, telefon):

CONTROL INVEST PROJECT s.r.o., Partyzánská 628, 696 81 Bzenec, IČ: 28347765

Kontaktní osoba: Ing. Radek Forman, tel. 728 503 623, email: radek.forman @stavby.com

B. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (u námítky vymežit území dotčené námítkou):

JEDNÁ SE O POZEMEK PARC.Č. 4910/1 vk.ú. Bzenec

Vlastník pozemku: CONTROL INVEST PROJECT s.r.o., Partyzánská 628, 696 81 Bzenec

C. Text připomínky - jakým způsobem budu dotčen/a :

Dle návrhu územního plánu vyvěšeného dne 9.12.2025 veřejnou vyhláškou pod č.j. OZPÚP143758/25/127, je na pozemku parc.č. 4910/1 v k.ú. Bzenec, navrhována plocha využití - **Z.31, Vy 14 - Výroba lehká** s podmínkami využití zastavitelných ploch - výšková regulace zástavby: Limitní výška budov **2NP+**, halové objekty, stožáry a bodové technologické objekty **max 9 m, koeficient zastavění max 70 %, podíl zeleně min. 30 %** s uplatněním po obvodu plochy.

Nesouhlasíme s maximální výškou objektu 9 m a s koeficientem zastavění max 70 % pro zastavitelnou plochu Z.31.

**Požadujeme výškovou regulaci zástavby: Limitní výška budov 4NP, halové objekty, stožáry a technologické objekty max. 12 m. Intenzita využití pozemku nadzemními budovami a zpevněnými plochami max. 80 % a podíl zeleně minimum 20 %.**

D. Odůvodnění pro námítku

Společnost má na uvedenou lokalitu zpracovaný investiční záměr o 4. NP o max. výšce 12 m a zastavěnost 80%

Vyhodnocení připomínek:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Procento zastavění a výšková regulace zástavby vyplynulo z posouzení vlivů na životní prostředí, zpracování hodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů byla podmínka příslušného orgánu. Hodnocení vlivů koncepce - návrhu Územního plánu Bzenec na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „hodnocení“) bylo zpracováno autorizovanou osobou, konkrétně RNDr. Milanem Macháčkem, autorizace: osvědčení č. j. 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993, autorizace prodloužena rozhodnutím MŽP čj. 23877/ENV/06 ze dne 7. 4. 2006.

Konkrétní zhodnocení plochy Z31 ve výše uvedeném „hodnocení“ (výroba smíšená – HS) je následující:  
Představuje výraznou urbanizaci prostoru lokality Bažantnice pokračováním zástavby do krajiny západně od areálu RI okna. V této souvislosti bude představovat patrnou až lokálně významnou změnu krajinného rázu, poněvadž výrazně zesílí hmotové působení stávajícího areálu (a kumulativně s rozvojem kolem areálu AVX povede k výraznější celkové změně krajinného rázu v lokalitě Bažantnice). V této souvislosti bude patrné i ovlivnění přírodní charakteristiky krajinného rázu místa ve vazbě na předpokládaný zásah do stávajícího remízu v polích. Ve vztahu k zatím nespecifikované výrobní náplni nelze vyloučit vlivy na pohodu bydlení (veřejné zdraví), zejména v kontextu zesílení obslužné dopravy po silnici I/54. Analogie platí s ohledem na možné ovlivnění kvality ovzduší či hlukovou zátěž, a to včetně obslužné dopravy. Může generovat s ohledem na zpevnění dílčí změnu odtokových poměrů, nelze vyloučit produkci technologických vod s dopady na kvalitu vody (vazba na podmáčené území v okolí remízu v západní části plochy). Realizace náplně plochy bude generovat pravděpodobně lokálně významné vlivy na porosty dřevin a ekosystémy v podmáčené části remízu a jeho okolí, může znamenat lokální ovlivnění fauny v migračně významném území (prostor výskytu velkých savců). Představuje dále zábor ZPF v rozsahu 3,4 ha ve IV. třídě ochrany (minimálně na části s remízem nesoulad evidence KN se stavem v terénu) s tím, že na části plochy intenzivně využívané jsou vloženy investice do půdy (meliorace).

Podmínkou realizace náplně plochy je komplexní vyhodnocení vlivů na životní prostředí (minimálně zjišťovací řízení) s důrazem na vyhodnocení akustické a imisní situace a potenciálního ovlivnění veřejného zdraví. Důraz bude dále položen na ovlivnění flory, fauny, ekosystémů a krajinného rázu včetně zmírňujících opatření, dále ovlivnění odtokových poměrů, podmínkou je dále realizace vnějšího ozelenění. Dále je realizace podmíněna výškovou regulací zástavby: limitní výška budov 2NP+, halové objekty max. 9 m, intenzitou využití pozemku nadzemními stavbami a zpevněnými plochami max. 60% a podílem zeleně min 40% s preferencí v západní části plochy, včetně započtení plochy remízu k ochraně. Z výše uvedeného vyplývá ochrana polohy remízu v západní části plochy jako plošného interakčního prvku a provedení dendrologického a biologického průzkumu.

Konkrétní regulativy pro řešení plochy Z31 v lokalitě Bažantnice, jihozápadně od areálu RI Okna:

- Výšková regulace zástavby: Limitní výška budov 2NP+, halové objekty max. 9 m
- intenzita využití pozemku nadzemními stavbami a zpevněnými plochami : max. 60%
- podíl zeleně min 40% s preferencí v západní části plochy, včetně započtení plochy remízu k ochraně

Dne 16.09.2022 bylo odborem životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje pod č.j. JMK 134140/2022 uplatněno stanovisko k návrhu územního plánu Bzenec podle ust. § 10g 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP, kde mimo jiné z požadavků vyplývá, že podmínkou realizace plochy Z.31 v lokalitě Bažantnice je ochrana polohy remízu v západní části plochy. Na základě tohoto požadavku, byla plocha Z.31 zmenšena o plochu remízu a současně bylo v doplňku SEA vyhodnocení navýšeno procento zastavění na 70%. Současně je plocha nově vymezena jako plocha pro lehkou výrobu – VL, což byl požadavek společnosti Control invest projekt s.r.o.

Z doplnění SEA hodnocení, datum: duben 2024 – září 2025, zpracovaného autorizovanou osobou RNDr. Milanem Macháčkem, autorizace: osvědčení č. j. 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993, pro upravenou plochu Z31 vplynulo následující:

Plocha Z 31/Vy14 s funkčním využitím výroba lehká - VL o výměře 3,4 ha leží mimo zastavěné území. Plocha v SZ části, západně od areálu RI okna. Do západní části zasahuje významný plošný interakční prvek solitérního remízu v polích severně od silnice I/54, dále dálkový migrační koridor (území výskytu velkých savců). Investice do půdy (meliorace). Plocha zmenšena na základě stanoviska KÚ OŽP o plochu R4 k vypuštění (na Z části původní plochy Z.31) již dle podkladu návrhu revize rozsahu ÚP (03/2024). Změna oproti regulativům ze SEA – navýšení koeficientu zastavění na 70%, snížení podílu zeleně na 30%, což je legitimní s ohledem na snížení výměry plochy Z.31 o cca 1,1 ha.

Požadavky plynoucí z doplnění SEA vyhodnocení, předložené k veřejnému projednání, jsou závazné pro obsah územního plánu. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí je ve fázi veřejného projednání návrhu územního plánu Bzenec dotčeným orgánem a jeho stanovisko, vycházející z doplnění SEA hodnocení, je závazné.

Z hodnocení tedy vplynul požadavek na výškovou regulaci zástavby: Limitní výška budov 2NP+, halové objekty max. 9 m, koeficient zastavění 70% a podíl zeleně 30%.

### Připomínka č. 30

**RMtrans s.r.o., Kasárna 1504, 696 81 Bzenec**  
**LAGAS s.r.o., kasárna 1603, 696 81 Bzenec**  
**Petr Šmach, Veselská 583, 696 81 Bzenec**  
**Vinium Moravicum, a.s.**  
**M+M Market, spol. s.r.o.**  
**Josef Polášek, Vnorovy Dolina 662, 696 61**  
**Miroslav Somr, Vracov 1187**  
**Aleš Vaculovič**  
**Laga Milan, Lagová Taťána**  
**Aleš Vaculovič, Vaculovičová Adéla**

**Ze dne 3.2.2026**

Připomínky k návrhu územního plánu města Bzenec - lokalita Kasárna  
uplatněné dle § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 SB, stavebního zákona

## I.

### Identifikace dotčeného území a právního zájmu

Dotčení vlastníci a podnikatelské subjekty podepsané v závěru {dále společně jen „navrhovatelé“} mají v území v lokalitě Kasárna ve městě Bzenec věcný právní zájem spočívající ve vlastnictví nemovitostí a dlouhodobém provozování podnikatelské činnosti.

Návrh územního plánu města Bzenec pořizovaný Městským úřadem Kyjov, odborem životního prostředí a územního plánování, oddělením územního plánování {dále jen „návrh UP“} zařazuje dotčené území do funkční plochy OX.so — smíšená obslužná.

V definici této plochy se výslovně uvádí, že jde o smíšené funkce pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu s doplňkovou čistou výrobou „bez další expanze a slučování výrobních ploch do souvislých celků“.

Lokalita Kasárna je zároveň vymezena jako plocha US.7 — smíšená obslužná s podmínkou zpracování územní studie. Pokud územní studie zpracována a vydána nebude, mají být podle textu návrhu OP plochy s touto podmínkou považovány za nezastavitelné, resp. bez možnosti změn v území.

Tato koncepce představuje zásadní omezení dalšího rozvoje podnikání a využití dotčeného území ze strany navrhovatelů.

Navrhovatelé proto v souladu s § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, uplatňují proti návrhu územního plánu své připomínky v zákonné lhůtě, neboť veřejné projednání návrhu proběhlo dne 20. 1. 2026 a připomínky jsou podávány ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho konání ve smyslu § 97 odst. 1 stavebního zákona, tj. do 4. 2. 2026.

## II.

### Nepřiměřený zásah do práva podnikat a vlastnického práva

Podle Čl. 26 Listiny základních práv a svobod má každý právo podnikat a provozovat hospodářskou činnost, přičemž toto právo může být omezeno pouze zákonem a stanovené omezení musí splňovat požadavky legitimacy, potřeby a přiměřenosti. Návrh územního plánu zasahuje přímo do výkonu podnikatelské činnosti navrhovatelů, neboť omezuje možnosti technologického rozvoje, expanze, investování a provozování logisticko-výrobních aktivit v dotčeném areálu.

Současně návrh územního plánu zasahuje do vlastnického práva navrhovatelů dle čl. 11 Listiny, jelikož omezuje možnosti nakládání s jejich nemovitostmi, zužuje jejich funkční využitelnost a snižuje jejich hospodářský potenciál.

Jedná se tedy o zásah jak do práva podnikat, tak do vlastnického práva, přičemž obě tato práva mají ústavní ochranu a nelze je omezit bez řádného odůvodnění a respektování principu proporcionality<sup>^</sup>

Návrh územního plánu v lokalitě Kasárna přiznává území obslužnou funkci, avšak současně výrazně omezuje výrobní a logistickou činnost, když stanoví, že výroba má být „bez další expanze a slučování výrobních ploch“. Taková regulace by navrhovatelům fakticky znemožnila rozšiřovat stávající kapacity realizovat nově investice nebo přizpůsobit areál technologickému vývoji.

Toto omezení není v návrhu územního plánu řádně odůvodněno, opírá se pouze o obecná koncepční tvrzení a postrádá věcné analýzy dopadů (hlukových, dopravních, emisních či socioekonomických). Návrh navíc nereflektuje skutečný vývoj a charakter území, které je dlouhodobě využíváno pro výrobní, logistické a dopravní aktivity.

Navrhovatelé do areálu prokazatelně investovali v oprávněném očekávání dalšího rozvoje své činnosti a využití dotčených nemovitostí. Je legitimní, aby územní plán usměrňoval vývoj území, nicméně v případě již zastavěného a funkčně stabilizovaného areálu musí být případná omezení jasně zdůvodněna, opřena o veřejný zájem a přiměřená povaze zásahu do práv dotčených subjektů. Tyto podmínky návrh územního plánu nespĺňuje, neboť zavádí plošný zákaz expanze, aniž by doložil existenci konkrétních negativních dopadů aktivit navrhovatelů, a aniž by posoudil možnost dosažení případných cílových hodnot mírnějšími prostředky.

Z těchto důvodů navrhovatelé požadují, aby plocha jejich areálu byla přehodnocena a rekválifikována na plochu smíšené výrobní, která odpovídá skutečnému funkčnímu užití území i jeho reálnému rozvojovému potenciálu. Subsidiárně navrhuje úpravu regulace plochy OX.so tak, aby byla vypuštěna formulace „bez další expanze“ a aby byly mezi přípustné, případně podmíněně přípustné užití zařazeny logistické a skladovací aktivity, při respektování hygienických a dopravních limitů.

## III.

### Rozpor s cíli a úkoly územního plánování, nedostatečné odůvodnění změny

Stavební zákon ukládá územnímu plánování zajistit trvale udržitelný rozvoj území, tedy vyvážený vztah mezi požadavky na životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství. Územní plán má současně vycházet ze skutečného stavu území a jeho dlouhodobého vývoje, přičemž změny ve funkčním využití území musí být věcně odůvodněné, racionálně zdůvodněné a transparentně vysvětlené.

Návrh územního plánu deklaruje snahu soustředit výrobní aktivity do stávajících areálů, nicméně areál v lokalitě Kasárna, kde již léta probíhá logistická, dopravní a obdobná činnost, zařazuje do obslužné plochy, která další rozvoj těchto aktivit fakticky vylučuje. Tento postup nereflektuje skutečný charakter území ani jeho vývoj, neboť dotčená lokalita byla v posledních letech transformována na oblast smíšených výrobních a obslužných funkcí.

V odůvodnění návrhu územního plánu chybí vysvětlení důvodů preferencí změny na obslužné využití, případné potenciálního bydlení, na úkor výroby a logistiky. Návrh zároveň nevyhodnocuje dopady takové změny na ekonomiku města, zaměstnanost, dopravní zatížení, podnikatelské subjekty ani na hospodářskou stabilitu území. Územní plán má přitom povinnost zachovat rovnováhu tří pilířů udržitelnosti, nikoli bez odůvodnění upřednostnit jeden z nich.

Navíc návrh vytváří konfliktní prostorové uspořádání, neboť v téže ploše mají koexistovat hromadné bydlení, rekreace a občanská vybavenost spolu s logisticko-výrobními provozny, což je vnitřně neslučitelné a vede k předvídatelným střetům funkčních zájmů. Praktickým důsledkem takového řešení je budoucí tlak na omezování podnikatelské činnosti, neboť obytné a rekreační funkce budou nárokovat vyšší standardy pohody bydlení a ochranu před imisemi, hlukem či dopravou. Tento výsledek je v rozporu s cílem územního plánování eliminovat konflikty v území.

Z uvedených důvodů navrhovatelé požadují, aby byla transparentně vyhodnocena varianta zachování a rozvoje výrobně-logistické funkce území Kasárna a aby byla zvolena taková funkční regulace, která odpovídá skutečnému charakteru území a umožní jeho rozumný hospodářský rozvoj formou ploch smíšené výrobní.

#### IV.

##### Nepřiměřenost podmínky územní studie v rozsahu US.7 — Kasárna

Lokalita Kasárna je v návrhu územního plánu zařazena pod kód US.7 — smíšená obslužná — Kasárna, přičemž text návrhu výslovně uvádí, že „plochy s podmínkou prověření změn územní studie je třeba považovat za nezastavitelné, resp. bez možnosti změn v území, pokud nebude územní studie z jakýchkoliv příčin zpracována a vložena — mj. i marným uplynutím lhůty“. Taková formulace znamená, že jakékoliv další změny v území — včetně modernizace či rozšíření areálů navrhovatelů - jsou podmíněny existencí územní studie, jejíž pořízení není časově ani procesně garantováno.

Není zřejmé, kdo a kdy má studii pořídit, ani kdo nese odpovědnost za její vložení. Návrh územního plánu nezajišťuje právní jistotu, že územní studie bude vůbec zpracována, a naopak výslovně připouští možnost marného uplynutí lhůty, což by vedlo k dlouhodobé až trvalé blokaci dotčených ploch.

V důsledku takto koncipované podmínky jsou navrhovatelé, kteří v lokalitě dlouhodobě vlastní nemovitosti a investují do jejich rozvoje, vystaveni nepřiměřené právní nejistotě, neboť nemohou plánovat žádné významnější investice či rozvoj areálu. Přípustnost takových záměrů je fakticky odložena na neurčito a závislá na politické vůli pořizovatele, nikoli na předem stanovených pravidlech.

Zákonná možnost vázat rozhodování o změnách v území na územní studii má přitom sloužit ke koordinaci složitějších a rozsáhlejších záměrů, nikoli k tomu, aby byla dlouhodobě blokována již zastavěná a funkčně stabilizovaná podnikatelská území, a to bez závazku obce na pořízení příslušné studie. V případě stávajících areálů je podmínka územní studie nepřiměřená a nefunkční, neboť zde neplní koordinační účel, ale fakticky blokuje výkon vlastnického práva a svobody podnikat.

Z těchto důvodů navrhovatelé požadují, aby podmínka územní studie pro lokalitu Kasárna (US.7) byla zrušena alespoň v rozsahu stávajících areálů navrhovatelů. Subsidiárně navrhují, aby bylo jednoznačně stanoveno, že územní studie nebude podmínkou pro úpravy, modernizaci a rozšíření stávajících areálů, které jsou v době nabytí účinnosti územního plánu již legitimně umístěny a povoleny, a aby se město zavázalo k pořízení územní studie v konkrétním časovém horizontu, přičemž marné uplynutí této lhůty nemůže vést k blokaci rozvoje stávajících podnikatelských areálů.

#### V.

Požadavek na zohlednění možných střetů zájmů a transparentní přístup

Navrhovatelům je z veřejných diskusí známo, že v lokalitě Kasárna či jejím bezprostředním okolí mohou mít vlastnická práva k pozemkům osoby spojené s vedením města nebo členy zastupitelstva. Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu v dotčené lokalitě odlišně nakládá se stávajícími a budoucími funkcemi území, považují navrhovatelé za nezbytné, aby pořizovatel prověřil možnou existenci střetu zájmů podle zákona o obcích a v případě jeho zjištění učinil odpovídající opatření.

Navrhovatelé zdůrazňují, že jejich cílem je transparentní a rovné zacházení se všemi vlastníky pozemků v lokalitě, tedy aby územní plán nenadržoval jiným vlastníkům prostřednictvím příznivější funkční regulace, zatímco podnikání navrhovatele by bylo fakticky omezováno nevhodně nastavenými regulativy.

#### VI.

Shrnutí

Z výše uvedených důvodů navrhovatelé považují navrhovanou podobu regulace v lokalitě Kasárna za právně i věcně nepřiměřenou, nedostatečně odůvodněnou a v rozporu s cíli územního plánování a ústavně zaručeným právem podnikat právem vlastnickým.

Navrhovatel proto uplatňuje následující připomínky:

1. **Požadují změnu funkčního zařazení areálu navrhovatele v lokalitě Kasárna z plochy OX.so — smíšená obslužná na plochu smíšené výrobní, případně na jinou funkční plochu, která umožní plnohodnotný rozvoj výroby, skladování a logistiky v daném území.**

2. Subsidiárně požadují, aby v definici a podmínkách využití plochy OX.so byly provedeny tyto úpravy. Jednak vypuštění formulace „**bez další expanze a slučování výrobních ploch do souvislých celků**“. A také doplnění logistických, skladovacích a dopravně-obslužných areálů jako přípustného či **podmíněně přípustného využití**.

3. Požadují **zrušení, případně zmírnění podmínky územní studie (US.7 - Kasárna) tak**, aby nebránila rozumnému rozvoji stávajících podnikatelských areálů navrhovatele. Minimálně musí být výslovně stanoveno, že absence územní studie nemůže **vyloučit modernizaci a přiměřené rozšíření stávajících objektů**.

4. Požadují, aby pořizovatel v rámci doplnění odůvodnění návrhu ÚP **konkrétně odůvodnil**; proč je nutné zakázat další expanzi výroby a logistiky v lokalitě Kasárna, jaký veřejný zájem tím sleduje a proč jej nelze dosáhnout mírnějšími prostředky, jak byly při stanovení koncepce vyhodnoceny **dopady na hospodářský rozvoj města, zaměstnanost a práva stávajících vlastníků a podnikatelů v území**.

5. Požadují, aby pořizovatel **prověřil případnou existenci střetu zájmů osob** podílejících se na přípravě a schvalování návrhu ÚP ve vztahu k vlastnictví pozemků v lokalitě Kasárna a přijal opatření k zajištění transparentního a rovného zacházení se všemi dotčenými vlastníky.

Navrhovatelé **požadují, aby byli vyrozuměni o způsobu vypořádání těchto připomínek** při dalším projednání návrhu územního plánu.

Vyhodnocení připomínek:

Ad 1., 2., 4.

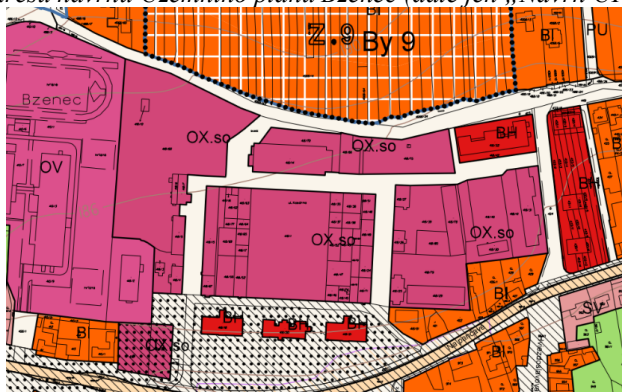
Připomínkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelé vlastní pozemky nebo podnikají v areálu bývalých kasáren. Jedná se o tuto lokalitu (výřez z ortofoto mapy JMK, ze kterého je patrné zajímavé urbanistické uspořádání prostoru):

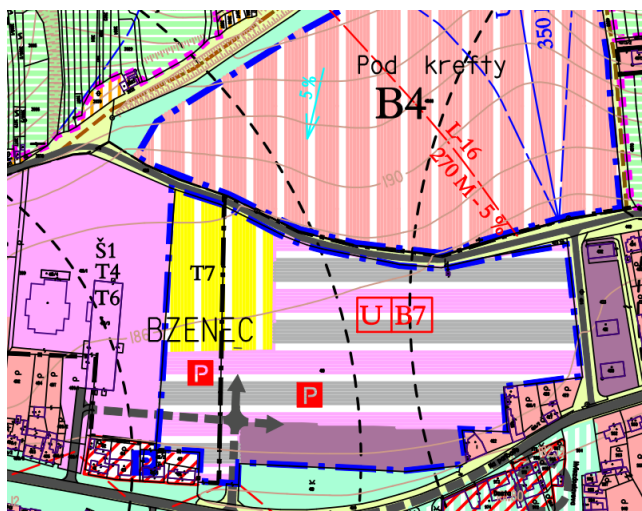


Tato plocha je dle hlavního výkresu návrhu Územního plánu Bzenec (dále jen „Návrh ÚP“) regulována takto:



Jde o plochu stabilizovanou se způsobem využití OX.so – smíšená obslužná. Jedná se o smíšenou funkci pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu – občanskou vybavenost, doplňkovou čistou výrobou na takto specifikovaných plochách bez další expanze a slučování výrobních ploch do souvislých celků, drobná řemesla a služby s integrovaným bydlením správce, sport, veřejnou rekreaci a bydlení hromadné. Součástí ploch mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky. Využití je tedy poměrně široké.

Původní Územní plán města Bzenec z roku 2001 ve znění pozdějších změn (dále jen „původní ÚPM“) reguloval plochu takto (po změně č. 1):



Šlo o smíšenou zástavbu – občanské vybavení a služby. Konkrétně v ploše UB7 byla vymezena regulace pro „smíšenou zástavbu (lehká výroba, obč. vybavení + služby, dopl. bydlení)“. Ve změně č. 1 se u regulaci plochy kasáren uvádělo:

**B7: smíšená zástavba: lehká výroba (doprava, služby a drobná výroba), obč. vybavenost + doplňkové bydlení)**

**Nový regulativ:** Kombinace občanské vybavenosti a služeb + drobné výroby, bydlení. Jedná se o areál bývalých kasáren, které budou postupně přestavovány pro dané účely.

**Přípustné činnosti:**

- ⇒ občanská vybavenost
  - zařízení pro maloobchod, veřejné stravování, ubytování
  - zařízení pro mimoškolní činnost dětí a mládeže
  - zařízení pro zdravotnickou a sociální péči
  - zařízení pro nevýrobní služby
  - drobná sportovní zařízení (fitness-centra, apod.)
  - zařízení pro správu, administrativu
  - zařízení pro kulturu
  - zařízení pro cestovní ruch (reklamní a informační centra, apod.)
- ⇒ drobné provozy výrobního charakteru
- ⇒ služby výrobního charakteru
- ⇒ bydlení – formou přestavby stávajících objektů kasáren

**Nepřípustné činnosti:**

- ⇒ nepřípustná je jiná činnost, než pro účely uvedené v rámci přípustných činností.

Z toho plyne, že funkční využití plochy kasáren podle Původního ÚPM se příliš neliší od způsobu využití podle Návrhu ÚP, které je následující:

<b>A</b> <b>Hlavní</b>	<b>Smišené obslužné</b> – občanská vybavenost, <b>doplňková</b> nezátěžová výroba, služby, vázané integrované bydlení, bydlení hromadné	<b>urbanizovaná</b>
<b>B</b>	a - pozemky a stavby veřejného občanského vybavení,	



ING ARCH IVO KABELÁČ, autorizovaný architekt, Anenská 12, 602 00 BRNO  
STUDIE, PLÁNY A PROJEKTY PRO MĚSTO, MĚSTYS, KRAJINU A VESNICI

<b>Přípustné</b>	<p>b - pozemky a stavby občanského vybavení komerčního, které nemají negativní vliv (svou funkcí, rozsahem a emisemi) na kvalitu obytného prostředí chráněných funkčních ploch, jsou v rozsahu, úměrném potenciálu území a svými provozními podmínkami nezvyšují dopravní zátěž území,</p> <p>c - bydlení hromadné; ubytování integrované, resp. vázané zařízení převažujícího hlavního využití s limitní kapacitou do 4 pokojů a 10 lůžek,</p> <p>d - pozemky, stavby a zařízení pro nezátěžovou výrobu <i>na tato specifikovaných plochách (viz řádek "F")</i>, například drobnou řemeslnou výrobu a skladování,</p> <p>e - pozemky dalších přímo souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, přístřešky, altány...),</p> <p>f - pozemky parků, zeleně a drobných vodních toků, ploch a mokřadů,</p> <p>g - plochy a zařízení opatření protipovodňové ochrany a pro stabilizaci odtokových poměrů,</p> <p>h - drobná architektura,</p> <p>i - pozemky veřejných prostranství s obslužným koridorem pro dopravní a technickou infrastrukturu lokálního významu, sloužícím k obsluze těchto ploch - související technická a dopravní infrastruktura (pěší komunikace a cyklocesty),</p> <p>j - pozemky a zařízení nezbytné nadmístní technické infrastruktury.</p>
<b>C</b> <b>Podmíněně</b> <b>přípustné</b>	<p>a – soustředěné garáže</p> <p>b – sběrný dvůr, středisko technických služeb vše - bez zpracovatelského průmyslu,</p> <p><u>Podmínky:</u></p> <p>1 - soulad v zástavbě - respektování struktury zástavby (podle hlavního využití) a její výšky</p> <p>2 - funkce a provoz nesmí negativně působit na okolní chráněné plochy, zejména z kritérií hygienických, pachových, prostorových (oslunění, izolační zeleně) a provozně estetických,</p> <p>3 - parkování pro uvedená zařízení je nezbytné řešit na vlastním, nebo <b>v zastavěném území</b> pronajatém k tomuto účelu vymezeném pozemku (kap. 6.3/i).</p> <p>c - stavby integrovaného vázaného bydlení správce nebo provozovatele, - viz dále ad "D", 7. odrážka</p> <p><u>Podmínky:</u></p> <p>1 - soulad v zástavbě,</p>

Ani Původní ÚPM neumožňuje, aby v ploše byly realizovány stavby pro logistiku a skladování. Podatelé tedy nikdy nemohli mít jimi proklamované legitimní očekávání, že se výstavba bude vyvíjet směrem k nějakému intenzivnímu rozvoji výroby a skladování, jak uvádí v připomínce. Podatelé se tedy spíše domáhají skrze svoji připomínku toho, aby jejich pozemkům bylo přiřazeno funkční využití dle jejich přání, na což ale nemají žádný nárok.

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. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi jednotlivými soukromými zájmy a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné postupovat ohledem na požadavky právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví.

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. 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. I 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. 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. 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 území 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. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo.

V souvislosti s tím, že se regulace v území výrazně nemění, je třeba také říct, že na většině pozemků, jejichž vlastníci podali připomínku, jsou již realizovány stavby nebo se jedná o prostory mezi stavbami využívané ke skladování nebo odstavování

vozidel. Příkladem je pozemek parc. č. 418/69 v k. ú. Bzenec, přičemž je zjevné, že již nemůže dojít k výraznějšímu stavebnímu využití takového pozemku, aniž by došlo ke znehodnocení urbanisticky cenného prostoru:



Nový územní plán proto ani nemá potenciál již realizovanou výstavbu nějak zpětně ovlivnit (např. nemůže dojít k odstranění staveb). Jedinými pozemky z těch, jejichž vlastníci podali připomínku, kde dosud není realizována výstavba, je tak pozemek parc. č. 418/75 v k. ú. Bzenec, jehož vlastníkem je společnost Vinium Moravicum, a.s., a pozemek parc. č. 418/40 v k. ú. Bzenec, jehož majitelem je pan Vaculovič. Na těchto pozemcích ale bude možná výstavba dle podmínek Návrhu ÚP, takže ani zde nedošlo ke zrušení zastavitelnosti nebo nějakému jejímu výraznému omezení.



Lze tak uzavřít, že na straně vlastníků pozemků nejsou dána legitimní očekávání, jak se mylně domnívají, že by v lokalitě mohli realizovat intenzivní podnikatelské aktivity spočívající ve výstavbě logistických center a skladů. Naopak jim v podstatě zůstává zachován dosavadní způsob využití, který umožňuje široké spektrum podnikatelských aktivit. Není tedy možné, aby Návrh ÚP „výrazně omezoval výrobní a logistickou činnost“, protože tato činnost nikdy v území nebyla povolena, nebo aby Návrh ÚP snižoval hospodářský potenciál nemovitostí, když tento potenciál zůstává prakticky stejný. Doplnění logistických a skladovacích areálů do ploch v bezprostřední blízkosti bydlení a občanského vybavení je v rozporu se základní urbanistickou koncepcí. Logistika a sklady v těsné blízkosti obytných zón a mateřské a základní školy jsou nevhodné z důvodů závažných negativních dopadů na kvalitu bydlení, občanské vybavenosti a životní prostředí (nadměrná doprava, hlukové znečištění, zátěž pro o infrastrukturu a zhoršení kvality života).

Nutno uvést, že územního plánu neomezuje stávající využití areálů, ale usměrňuje jeho rozvoj do budoucna tak, aby expanze výrobních, skladovacích a logistických areálů v centru města nebyla upřednostněna nad kvalitou bydlení v bezprostředním okolí a neměla dopad na veřejnou vybavenost města a návrh, vzhledem k poloze areálu upřednostňuje drobnou výrobu, řemesla a služby a nepřipouští, aby v centru města vznikl velkokapacitní výrobní, nebo dopravní areál, který by měl negativní dopad na okolí. Za tímto účelem jsou v návrhu vymezeny v dostatečné míře zastavitelné plochy pro výrobu a skladování, které jsou soustředěny na okraji města, s výrazně lepším dopravním napojením.

#### **Odůvodnění stanoveného využití areálu kasáren**

Podatelé tvrdí, že není způsob využití dostatečně odůvodněn. Je pravda, že i když územní plán obecně respektuje stejně jako Návrh ÚP kontinuitu územního plánování, je zapotřebí, aby bylo řešení odůvodněno. Proto je třeba shrnout v rámci vyhodnocení připomínek důvody, které vedly ke stanovení způsobu využití areálu kasáren. Podatelé se především domnívají, že je třeba vysvětlit, proč byla dána přednost některým veřejným zájmům (podatelé identifikovali v připomínce, že bylo upřednostněno bydlení) před zájmem na hospodářském rozvoji území města, přičemž tento rozvoj dle představ podatelů spočívá ve výstavbě velkých výrobních a logistických hal a skladů. Takováto výstavba by dle názoru podatelů odpovídala stávajícímu charakteru území. Bydlení nebo rekreaci, které jsou v území rovněž přípustné, navíc shledávají podatelé konfliktními s jejich představou využití území (výrobou a logistikou), resp. zřejmě i se stávajícím využitím jejich pozemků. Jinými slovy se podatelé domáhají toho, aby bylo odůvodněno, proč nebyla v areálu kasáren oproti stávajícímu využití umožněna rozsáhlá výroba, logistika a skladování a všechny ostatní způsoby využití, které by byly představovaly omezení výroby a skladování, nebyly vyloučeny.

Předně je třeba uvést, že územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezi 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. Projektování územního plánu je pak tzv. vybranou činností ve výstavbě. Tuto činnost 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 Ing. arch. Ivo Kabeláč – autorizovaný architekt (ČKA 00618), který celé území posoudil, vyhodnotil a odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace.

Dále je třeba uvést, že areál je situován v centrální části města, navazuje na jinou výstavbu určenou mj. pro bydlení, a dokonce v samotném areálu bývalých kasáren se nacházejí 4 bytové domy a další se povoluje (má mít cca 35 bytových jednotek). V blízkosti areálu kasáren se nachází další stavby pro bydlení, základní škola nebo plavecký bazén, dále mateřská škola. V samotném areálu jsou objekty služeb, jako jsou restaurace nebo bowling, také tu je Apartmán pod Kněží Horou. Plocha je dopravně napojena na silnici první třídy I/54, která z obou příjezdových stran prochází zastavěným územím, zvyšování těžké dopravy, které souvisí s intenzivní výrobou, skladováním nebo logistikou je z podstaty věci nežádoucí a je skutečně velmi netypické, aby v centru města byly umístěny sklady a výrobní haly. V odůvodnění Návrhu ÚP v části týkající se zprávy o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se uvádí, že slabou stránkou životního prostředí ve městě je zatížení území imisemi a hlukem z průjezdné dopravy (vč. kamionové). Jistě tedy není z tohoto pohledu žádoucí negativní stav ve městě ještě prohlubovat.

V této části odůvodnění se také uvádí: „Město má příznivé životní prostředí, dané jeho komplexním pestrým využitím prvovýrobním (zemědělství, vinařství, smíšené malovýrobní zemědělské plochy lemující severně město,), výrobním (lehký a zpracovatelský průmysl a řemesla), podmínkami pro bydlení i rekreaci. Jsou tak naplněny příznivé předpoklady pro životní podmínky města... Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití eliminuje dopady exhalací a hluku a přispívá k zachování a zkvalitnění životního prostředí sídla i krajiny.“

Je tedy naopak logické a v souladu s vyhodnocením vlivů, že Návrh ÚP podporuje tuto pestrou skladbu funkcí v území, mj. vymezením způsobu využití areálu kasáren.

Argumentace podatelů, že by kvůli Návrhu ÚP, který snad do území nově zavádí funkci bydlení nebo rekreace či občanské vybavenosti, měla ustupovat rušící výroba a skladování nebo jiné podobné činnosti, je nepravdivá. Již dnes je podnikání limitováno přítomností jiného využití území, mj. právě bydlení, a nutností hledat kompromis při koexistenci. V území již dnes fakticky existuje mix činností, Návrh ÚP tak v podstatě nejen navazuje na Platný ÚP, ale navíc respektuje i situaci v území.

Ostatně i Změna č. 1 ÚPM stanovila následující:

14	Areál kasárna	rozšíření funkčního využití o lehkou výrobu (doprava, služby a drobná výroba, která svými venkovními vlivy nebude rušit okolí)
----	---------------	--

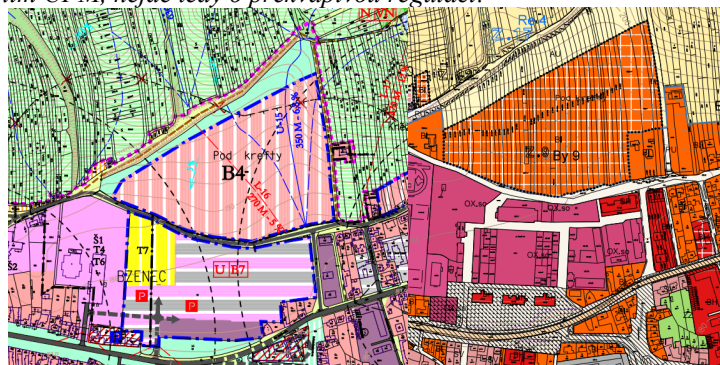
Změna č. 1 Platného ÚP navíc žádala:

- Pro navrženou plochu B7 označenou jako smíšená zástavba: lehká výroba (doprava, služby a drobná výroba, obč.vybavenost + doplňkové bydlení) jedná se o změnu č. 14 lokalitu Areál kasárna a navrženou plochu B6 označenou jako smíšená zástavba (zóna obč. vybavenosti + služby a doplňkové bydlení) jedná se o změnu č. 15 lokalitu Ul. Vracovská, je nutno v hlukové studii jednoznačně vymezit:
  - chráněné venkovní prostory, chráněné venkovní prostory staveb. Chráněný venkovní prostor stavby je nutno vymezit i kolem objektu využívaného ke krátkodobému bydlení – tzv. holobyty
  - řešení dopravního systému mimo lokality stávajících obytných souborů (mimo plochy bezprostředně související s vymezeným chráněným venkovním prostorem resp. chráněným venkovním prostorem staveb)
  - maximální hladinu akustického tlaku na hranici území nově charakterizovaném
  - záměry na realizaci konkrétních staveb a budou předem projednány s orgánem ochrany veřejného zdraví. Při umísťování nových staveb v předmětných lokalitách budou konkrétní záměry posouzeny na základě hlukové studie, v níž bude dokládáno, že při provozu navrhovaných staveb budou splněny hygienické hladiny hluku stanovené právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví

4

V území by tedy dnes fakticky vůbec neměly být stavby, ve kterých probíhají činnosti mající rušivý vliv na okolí, zejména by neměly obtěžovat hlukem. Podatelé nepředložili žádný pádný důvod, aby se tato situace změnila a aby naopak bydlení ustoupilo výrobě a skladování. Vymezení plochy pro výrobu a skladování by nebylo problematické jen pro plochu kasáren samotnou, ale i pro sousední lokality.

V sousedství areálu kasáren se nachází nejen zastavěné území, ale také zastavitelná plocha Z.9 určená pro bydlení, která byla vymezena už v původním ÚPM, nejde tedy o překvapivou regulaci:



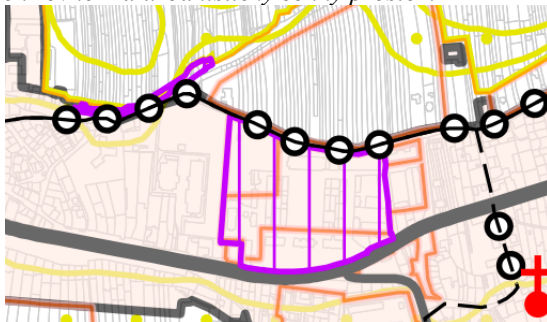
S využitím plochy Z.9 je podatelí navrhované využití nekompatibilní.

To, že je v lokalitě kasáren zvoleno smíšené využití, odpovídá i Územně analytickým podkladům ORP Kyjov (dále jen „ÚAP“), kde se k Bzenci uvádí, že úkolem územního plánování je mj.:

- o v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch bydlení umožňující integraci občanského vybavení i ploch podnikatelských aktivit a tím umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště

Uvedené odpovídá regulaci v Návrhu ÚP, který stavi koncepci lokality na zklidnění a umožnění bezkolizního bydlení a obslužných služeb. To, že má dojít k omezení jisté živelnosti v rozvoji výrobních ploch v kontaktu s obytnými plochami, plyne i ze základní koncepce Návrhu ÚP.

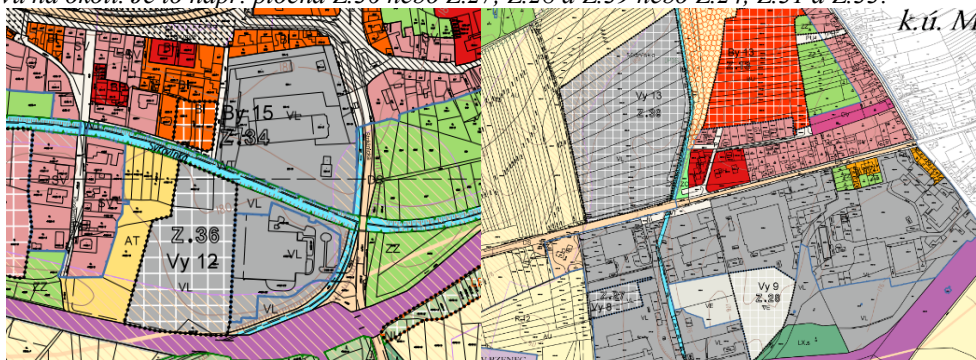
V odůvodnění Návrhu ÚP se mj. uvádí, že areál kasáren představuje významný prostor dokládající historii a stavební kulturu této části města, která má potenciál pro rozvoj smíšených typicky městských funkcí. To potvrzuje i výkres hodnot ÚAP, který označuje lokalitu kasáren rovněž za urbanisticky cenný prostor:



Je logické, že takovýto urbanisticky cenný prostor je extrémně nevhodný pro větší rozvoj logistických a výrobních hal a skladů, naopak je třeba urbanistický charakter území chránit a rozvíjet (k tomuto účelu mj. bude sloužit plánovaná územní studie). Příkladem toho, že může naopak dojít v důsledku nedostatečné regulace k degradaci urbanistických hodnot, je i stav budovy, ve které je dnes bowling. Šlo o zajímavou rakousko-uherskou jízďárnu, která byla za komunismu přestavěna v garáže vojenské techniky a nyní na restauraci, bowling a diskotéku, čímž byla definitivně znehodnocena.<sup>1</sup> Je třeba zabránit další podobně zbytečné destrukci území, ke které docházelo mj. i kvůli nedostatečným regulativům v původním ÚPM.

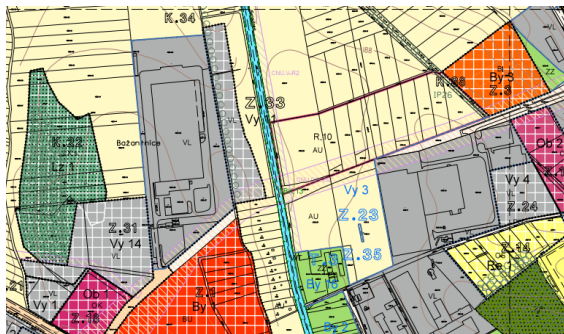
Pokud jde o stížnost podatelů, že Návrh ÚP chápe jako důležitý veřejný zájem bydlení, který upřednostnil před halami, pak je třeba říct, že dnes je vzhledem k nedostupnosti bytů obecně bydlení chápáno jako velmi významný veřejný zájem. To, že jde o veřejný zájem, plyne mj. z důvodové zprávy k novele zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kde se píše:<sup>2</sup> „V posledních letech není možné opomenout, že celospolečenským tématem (v zásadě přesahujícím i hranice České republiky) se stala nedostupnost bydlení. Tato skutečnost negativně ovlivňuje život a rozvoj zejména větších měst. O tom, že na zajištění dostupnosti bydlení je veřejný zájem, svědčí také novela zákona o Státním fondu podpory investic provedená zákonem č. 126/2024 Sb., kterou byla zavedena podpora pro tzv. dostupné nájemní bydlení, a také zákon č. 175/2025 Sb., o poskytování některých opatření v podpoře bydlení (zákon o podpoře bydlení).“ Rovněž nelze pochybovat o veřejném zájmu z hlediska ochrany zařízení, jako jsou mateřská a základní škola, která slouží všem obyvatelům města.

Pokud jde o pracovní místa (hospodářský pilíř udržitelného rozvoje území), Návrh ÚP počítá s tím, že v lokalitě je přípustná realizace komerčního občanského vybavení, obchod, drobné řemeslné výroby a s tím související skladování, služby a podobné nerušící komerční funkce. Z toho plyne, že je možné, aby v ploše byly realizovány činnosti, které budou generovat pracovní místa. V této souvislosti je třeba poukázat na to, že město usiluje také o navyšování nabídky kvalitních pracovních míst a nikoliv pouze pracovní místa ve skladech. Právě smíšené využití prostoru kasáren má potenciál tato místa, např. ve službách nebo drobné výrobě, vytvořit. Navíc, pokud jde o logistická centra, skladování a výrobu, jsou za tímto účelem v Návrhu ÚP vymezeny jiné vhodnější plochy z hlediska dopravního napojení a polohy a předcházení negativních vlivů na okolí. Je to např. plocha Z.36 nebo Z.27, Z.28 a Z.39 nebo Z.24, Z.31 a Z.33:



<sup>1</sup> <https://www.starybzenec.cz/kasarna/>

<sup>2</sup> <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=266191>



Návrh ÚP vymezuje dostatek těchto ploch pro výrobu a skladování.

Pokud jde o požadavek podatelů, aby byly dostatečně vyhodnoceny vlivy na všechny pilíře Návrhu ÚP na udržitelný rozvoj, podatelé nijak nespecifikují, proč je podle nich provedené hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nedostatečné (nevyjadřují se k němu). Ve vztahu k hospodářskému pilíři se v odůvodnění Návrhu ÚP mj. uvádí:

- 1) Vyhodnocení podmínek pro hospodářský pilíř v rámci vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území ukazuje kladný výsledek.
- 2) Město má významný ekonomický potenciál s tendencí rozvoje zejména v lehké výrobě, smíšených funkcích oblužných a službách.

Dále se v odůvodnění Návrhu ÚP se dále uvádí:

Město Bzenec je významným místem zaměstnanosti v rámci regionu. ÚP stabilizuje stávající plochy ekonomických a společenských aktivit a navrhuje rozvojové plochy pro lehkou výrobu, občanskou vybavenost, smíšené funkce i rekreaci, které umožňují rozvoj zaměstnanosti, přispívající k tendenci poklesu nezaměstnanosti regionu.

V samotné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se pak mj. uvádí:

#### **Kladné předpoklady - potenciály města tvoří zejména:**

- Vysoký koeficient ekologické stability, zastoupení lesů, příznivé životní prostředí
- Železnice Plynofikace obce
- Kanalizace, ČOV (Bzenec), sběrný dvůr odpadu
- Dostatek ploch pro rozvoj bydlení, rekreace, výroby, smíšených funkcí (ÚAP Kyjov)
- Občanská vybavenost, dům sociální péče, zařízení více druhů a oborů školství
- Rekreční vybavenost města
- Malovýrobní vinné sklepy

#### **Záporné potenciály:**

- Kvalita ovzduší
- Průjezdná doprava
- Znečištění ovzduší zejména ze silniční dopravy (silnice I. tř., dálnice)
- staré zátěže z výroby
- Záplavové území Syrovinky a řeky Moravy
- Tendence šíření zástavby na úkor volné krajiny
- Rušivá dominantna krajiny v trati Bzenec-Prívoz
- Podíl seniorů 70-80 let smírně nepříznivou tendencí

#### **Problémy k řešení dle ÚAP:**

- podpořit potenciál rozvoje a posílení sídelní struktury řešeného území - zejména plochy bydlení, plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch bydlení umožňující integraci občanského vybavení i ploch podnikatelských aktivit a tím umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště
- vymezením ploch se smíšeným využitím v ÚPD umožnit podnikání na pozemcích vlastníků prověřit možnosti vymezení ploch pro rozšíření služeb veřejného občanského vybavení (zařízení pro seniory)
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- prověřit možnosti zadržetí vody v krajině a pro zvýšení podílu vodních ploch, apod.
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu, zejména přechodové krajinné struktury (záhumenky, sady) mezi obcí a volnou krajinou

Vyhodnocení evidentně spatřuje hlavní potenciál v rozvoji smíšeného využití území, což se v odůvodnění Návrhu ÚP několikrát opakuje, nikoliv v logistice a halách.

Podatelé nijak uvedené nerozporují a neuvádí konkrétní výtky vůči provedenému vyhodnocení vlivů. Nspecifikovali ani, jak se projevují potíže v sektoru hospodářství, které by měl územní plán vyřešit. Jejich připomínka tak setrvává ve značně obecné rovině a není možné ji konkrétně vypořádat.

Ad3.

Připomínce se vyhovuje částečně.

### **Odůvodnění k územní studii**

Areál Kasáren je složitou lokalitou, kde je třeba sladit rozdílné zájmy soukromých investorů a města. Proto je jako podmínka využití plochy OX.so stanoveno zpracování územní studie US.7, která má prověřit možné využití a uspořádání území tak, aby byly naplněny požadavky na zklidnění rozvoje lokality a umožnění bezkolizního bydlení, drobné výroby a služeb. Cílem územní studie také je také vyřešit dopravní situaci v území. Areál kasáren má rozlohu cca 6,7 ha, z toho je cca 4,5 ha pozemků ve vlastnictví města. Právě prověření možností dalšího rozvoje těchto pozemků v koordinaci s využitím pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob je cílem územní studie, která má být zpracována. Je v zájmu občanů, aby tak rozsáhlé pozemky v rukou města byly využity vhodně ke splnění veřejných zájmů a zájmů obce.

Další rozvoj území bývalých kasáren je podmíněn územní studií proto, že jde o urbanisticky cenné území, jehož rozvoj dosud probíhal poměrně živelně a bez dostatečné koordinace různých zájmů v území, což je dáno i tím, jak starý je původní ÚPM a jaké možnosti tehdejší legislativa územním plánům dávala, resp. jaký byl tehdy standardní obsah územně plánovací dokumentace. V Návrhu ÚP je nutno reagovat na změny v území a na celospolečenské změny (kupř. výše popsaná potřeba zajistit dostupné bydlení nebo zájem města na zajištění kvalitních pracovních míst a služeb v území).

Podmínkou pořízení územní studie není blokována možnost využívat již existující stavby k účelům, ke kterým byly povoleny a kolaudovány. Na to nemá podmínka územní studie vliv. Vzhledem k tomu, že případné rozšiřování stávajících staveb má ale naopak značný vliv na okolí, není možné povolení takových záměrů vyjmout z podmínky pořízení územní studie, neboť by to šlo zcela proti smyslu regulace urbanisticky významného území a proti ochraně konkurujících si zájmů v území. Jak správně uvádí podatelé, cílem územního plánu je hledání kompromisů a eliminace konfliktů v území. Požadavek, který podatelé vznášejí, je v rozporu s tímto pravidlem.

Pokud jde o podatelí namítanou nejistotu ohledně toho, kdo územní studii pořizuje, postačuje, když budou odkázáni na stavební zákon, který pořizování územní studie podrobně řeší. Není pochybením územního plánu, pokud neopakuje procesní pravidla obsažená v právním předpisu.

Návrh ÚP obsahoval nejasnou podmínku „\*plochy s podmínkou prověření změn územní studií je třeba považovat za nezastavitelné, resp. bez možnosti změn v území, pokud nebude územní studie z jakýchkoliv příčin zpracována a vložena - m. j. i marným uplynutím lhůty“ Tato formulace bude upravena, aby odpovídala jednoznačně stavebnímu zákonu.

Současně je třeba doplnit, že byla upravena lhůta pro pořízení územní studie, která je stanovena v souladu s § 81 odst. 3 stavebního zákona na 6 let. Podatelé tedy nejsou v nejistotě, do kdy nejpозději je nutné územní studii pořídit.

Ad5.

Připomínce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

Ke střetu zájmů u členů zastupitelstva města Bzenec

Pokud jde o požadavek na řešení střetu zájmů, pak je třeba předeslat, že toto není primárně věcí územního plánu a územní plán nemůže tuto situaci sám řešit. Podatelé ve své připomínce uvádí, že je má nějakým způsobem ovlivňovat, že v okolí areálu kasáren mají nspecifikované pozemky členové zastupitelstva nebo osoby spojené s vedením města. Neuvádějí ale, jak konkrétně je to ovlivňuje.

Podatelé se domnívají, že se kvůli střetu zájmů údajně „odlišně nakládá se stávajícími a budoucími funkcemi v území.“ Vzhledem k tomu, že jsou tyto funkce prakticky stejné, není tak docela zřejmé, co oním odlišným nakládáním podatelé míní. Podatelé se v podstatě domáhají zamezení domnělé diskriminaci, ale neuvádí, vůči komu se cítí být diskriminováni. Připomínka je v tomto ohledu totiž dost nejasná. Podatelé nekonkretizují, které pozemky podobné jejich pozemkům byly vymezeny s takovým způsobem využití, kterého oni se domáhají, zatímco jejich srovnatelné pozemky nedosáhly na takový způsob využití (haly, sklady, logistika). Námitka diskriminace je v důsledku toho natolik obecná, že se jí nedá prakticky zabývat. Přesto je možné konstatovat, že se na území města nenacházejí pozemky, které by byly vymezeny k podatelí požadovanému účelu a které by byly srovnatelné s pozemky podatelů. Námitka diskriminace je tedy nedůvodná.

Na okraj lze dodat, že případný střet zájmů je třeba řešit na zastupitelstvu podle pravidel obsažených v příslušných zákonech (zákon č. 128/2000 Sb., o obcích a zákon č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů).

Pokud tímto střetem zájmů podatelé mysleli podjatost členů zastupitelstva, jednak neuplatnili námitku podjatosti řádně a srozumitelně a jednak o podjatosti v souvislosti s územním plánem nelze ani uvažovat. NSS k tomu říká: „Nejvyšší správní soud proto dospěl k závěru, že tzv. systémovou podjatost, jak byla charakterizována v usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010 – 119, lze posuzovat u územně samosprávného celku jedině v případě, kdy tento rozhoduje v přenesené působnosti; **při rozhodování v samostatné působnosti naopak nepřichází z podstaty věci vůbec v úvahu.**“ (Rozsudek NSS ze dne 3. 4. 2019, čj. 2 As 151/2018 – 63)

Požadavek na individuální vyrozumění o způsobu vypořádání připomínek není důvodný. Územní plán je vydáván formou opatření obecné povahy podle stavebního zákona a správního řádu, zákon č. 500/2004 Sb., ust. § 171–174. Vyhodnocení připomínek je součástí odůvodnění opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy se podle správního řádu doručuje veřejnou vyhláškou. Právní předpisy nestanoví povinnost individuálního doručování vypořádání připomínek jednotlivým podatelům.

## Přípomínka č. 31

**Karel Forman, Písecká 1372, 696 81 Bzenec ze dne 2.2.2026**

### Přípomínka proti

Veřejnou vyhláškou ze dne 9. 12. 2025, č.j. OŽPÚP143758/25/127, shora označený správní orgán vyzval ve věci návrhu nového územního plánu města Bzenec (dále jako „návrh ÚP Bzenec“) k podání písemných připomínek

A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele (jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, telefon):

*KAREL FORMAN, Písecká 1372, 696 81 Bzenec,  
datum narození: 22.9.1959  
tel: 724 748 606*

B. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (u námítky vymežit území dotčené námítkou):

*JEDNÁ SE O POZEMKY PARC.Č. 530/1, 530/2, 531/1, 531/2, 534/1, 534/2 v k.ú. Bzenec*

C. Text námítky-jakým způsobem budu dotčen/a (lze v samostatné příloze):

*Dle návrhu územního plánu vyhláškou ze dne 9. 12. 2025, č.j. OŽPÚP143758/25/127, je na pozemcích parc.č. 530/1, 531/1, 531/2, 534/2 v k.ú. Bzenec, navrhována plocha využití - BI - bydlení individuální. Jako majitel těchto pozemků s návrhem využití plochy nesouhlasím. Jedná se o lokalitu, ve které je doposud provozovna Restaurace Myslivna s.r.o. a v současné době je zde též umístěno sídlo společnosti CONTROLINVEST PROJECT s.r.o.*

*Nesouhlasím s návrhovou plochou BI - bydlení individuální na výše uvedených pozemcích a žádám o navrácení plochy dle původního územního plánu na plochy občanského vybavení.*

D. Odůvodnění pro námítku (lze v samostatné příloze):

Dotčené pozemky parc.č. 530/1, 531/1, 531/2, 534/2 v k.ú. Bzenec se nachází na ploše, na které doposud je provozovna Restaurace Myslivna s.r.o. a sídlo společnosti CONTROL INVEST PROJECT s.r.o. Po přesunu sídla společnosti CONTROL INVEST PROJECT s.r.o. do nových prostor, uvažuji o znovuzahájení provozu restaurace i s možností ubytování či o výstavbě dalšího provozu ubytovacího zařízení v dané lokalitě.

Ve Bzenci dne 02.02.2026

#### Vyhodnocení připomínek:

*Přípomínce se vyhovuje částečně.*

*Pozemky p.č. 530/1, 531/1, 531/2, 534/2 v k.ú. Bzenec leží v zastavěném území v ploše bydlení individuální – BI. Plocha BI je definována jako plochy převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků.*

*Podmíněně přípustným využitím jsou pozemky a stavby veřejného občanského vybavení a pozemky a stavby občanského vybavení komerčního, které nemají negativní vliv (svou funkcí, rozsahem a emisemi) na kvalitu obytného prostředí, jsou v rozsahu, úměrném potenciálu území, max. však 600 m<sup>2</sup> a svými provozními podmínkami nezvyšují dopravní zátěž území. Dále přípustným využitím integrované ubytovací zařízení s kapacitou do 4 pokojů a 10 lůžek,*

*Požadované využití je v dané ploše dle návrhu územního plánu přípustné. Případné využití pro ubytovací zařízení nad kapacitu dle podmínek této plochy je nutno řešit nad konkrétním záměrem v rámci změny územního plánu. V plochách požadované občanské vybavenosti je využití pro ubytovací zařízení taktéž omezeno.*

\*\*\*\*\*