

ZASTUPITELSTVO MĚSTA KYJOVA**Prostřednictvím:**

MĚSTO KYJOV

MĚSTSKÝ ÚŘAD KYJOV

ODBOR ROZVOJE MĚSTA

MASARYKOVO NÁM. 30

697 01 KYJOV

Podnět na pořízení změny Územního plánu Kyjov

Pořadové číslo žádosti..... (doplní příslušný referent)

A. ÚDAJE O NAVRHOVATELI PODNĚTU:

Jméno a příjmení/ Právnícká osoba	CENTRA real s.r.o.; IČ 27675408
Adresa trvalého bydliště / sídlo firmy	Riegrova 1412/23a, 697 01, Kyjov
Adresa pro doručení	Riegrova 1412/23a, 697 01, Kyjov
Datová schránka	2ngwrcq
Telefon	777 031 602
email	grmolec@grmolecservis.cz

B. ÚDAJE O SOUČASNÉM VYUŽITÍ PLOCH:

Katastrální území	Parc. č.	Způsob využití pozemku dle KN	Vlastník pozemku
Kyjov	354/1	Orná půda	CENTRA real s.r.o. Riegrova 1412/23a, 697 01, Kyjov
Kyjov	354/4	Orná půda	CENTRA real s.r.o. Riegrova 1412/23a, 697 01, Kyjov
Kyjov	354/5	Vinice	CENTRA real s.r.o. Riegrova 1412/23a, 697 01, Kyjov
Kyjov	354/6	Orná půda	CENTRA real s.r.o. Riegrova 1412/23a, 697 01, Kyjov
Kyjov	357/2	Orná půda	CENTRA real s.r.o. Riegrova 1412/23a, 697 01, Kyjov
Kyjov	4378	Ostatní plocha	CENTRA real s.r.o. Riegrova 1412/23a, 697 01, Kyjov

C. PŘEDMĚT NAVRHOVANÉ ZMĚNY A DŮVODY PRO JEJÍ POŘÍZENÍ:

Při projednání předložené žádosti o změnu územního plánu na XVI. zasedání zastupitelstva města Kyjova pořádaného dne 3.3.2025 nabyt investor dojmu, že jeho předchozí kroky nebyly zastupitelům dostatečně známé. Po zamítnutí žádosti, kdy se někteří zastupitelé hlasování zdrželi, proběhly osobní schůzky, kde byla situace blíže objasněna.

Jednalo se především o informace snahy investora najít shodu se sousedy předmětných pozemků, vzniklo několik možných projekčních variant, které byly sousedům od roku 2020 předkládány. Tyto ústupky a varianty měly směřovat ke vzájemné dohodě o respektování nové výstavby, bohužel na žádné z variant nebylo možné najít se sousedy shodu. Rovněž byla sousedům nabízena možnost bezplatného užívání nově navrhované komunikace, která je podmínkou platného územního plánu pro výstavbu v zahradách stávajících rodinných domů (viz. zamítavé stanovisko pana Slabáka).

Není tedy pravdou, že sousedé neví, jaký má investor záměr, pouze byla zneužita jeho iniciativa jednat o možných variantách záměru.

Na stavební záměr novostavby 7-mi RD bylo již v prosinci roku 2021 vydáno stavební povolení, proti tomuto rozhodnutí se soused pan Konečný odvolal ke Krajskému úřadu v Brně. Zde probíhala jednání jejichž výsledkem je doporučení zanesení účelové komunikace do územního plánu. Investor dále slevil ze svého plánu a žádá o změnu územního plánu pro novostavbu pěti samostatně stojících rodinných domů.

Navrhovaný záměr je umisťován na soukromých pozemcích ve vlastnictví investora. Veškerou infrastrukturu a dopravní napojení buduje investor na vlastní náklady, v případě pořízení změny územního plánu, jsou tyto náklady přímo hrazeny investorem.

Záměrem žadatele je rozšíření možnosti zastavování úzkých a dlouhých stavebních pozemků v jejich zadní (východní) části. Zpřístupnění těchto hodnotných stavebních pozic novou účelovou komunikací s možností budoucího propojení s nově navrhovanou lokalitou stavebních pozemků v okolí vodojemu.

Žadatel má v úmyslu na svých pozemcích na své náklady vybudovat účelovou komunikaci vč. IS, na kterou by bylo napojeno pět rodinných domů. Každý RD má řešené vlastní parkování, dostatečné odstupové vzdálenosti a soukromou zahradu o rozloze cca 360m² s možností likvidace dešťových vod.

K předloženému návrhu byl zpracován znalecký posudek č. 394/2020 Vliv poddolování – návrh opatření. Zpracovatelem posudku je soudní znalec pro odvětví stavby důlní a těžební Ing. Milan Puszkailer.

Otázkou vhodnosti umístění nové zástavby do stávající lokality se zabýval ve svém posudku č. 015/2023 soudní znalec Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D.

Současný výklad účelu rozvojové plochy Z57, ve které předmětné pozemky leží, neumožňuje jiný způsob zastavěnosti, než je na okolních pozemcích SO – smíšené obytné. Tuto plochu požadujeme rozšířit na celou plochu pozemků ve vlastnictví investora dle hranic KN a upřesnit možnosti jejího využití dle přiložené návrhové územní studie.

D. NÁVRH ÚHRADY NÁKLADŮ NA POŘÍZENÍ ZMĚNY:

Náklady na pořízení předmětné změny územního plánu budou hrazeny žadatelem

E. PŘÍLOHY:

- Návrh zadání na změnu ÚP
- Stanovisko ve smyslu § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Stanovisko ve smyslu § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů
- Znalecký posudek č. 394/2020 zpracovaný soudním znalcem Ing. Milan Puszkaier
- Posudek č. 015/2023 zpracovaný soudním znalcem Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D.
- Výkres C2 Územní studie navrhované zástavby

V Kyjově dne

PODPIS NAVRHOVATELE:

.....

Návrh zadání Změny Územního plánu Kyjov

Společnost CENTRA real s.r.o., Riegrova 1412/23a, 697 01 Kyjov, navrhuje změnu územního plánu (ÚP) Kyjov, která spočívá ve změně funkčního využití pozemků p. č. 354/1, 354/4, 354/5, 354/6, 357/2, 4378 v k. ú. Kyjov.

a) Vymezení řešeného území

Město Kyjov, par.č.: 354/1, 354/4, 354/5, 354/6, 357/2, 4378 v k.ú. Kyjov

b) Popis obsahu navrhované změny ÚP Kyjov

Obsahem předmětné změny ÚP Kyjov je rozšíření možnosti zastavování úzkých a dlouhých stavebních pozemků v jejich zadní (východní) části. Zpřístupnění těchto hodnotných stavebních pozic novou místní komunikací s možností budoucího propojení s nově navrhovanou lokalitou stavebních pozemků v okolí vodojemu.

c) Popis účelu navrhované změny ÚP Kyjov

Žadatel má v úmyslu na svých pozemcích na své náklady vybudovat místní obslužnou komunikaci vč. IS, na kterou by bylo napojeno pět rodinných domů. Každý RD má řešené vlastní parkování, dostatečné odstupové vzdálenosti a soukromou zahradu o rozloze cca 360m² s možností likvidace dešťových vod.

K předloženému návrhu byl zpracován znalecký posudek č. 394/2020 Vliv poddolování – návrh opatření. Zpracovatelem posudku je soudní znalec pro odvětví stavby důlní a těžební Ing. Milan Puszkailer.

Otázkou vhodnosti umístění nové zástavby do stávající lokality se zabýval ve svém posudku č. 015/2023 soudní znalec Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D.

Současný výklad účelu rozvojové plochy Z57, ve které předmětné pozemky leží, neumožňuje jiný způsob zastavěnosti, než je na okolních pozemcích SO – smíšené obytné. Tuto plochu požadujeme rozšířit na celou plochu pozemků ve vlastnictví investora dle hranic KN a upřesnit možnosti jejího využití dle přiložené návrhové územní studie.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území

OŽP posoudil předložený „Navrhovaný obsah změny územního plánu Kyjov“ a uplatňuje k němu následující:

Jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny vydáváme stanovisko k možnosti vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 podle § 45i odstavce 1) téhož zákona ve smyslu, že „Navrhovaný obsah změny územního plánu Kyjov“ nemůže mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Tento výrok vychází z úvahy, že hodnocená změna koncepce je svým umístěním zcela mimo tato chráněná území a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit významné přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předmět ochrany. Dále k navrhované změně ÚP, podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny, nemáme připomínky.

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu Kyjov na životní prostředí.

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis č. j. -
Ze dne: 07.01.2025
Č. j.: JMK 9443/2025
Sp. zn.: S-JMK 5179/2025 OŽP/Mar
Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová
Telefon: 541 652 633
Počet stran: 2
Datum: dle data podpisu

CENTRA real s.r.o.
Riegrova 1412/23a
697 01 KYJOV

„Navrhovaný obsah změny územního plánu Kyjov“ - stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí ve smyslu § 109 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP“) obdržel dne 10.01.2025 žádost o stanoviska ve smyslu § 109 odst. 3 stavebního zákona k „Navrhovanému obsahu změny územního plánu Kyjov“.

Společnost CENTRA real s.r.o., Riegrova 1412/23a, 697 01 Kyjov, navrhuje změnu územního plánu (ÚP) Kyjov, která spočívá ve změně funkčního využití pozemků p. č. 354/1, 354/4, 354/5, 354/6, 357/2, 4378 v k. ú. Kyjov.

Parc. č.	Způsob využití dle platného ÚP	Navrhovaný způsob využití pozemku
354/1	SO – smíšené obytné Z57 – rozvojová plocha	SO – smíšená obytná (umožňující hustší zástavbu) Z57 – rozvojová plocha Blíže specifikovat : <ul style="list-style-type: none">- Možnost umístění místních komunikací, chodníků, veřejného prostranství- Efektivní rozdělení pozemků na stavební parcely pro novou výstavbu RD- Zahuštění stávající zástavby
354/4	PD – zemědělské specifické - rekreační	
354/5	SO – smíšené obytné Z57 – rozvojová plocha	
354/6	SO – smíšené obytné Z57 – rozvojová plocha	
357/2	SO – smíšené obytné (Z57) PD – zemědělské specifické – rekreační	
4378	PD – zemědělské specifické – rekreační	

„Žadatel má v úmyslu na svých pozemcích na své náklady vybudovat místní obslužnou komunikaci vč. IS, na kterou by bylo napojeno pět rodinných domů. Každý RD má řešené vlastní parkování, dostatečné odstupové vzdálenosti a soukromou zahradu o rozloze cca 360 m² s možností likvidace dešťových vod.“

OŽP posoudil předložený „Navrhovaný obsah změny územního plánu Kyjov“ a uplatňuje k němu následující:

a) Stanovisko ve smyslu § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (zákon o ochraně přírody a krajiny):

Jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny vydáváme stanovisko k možnosti vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 podle § 45i odstavce 1) téhož zákona ve smyslu, že „Navrhovaný obsah změny územního plánu Kyjov“ nemůže mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Tento výrok vychází z úvahy, že hodnocená změna koncepce je svým umístěním zcela mimo tato chráněná území a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit významné přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předmět ochrany.

Dále k navrhované změně ÚP, podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny, nemáme připomínky.

Mgr. Barbora Tomanová, kl. 4120

b) Stanovisko ve smyslu § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu Kyjov na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaný obsah změny územního plánu Kyjov“ nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.

Ing. Jana Marvanová, kl.2633

Ing. Jiří Hájek

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí