

L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Uplatněných v rámci obou veřejných projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná – návrhu opatření obecné povahy

- dle ust. § 55b a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“).
- zpracováno v souladu s ust. § 55b a § 53 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 68 správního řádu.
- schváleno usnesením Zastupitelstva obce Čeladná č. 2.4.1 dne 12. 9. 2022

Námitka č. 1

Podatel: Aleš Vrátný, nar. 2. 3. 1971
Ke Splavu 1805, 738 01 Frýdek-Místek

Datum
podání: 7. 9. 2020
Č.j. 1901/2020

Text
námitky: **Věc: Námitka proti návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná**

Jako vlastník pozemku parc. č. 897/2 v k. ú. Čeladná zapsaném na LV číslo 2438, pro kat. území Čeladná, obec Čeladná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek, vznáším námitku proti návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná.

Námitku vznáším proti vyznačení koridoru dopravní infrastruktury VD-Z1 D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy (dále také „VD-Z1“), na části výše uvedeného pozemku parc. č. 897/2, který se nachází v zastavitelné ploše smíšené obytné označené SB Z1/11.

S ohledem na to, že návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná, má mimo jiné zpřesnit koridor dopravní infrastruktury uvedený v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje jako D136, zdvořile požaduji, koridor VD-Z1 v ploše mého pozemku p. č. 897/2 v k. ú. Čeladná zrušit, resp. zpřesnit, a to jeho posunutím na úroveň „horní“ hranice překryvného koridoru VD-Z3, určeného pro realizaci a vzájemnou koordinaci záměrů D136 - 11/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy a DZ19 - Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí (ZK)). Z veřejně dostupných informací (návrh pořizované Změny č. 1A) vyplývá, že záměr D136- 11/483 Kunčice p. Ondřejníkem přeložka dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy nebude křížit elektrizovanou celostátní železniční trať č. 323, a proto se domnívám, že vyznačení koridoru VD-Z1 nad „horní“ hranici koridoru VD-Z3 není v ploše mého pozemku p. č. 897/2 v k. ú. Čeladná nutné a může být v ploše mého pozemku zpřesněno již v návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladné. V příloze přikládám náčrtek vymezení území dotčeného námitkou.

Dotčené
území koridor dopravní infrastruktury VD-Z1

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořizuje. Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1, 3, 4 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebrala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námitky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námitce přihlížet.

Námitka č. 2

Podatel: Dalibor Šplíchal
Klečkova 1009/22, 724 00 Ostrava

Datum
podání: 26. 8. 2020
Č.j. 1780/2020

Text
námitky: **Věc: Námitky proti návrhu změny č. 2 územního plánu Čeladná**

Tímto podávám v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v zákonné lhůtě námitky proti návrhu změny č. 2 územního plánu Čeladná, jež odůvodňuji následovně.

Jsem vlastníkem **pozemku parc. č. 76/19**, zapsaného v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek, na LV č. 2984 pro katastrální území Čeladná, obec Čeladná (dále jen „stavební pozemek“), na kterém plánuji výstavbu rodinného domu.

V návrhu změny č. 2 územního plánu Čeladná v části J. bodu 3 je výše uvedený stavební pozemek - **plocha Z 25 B** (bydlení) **zrušen jako zastavitelná plocha** z důvodu dlouhodobého nevyužití s tím, že k zastavění byla tato plocha vymezena minimálně od roku 2006.

Není pravdou, že předmětná plocha je dlouhodobě nevyužívaná. Jak musí být Obecnímu úřadu Čeladná známo z úřední činnosti bylo řádně **zahájeno a stále je vedeno stavební řízení** za účelem povolení stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 76/19, v katastrálním území Čeladná, obci Čeladná.

V srpnu 2019 byla Ing. Jiřím Valentou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, zpracována projektová dokumentace stavby. Dne 9.8.2019 byly podány žádosti o stanoviska dotčených orgánů a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Všechny žádosti byly vyřízeny s kladným vyjádřením.

Dne 3.2.2020 bylo vydáno závazné stanovisko Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, Odboru regionálního rozvoje a stavebního úřadu (dále jen „orgán územního plánování“), ve kterém úřad územního plánování shledal, že **záměr** stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 76/19, v katastrálním území Čeladná, obci Čeladná, je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, se zásadami územního rozvoje, s příslušným územním plánem a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování **přípustný**. Úřad územního plánování ve svém stanovisku konstatuje, že výše uvedený **záměr** je v **souladu s územním plánem Čeladná**, neboť splňuje stanovené požadavky a podmínky a tímto záměrem dochází k dosahování cílů územního plánování a k naplňování úkolů územního plánování tak, jak jej stanovil územní plán obce Čeladná, neboť jím vytvořené předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území se záměrem naplňují.

Dne 30.3.2020 Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, Odbor životního prostředí, vydal závazné souhlasné koordinované stanovisko p/o vydání společného povolení stavby na pozemku parc. č. 76/19 a 76/30 v katastrálním území Čeladná, obci Čeladná, pokud jde o nakládání s odpady a s vodami, ochranu přírody a krajiny a dále byl udělen souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v katastrálním území Čeladná pro stavbu rodinného domu. Záměr byl dne 9.8.2019 doručen také obci Čeladná, která dne 24.9.2019 vydala stanovisko k projektové dokumentaci - napojení na splaškovou kanalizaci. **Žádost o vydání stavebního povolení byla podána dne 22.5.2020 a stavební řízení dosud nebylo skončeno.** Provedením zamýšlené změny č. 2 územního plánu Čeladná bych byl dotčen na svém právu jako vlastník pozemku parc. č. 76/19 v katastrálním území Čeladná, obci Čeladná, neboť bych na něm nemohl realizovat stavbu rodinného domu, když v současné době již probíhá stavební řízení o povolení stavby. Dále by došlo také ke snížení tržní hodnoty předmětného pozemku a jeho znehodnocení.

Mám za to, že navrhovaná změna č. 2 územního plánu Čeladná je v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu, konkrétně s rozsudkem ze dne 1.7.2016, č.j. 8 As 2/2016 - 56, ve kterém Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Dle mého názoru je navrhovaná změna č. 2 územního plánu Čeladná projevem libovůle a diskriminace vůči mé osobě, když obec Čeladná minimálně od 9.8.2019 prokazatelně ví o mém záměru realizovat na pozemku parc. č. 76/19 stavbu rodinného domu.

S ohledem na výše uvedené tedy navrhuji, aby bylo mé námitce vyhověno a **územní plán obce Čeladná byl změněn tak, že plocha Z 25 B (bydlení) bude i nadále vedena jako zastavitelná.**

V opačném případě mi nezbude nic jiného, než se obrátit s žalobou k soudu na zrušení části územního plánu Čeladná.

Dotčené území Plocha Z25

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá**

Odůvodnění: Plocha je navržena k vypuštění z důvodu dlouhodobého nevyužití. K zastavění byla plocha vymezená minimálně od roku 2006, tedy již po dobu 16 let, během kterých nedošlo k aktivnímu využití území (získání pravomocného územního rozhodnutí či stavebního povolení). U dotčené plochy bylo v rámci jejího prověřování zjištěno, že zastavitelná plocha nemá zajištěn odpovídající příjezd k pozemku, vybíhá do volné krajiny, nemá dostatečné předpoklady pro relevantní řešení likvidace dešťových vod z důvodu morfologie krajiny.

Dotčená plocha je po prověření vyhodnocena jako v zásadě nezastavitelná, neboť na této ploše nelze umožnit výstavbu, pro kterou je určena. Pro zajištění dopravní a technické obsluhy lokality s rodinnými domy je vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění, konkrétně § 22 odst. 2), vyžadováno vymezení veřejných prostranství kdy „Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m“. Nutno konstatovat, že k dotčené ploše vede jen jedna komunikace, a to přes pozemek parc. č. 74, k. ú. Čeladná. Komunikace je součástí veřejného prostranství (veřejného komunikačního prostoru) zaústěného do stávající nadřazené komunikace na pozemku parc. č. 2977/1 přes stávající zastavěné území. Šířka veřejného prostranství mezi oplocením pozemků parc. č. 114/7 a 75/4, vše k. ú. Čeladná je jen 5 m, neodpovídá tedy legislativním požadavkům. Zjištěný stav významně omezuje možnosti využití dotčených pozemků, vymezení zastavitelné plochy B – bydlení není udržitelné.

Pokud do doby nabytí účinnosti bude pravomocné územní rozhodnutí a bude prokázáno, že lze v ploše umístit RD, má vlastník právo stavbu umístit bez toho, aby toto umožňoval územní plán. Územní plán nemění účinky vydaných územních a dalších správních rozhodnutí, kterými se povoluje konkrétní stavba.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 – 150, vyplývá, že „volba konkrétní podoby využití určitého území nebude výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu (...) v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, (...) omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“ Podle rozsudku NSS ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016 – 157, odst. [240]: „V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je

politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“

Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186, dále platí, že „územní plánování je kontinuálním a dynamickým procesem. Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316).“

Vlastníci pozemků tedy nemohou očekávat, že pokud územní plán stanoví určitý způsob regulace jejich pozemků, nemůže být tento způsob v budoucnu již nikdy změněn. Zejména to platí pro dlouhodobě nevyužité pozemky, určené územním plánem k zastavění. Tomu nasvědčuje i úprava náhrad za změnu spočívající ve zrušení určení pozemku k zastavění v § 102 stavebního zákona. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Vydané územní rozhodnutí/stavební povolení představuje limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Pokud tedy bude před účinností změny ÚP vydáno pravomocné územní rozhodnutí, bude možné podle něj stavbu umístit. Je proto pochopitelné, že právě tento aspekt byl pro pořizovatele významným kritériem pro posouzení aktivity vlastníka. Jak ovšem vyplývá z textu na str. 8 odůvodnění změny č. 2 ÚP, nešlo o jediné kritérium.

Nová územně plánovací dokumentace působí vždy jen do budoucna a nemá vliv na platnost pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, tím spíše na platnost pravomocných stavebních povolení. Uvedené východisko bylo potvrzeno např. v rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139. V tomto rozsudku se v odst. [38] výslovně uvádí, že „platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu.“

Dále je možné odkázat na zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení na str. 9 Odůvodnění změny č. 2: „budou ... přednostně vymezeny v lokalitách navazujících na plochy stávajících zastavěných pozemků, u nichž je vyřešena veřejná dopravní a technická ... v plochách navazujících na stávající zastavěné území a v území zainvestovaném.“ Do obecných podmínek využití ploch byla v této souvislosti doplněna podmínka: „Využití zastavitelných ploch formou nové či doplňující výstavby je možné jen za podmínky, že k dotčené zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob atd.) dostačující komunikace – dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110).“ Na str. 55 - 56 odůvodnění se dále uvádí, že všechny nové zastavitelné plochy jsou vymezeny „vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu.“

Z citovaných a celé řady dalších soudních rozhodnutí plyne, že pokud je řešení obsažené v ÚPD dostatečně zdůvodněno, je výsledkem zákonného postupu a nevykazuje znaky libovůle či diskriminace, je jeho konkrétní podoba projevem oprávnění obce rozhodovat o způsobu budoucího využití jejího území, tedy o vhodnosti využití jednotlivých ploch (lokalit) pro určité typy činností, přičemž toto oprávnění je součástí jejího ústavního práva na samosprávu. To platí i pro redukci rozsahu ploch, vymezených územním plánem jako zastavitelné. V této souvislosti je možné poukázat jak na připomínky k zadání změny č. 2 ÚP Čeladná, tak na námítky uplatněné k návrhu, které požadují ještě větší rozsah redukce zastavitelných ploch.

Také je třeba zdůraznit, že vlastníci okolních pozemků vyjádřili formou připomínek k návrhu změny č. 2 podporu zrušení zastavitelné plochy Z25, neboť mají za to, že argumenty hovořící pro podporu navržené změny územního plánu obce Čeladná dávají záruku, že dojde ke stabilizaci a ochraně hodnot tohoto území a taktéž nedojde ke zhoršení kvality života a újmy na jejich majetcích. Pořizovatel zde tedy přihlédl k tomu, že vlastníci sousedních pozemků, mají obavy, že zastavěním dané plochy dojde ke zhoršení celkové situace v dané lokalitě, která je problematická zejména s ohledem na její zaplavování při silných deštích apod.

To, že je záměr problematický ukazuje i to, že územní rozhodnutí není ani po 3 letech řízení pravomocné.

Námitka č. 3

Podatel: Dalibor Šplíchal
Klečkova 1009/22, 724 00 Ostrava

Datum: 7. 9. 2020
podání: Č.j. 1902/2020

Text
námitky: **Věc: Doplnění námitek proti návrhu změny č. 2 územního plánu Čeladná**

Dne 2.9.2020 se konalo veřejné projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Čeladná. Téhož dne jsem v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v zákonné lhůtě podal své námitky proti návrhu změny č. 2 územního plánu Čeladná. V návaznosti na skutečnosti sdělené na veřejném projednání podané námitky doplňuji následovně.

Na veřejném projednání bylo sděleno, že obec Čeladná je oprávněna změnit způsob využití pozemku ze stavebního pozemku na nezastavitelnou plochu, pokud pozemek není do 5-ti let zastavěn.

Jak jsem již uvedl ve svých námitkách obec Čeladná minimálně od 9.8.2019 ví o mém záměru realizovat na pozemku parc. č. 76/19 stavbu rodinného domu, neboť dne 24.9.2019 vydala stanovisko k projektové dokumentaci - napojení na splaškovou kanalizaci. Žádost o vydání stavebního povolení byla podána dne 22.5.2020 a stavební řízení dosud nebylo skončeno. V červnu 2020 již také byly zhotoveny přípojky elektřiny a vody.

Pozemek parc. č. 76/19, zapsaný v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek, na LV č. 2984 pro katastrální území Čeladná, obec Čeladná, na kterém plánuji výstavbu rodinného domu, jsem nabyt na základě **kupní smlouvy ze dne 6.9.2016**. Právní účinky zápisu do katastru nemovitostí nastaly ke dni 12.9.2016 a zápis byl proveden dne 4.10.2016. Dosud tedy neuplynula doba 5-ti let k zastavění pozemku.

Navíc změna č. 1B územního plánu Čeladná byla vydána dne 20.9.2018 a nabyla účinnosti dne **31.10.2018**. V tomto územním plánu byl pozemek parc. č. 76/19 určen k zastavění. Lhůta k poskytnutí náhrady majetkové újmy v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu dle ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona také dosud ještě neuplynula.

S ohledem na výše uvedené tedy navrhuji, aby bylo mé námitce vyhověno a **územní plán obce Čeladná byl změněn tak, že plocha Z 25 B (bydlení) bude i nadále vedena jako zastavitelná**. V opačném případě mi nezbude nic jiného, než se obrátit s žalobou k soudu na zrušení části územního plánu Čeladná.

Dotčené
území: Z25

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá**

Odůvodnění: Plocha je navržena k vypuštění z důvodu dlouhodobého nevyužití. K zastavění byla plocha vymezená minimálně od roku 2006, ne změnou č. 1B, jak uvádí podatel námitky, tedy již po dobu 16 let, během kterých nedošlo k aktivnímu využití území (získání územního rozhodnutí či stavebního povolení). Lhůta dle ust. § 102 stavebního zákona je tedy již 3x překročena. Navíc zákonná lhůta se nepočítá od doby kdy vlastník nabyt pozemek, ale od doby kdy byl pozemek určen k zastavění, to je těch min. 16 let.

U dotčené plochy bylo v rámci jejího prověřování zjištěno, že zastavitelná plocha nemá zajištěn odpovídající příjezd k pozemku, vybíhá do volné krajiny, nemá dostatečné předpoklady pro relevantní řešení likvidace dešťových vod z důvodu morfologie krajiny. Území bývá pravidelně při deštích podmačeno.

Pokud do doby nabytí účinnosti bude pravomocné územní rozhodnutí a bude prokázáno, že lze v ploše umístit RD, má vlastník právo stavbu umístit bez toho, aby toto umožňoval územní plán. Územní plán nemění účinky vydaných územních a dalších správních rozhodnutí, kterými se povoluje konkrétní stavba.

To, že obec vydala, jako samospráva souhlas s napojením na splaškovou kanalizaci nesouvisí s pořizováním změny územního plánu, to je výkon státní správy v přenesené působnosti. Vlastník do doby nabytí účinnosti změny může usilovat o získání pravomocného územního rozhodnutí.

V podrobnostech dále viz odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 2.

Námitka č. 4

Podatel:	Glajc Jiří, nar. 9. 3. 1946, Glajcová Anna, nar. 8. 6. 1949 Čeladná 563, 739 12, Čeladná
Datum podání:	7. 9. 2020 Č.j. 1904/2020
Text námitky:	Jako vlastníci pozemků st. 745/1, 745/2, 1695, 3711 a p.č. 821/1, a 825/2 v katastrálním území Čeladná a dalších pozemků, které jsou uvedeny na listech vlastnictví č. 8 a 803 evidovaných na katastrálním úřadě ve Frýdku-Místku vznášíme námitku proti změně č. 2 Územního plánu Čeladná. Námitku vznášíme konkrétně proti vyznačení koridoru dopravní infrastruktury VD-Z1 D136 – II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrové nedělené silnice I. třídy (dále také „VD-Z1“), na částech výše uvedených pozemků, které se nachází v zastavěném území, ploše R (st. 745/1, 745/2, 1695, a p.č. 821/1, 821/8 a 825/2). V ustanovení §43 odst. 3 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je uvedeno, že „územní plán souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje...“ Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 2 Územního plánu Čeladná, má zpřesnit koridor dopravní infrastruktury uvedený zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje jako D136, požadujeme v plochách našich pozemků 745/1, 745/2, 1695, 3711 a p.č. 821/1, 821/8 a 825/2 v katastrálním území Čeladná, koridor v VD-Z1 zpřesnit a to na úroveň „horní“ hranice překryvného koridoru VD-Z3, který je určen pro realizaci a vzájemnou koordinaci záměru D136 – II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrové nedělené silnice I. třídy a DZ19 – Optimalizace a elektrizace celostátní trati č. 323 v úseku Frýdek-Místek – Frenštát pod Radhoštěm – (Valašské Meziříčí (ZK). Je totiž zřejmé, že záměr D136 – II/483 Kunčice p. Ondřejníkem přeložka dvoupruhové směrové nedělené silnice I. třídy nebude křížit elektrizovanou celostátní železniční trať č. 323, a proto je vyznačení koridoru VD-Z1 nad hranicí koridoru VD-Z3 naprosto zbytečné. Dále namítáme, že jako vlastníci pozemků st. 745/1, 745/2, 1695, 3711 a p.č. 821/1, 821/8 a 825/2 v katastrálním území Čeladná, které jsou uvedené v ploše R, tedy pozemky nacházející se celou svou plochou nebo částečně ve výše uvedeném koridoru VD-Z1, jsme značně omezeni na svých vlastnických právech, neboť při jakékoliv stavbě (nástavba, přístavba, stavební úprava, nová stavba) nám bude ztížen postup při získání dokladů povolení stavby a samotného povolení stavby. Na případné stavby budou kladeny nároky na splnění například protihlukových požadavků a tím samozřejmě i vyšší finanční nároky na stavbu samotnou. Dále se cítíme značně omezeni na svých vlastnických právech při jakémkoli dalším využití našich ostatních pozemků zahrnutých v koridoru VD-Z1.
Dotčené území	koridor dopravní infrastruktury VD-Z1
Rozhodnutí o námitce:	
Výrok:	Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořizuje. Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1, 3, 4 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebrala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námítky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námitce přihlížet.

Námítka č. 5

Podatel: Božena, Petr Hynerovi, Čeladná čp. 214, 739 12
Mgr. Marek Hyner, Čeladná čp. 214, 739 12
Ing. Věra Štefková, Nad Rybníkem 3001, Frýdek-Místek, 738 01

Datum
podání: 7. 9. 2020
Č.j. 1893/2020

Text
námítky: Jsme majitelé a spolumajitelé nemovitostí a pozemků zapsaných na listech vlastnictví č. 1326, 1593 a 1266 v k. ú. Čeladná. Nesouhlasíme se zavedením přilehlých ploch (např. na parcele č. 3118/3, 1114/3 v k. ú. Čeladná,) do ploch přírodních s označením NP. Důvodem je skutečnost, že hlavní výkres změny nerespektuje skutečný stav na místě samém a zvláště pak stav, který je obsažen ve schválených pozemkových úpravách, u kterých momentálně probíhá řízení o vkladu do katastru. Žádáme, aby tento nový stav dle schválených pozemkových úprav byl již do návrhu změny č. 2 ÚP Čeladná zapracován - viz přiložený snímek dotčeného území - nový stav dle pozemkových úprav. Jen podotýkáme, že shodný požadavek jsme uplatnili již při projednání změny č. 1 ÚP Čeladná.

Dotčené
území: Pozemky na LV č. 1326, 1593 a 1266 v k. ú. Čeladná.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Územní plán bude uveden do souladu s komplexními pozemkovými úpravami a novou katastrální mapou až ve chvíli, kdy bude ze strany pozemkového úřadu vše dokončeno a stav bude neměnný. V současné době ještě není vklad pozemkových úprav dokončen.

Pozemky byly do ploch NP zařazeny již platným územním plánem a tedy vlastníci měli brojit proti tomuto řešení při jeho pořizování, nikoli při pořizování změny č. 2, která na nich nic nemění ani nenavrhuje. V podstatě mají vlastníci pozemků podat návrh na změnu ÚP dle ust. § 46 stavebního zákona, nikoli podávat námítky k probíhající změně ÚP.

Tato námitka nesměruje proti žádnému řešení změny č. 2 a jako taková je s ohledem na ust. §55 odst. 6 stavebního zákona nepřijatelná.

Námítka č. 6

Podatel: Pavel Jesionka nar. 27. 4. 1950, Alice Jesionková nar. 2. 12. 1950
Čeladná č.p. 891

Datum
podání: 7. 9. 2020
Č.j. 1900/2020

Text
námítky: Námítka v rámci řízení o návrhu změny č.2 územního plánu Čeladná-návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a konání veřejného projednání.

Vymezení území dotčeného námitkou: katastrální území Čeladná, pozemek parcelní číslo 851/7. Údaje podle katastru nemovitosti dokladující dotčená práva: kopie výpisu z KN k pozemkům a stavbám dotčeným návrhem změny č. 2 ÚP Čeladná (viz příloha).

Námitka: týká se prostoru označeného ve výkresech jako nová zastavitelná plocha Z2/8 – Gally

A) v textových částech je uvedena výměra nové plochy Z2/8 - 0,52 ha což je výměra cca 3x větší vzhledem k výměře pozemku 851/2 (0,177ha) na kterém je ve výkresech vyznačená, v souladu s údaji v I. zprávě o uplatňování ÚP Čeladná, nově navržená zastavitelná plocha pod požadovanou změnou č. 19.

B) ve výkresech I.2.b) - Hlavní výkres, II.2.a) - Koordinační výkres, 1.2.a) - Výkres základního členění území chybí: a) vyznačení stavu i návrhu hranice zastavěného území, b) geometrické vyznačení hraničících čar mezi hranicemi pozemků: 1) par. č. 851/7 a částí pozemku par. č. 851/8, které sousedí s pozemkem par.č. 851/2, 2) pozemku par. č.851/7 který sousedí s pozemky par.č. 850, par.č. 2975/8, par.č. 849/10, par.č. 851/6 a par.č.851/11

Odůvodnění: ad A/ Rozdíl ve výměře Z2/8 je 3200 m² . Jen zákres plochy bez vyznačení stavu a návrhu hranice Z2/8 dle legendy zastavěného území je zkreslující. V tomto světle se pak max. 10 % zastavitelnost předmětného území absolutně zvýšila ze 177 m² na 500 m². Nevíme zda nejde o chybu zadavatelé či projektanta adB/Pozemek par. č. 851/7 slouží vlastníkům jako přístupová cesta k pozemkům st. 1238, 849/4 a 851/8. Grafické údaje výše uvedených výkresů nevyhovují o tvaru a poloze pozemku par. č. 851/7 ve vztahu k pozemkům sousedícím tak, jak je zřetelné z map katastru nemovitosti. Máme za to, že znázorněné grafické údaje výkresů, výše uvedených, nejsou dostačující. Kvalifikovaná osoba uvádí ve svém odborném stanovisku I. zprávy o uplatňování úz. plánu Čeladná (kapitola E)" vymezit zastavitelnou plochu pro 1 RD na části pozemku ", čili nikoliv na celém pozemku 851/2 (orná půda), kterému byla navíc výměra, v textové části změny č.2 ÚP, značně nadhodnocená (viz výše). Předběžná opatrnost při naší účasti pořizování této změny je m.j. také naše zkušenost z komplexních pozemkových úprav, kdy přístupy aktérů projektu vůči úpravám pozemku 851/7 byly velmi zvláštní.

Žádáme tímto pořizovatelé, zpracovatele a projektanta o zvážení namítaného, úpravu příslušných výkresů a narovnání námi uvedených rozdílů z hlediska naplnění pokynu pro zpracování návrhu změny č.2 ÚP v rozsahu zadání změny ÚP schváleném zastupitelstvem obce dne 21.11.2019 . Děkujeme předem za Vaší vstřícnost.

Dotčené území

Z2/8

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje**

Odůvodnění: Opravdu se jedná o chybu, kdy plocha Z2/8 na pozemku 851/2 v k. ú. Čeladná má výměru pouze 1775 m² nikoli 5200 m², jak je uvedeno v tabulce ploch. Totobýlo opraveno. Také byla plocha zmenšena na výměru 1500m², aby se zde dal realizovat 1RD.

Pozemek 851/7 má takovou výměru, že jej nelze funkčně v ÚP podchytit, každopádně v plochách SB je možné realizovat účelovou komunikaci.

Námitka č. 7

Podatel: Monika Pařízková nar. 19. 8. 1971 Kutý 1659, 739 11, Frýdlant nad Ostravicí

Zmocněnec: Modular projekt s.r.o.

IČ 01381059 Čeladná 839, PSČ 739 12

Datum podání: Není datum ani č.j.

Text námitky: - plná moc
- přílohy dle textu

Veřejnou vyhláškou ze dne 29. 7. 2020, sp.zn. Cela S_85/2019 bylo oznámeno zahájení řízení o návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná - návrhu na opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání veřejného projednání. V rámci předmětné změny

došlo k částečnému zrušení plochy Z91 SB, s odůvodněním, že plocha je dlouhodobě nevyužita, když v územním plánu je zastavitelná od roku 2014 a dosud nebyla zastavěna a jde o přírodní prostředí, kde je omezená kapacita technické infrastruktury. Proti této změně si dotčený vlastník podává námítky, které se odůvodňují následovně. Předně je třeba konstatovat, že dotčený vlastník je vlastníkem níže uvedených nemovitostí: pozemek p.č. 2017/1, trvalý travní porost pozemek p.č. 2042/2, ostatní plocha vše zapsáno na LV č. 428, pro k.ú. Čeladná, obec Čeladná, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

Důkaz:

- výpis z LV

Předmětná změna, tj. částečné zrušení plochy Z91 se tak dotýká vlastníka, neoprávněně zasahuje do jeho vlastnických práv a je způsobilá mu přivodit značnou majetkovou škodu. Dotčený vlastník podepsal dne 12.9.2019 Smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kdy předmětem této smlouvy je závazek dotčeného vlastníka jako budoucího prodávajícího a společnosti Modular projekt s.r.o. IČ 01381059 jako budoucího kupujícího uzavřít v budoucnu kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k dotčeným nemovitostem p.č. 2017/1 a 2024/2. Na základě této smlouvy a na základě Smlouvy o dílo ze dne 11.3.2020 se společnost Modular projekt s.r.o. zavázala provést tzv. „inženýring“, tedy připravit územně plánovací dokumentaci k výstavbě dvou rodinných domů na dotčených pozemcích. Záměrem je v budoucnu realizovat na předmětných nemovitostech výstavbu rodinných domů dle přiložených projektů. Takto bylo např. zajištěno vytyčení a oznámení existence sítí příslušných organizací, uzavřena Smlouva o připojení se společností ČEZ Distribuce, vyžádána vyjádření ke stavbě od dotčených organizací, byly zajištěny závazná stanoviska, hydrologické posudky, PENB a další nezbytnosti tak, jak jsou specifikovány níže:

- 1.) Kopie katastrální mapy
- 2.) Výpis z katastru nemovitostí
- 3.) Existence sítí ČEZ Distribuce a.s. č.j. 0101332225
- 4.) Existence sítí ČEZ ICTServices a.s. č.j. 0700227684
- 5.) Existence sítí Telco Pro services a.s. č.j. 0201087513
- 6.) Existence sítí Cetin a.s. č.j. 674845/20
- 7.) Existence sítí Grid Services s.r.o. č.j. 5002170767
- 8.) Existence sítí SmVak Ostrava a.s. č.j. 9773/V017797/2020/AUTOIV1AT
- 9.) Existence sítí obec Čeladná č.j. 1278/52.2/2020
- 10.) Smlouva o připojení Čez Distribuce č.j. 4121673480
- 11.) Vyjádření ke stavbě Čez Distribuce a.s. č.j. 1109938611
- 12.) Vyjádření ke stavbě Cetin a.s. č.j. 684838/20
- 13.) Vyjádření ke stavbě Grid Services s.r.o. č.j. 5002177226
- 14.) Vyjádření ke stavbě SmVak Ostrava a.s. č.j. 9773/V018678/2020/TA
- 15.) Vyjádření ke stavbě obec Čeladná č.j. 1317/52.2/2020
- 16.) Stanovisko policie ČR k připojení č.j. KRPT-12968-2/ČJ-2020-070206
- 17.) Koordinované stanovisko MÚFNO č.j. MUFO 21776/2020/SS
- 18.) Závazné stanovisko územního plánování č.j. MUFO 18524/2020
- 19.) Souhlas s odnětím ze ZPF č.j. MUFO 22008/2020/Lt/201.1.1
- 20.) Závazné stanovisko KHS č.j. KHSMS35318/2020/FM/HOK
- 21.) Čeladná - souhlas s napojením č.j. 1316/52.2/2020
- 22.) Požámě bezpečnostní řešení č.j. 33-20-302
- 23.) Hydrogeologický posudek pro zasakování vody na pozemku 2017/4 24.) Hydrogeologický posudek - zdroj podzemní vody na pozemku 2017/4 25.) (Hodnocení radonového indexu pozemku č.j. 20-0421
- 26.) (Průkaz energetické náročnosti budovy č.j. Z_20092
- 27.) (Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby v územním řízení (územní rozhodnutí) Vše bylo dodáno na stavební úřad Čeladná

S vyřízením této dokumentace jsou spojeny značné náklady, kdy společnost Modular Projekt takto vynaložila již částku ve výši 213.186,-Kč

Důkaz:

- Projektová dokumentace k výstavbě RD již doložena na stavebním úřadě v Čeladné
- Smlouva o smlouvě budoucí
- Smlouva o dílo
- Dokladová část pro společné oznámení záměru pro rodinné domy na pozemcích p.č. 2017/4 a 2024/2 doložena na stavebním úřadě v Čeladné

Navrhovaná změna z předmětných pozemků učiní nezastavitelné území, které veškeré vynaložené úsilí učiní zbytečné a bezpředmětné.

V rámci shora uvedené smluvní dokumentace dotčený vlastník prohlásil, že pozemky jsou určené k zástavbě a budou takto vedeny po celou dobu, než dojde k převodu vlastnického práva. Dále se dotčený vlastník zavázal, v případě, kdy nedojde k uzavření budoucí kupní smlouvy, pak společnost Modular Projekt uhradí veškeré náklady, které tato společnost měla s vyřízením shora uvedené dokumentace a nezbytných povolení či vyjádření. Podotýkám, že projektová dokumentace je již kompletní a byla již podána žádost o územní rozhodnutí. V důsledku shora uvedené změny, tak dotčenému vlastníku hrozí, že nebude moci splnit povinnosti, které na sebe smluvně převzal a bude naopak nucen k úhradě jak smluvních pokut, tak i nákladů účelně vynaložených společností Modular Projekt a to v celkové výši minimálně 613.186,- Kč. Jako důležité je rovněž třeba zmínit, že dotčený vlastník takto přijde o majetkový prospěch - ušlý zisk z kupní ceny za prodej předmětných nemovitostí. Pokud jde o odůvodnění změny územního plánu, tedy částečné zrušení plochy Z91, pak se namítá, že odůvodnění změny je nepřiléhavé a nepravdivé. Pokud jde o namítanou dlouhodobou nezastavitelnost území, když od roku 2014, nedošlo k zastavění území, pak se namítá, že není povinnost okamžitě po změně v charakteru území zahájit kroky k výstavbě. Vlastník měl v roce 2015 a 2016 osobní problémy, které ani neumožňovaly, aby se této problematice věnoval. Od roku 2017 již vlastník začal podnikat první kroky, zjišťovat informace, obstarávat si dokumentaci a studie rodinných domů a vyřizovat vše nezbytné. Je však třeba připomenout, že v rychlosti vyřizování stavebního povolení je Česká republika na 157 místě ze 190 posuzovaných zemí a délka povolovacího řízení u staveb trvá průměrně 5,4 roku a tedy nebylo možné vše v daném termínu stihnout.

Dále je třeba zdůraznit, že ve Zprávě o uplatňování územního plánu Čeladná, schválené dne 21.11.2019 je výslovně uvedeno v části D - Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, na str. 18 této zprávy, že ve změně č. 2 budou dlouhodobě nevyužité pozemky prověřeny, pokud se bude jednat o plochy, které byly určeny pro výstavbu již v územním plánu obce platném před rokem 2014, nicméně o pozemcích dotčeného vlastníka, resp. zastavitelné ploše Z91 není v této zprávě žádné zmínky, a pokud jde o podmínku zařazení zastavitelné plochy Z91 do územního plánu obce Čeladná a určení této plochy k výstavbě, tak k tomuto došlo v listopadu roku 2014. Tedy tato podmínka není splněna. Žádost o změnu využití pozemků byla dotčeným vlastníkem podána již v roce 2010.

Důkaz:

Zpráva o uplatňování územního plánu Čeladná z 21.11.2019

Navrhované projekty rodinných domů nijak neohrožují životní či přírodní prostředí, naopak domy mají zakomponovány všechny nezbytné technologie pro minimalizaci dopadů provozu na životní prostředí.

Pokud jde o tvrzenou omezenou kapacitu technické infrastruktury, pak je zde zajištěno připojení na veřejnou cestu vč. souhlasu policie ČR a souhlasu s napojením sjezdů z místní komunikace Obce Čeladná, vlastník má souhlas ČEZ Distribuce s připojením k elektrické síti, zaplacen smluvní poplatky a podepsanou smlouvu o realizaci přípojek s pilíři měření. Rovněž má vyřízeny hydrogeologické posudky, deklarující že na pozemcích se nachází dostatečné zásoby vody pro výstavbu vrtů či studní a jsou zde vhodné poměry pro zasakování dešťových vod a přečištěných vod z ČOV. Vzhledem k tomu, že avizovaná změna územního plánu je neodůvodněná, nemá oporu v objektivních skutečnostech a je způsobilá dotčenému vlastníku způsobit škodu, pak se dá hovořit o odpovědnosti obce za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci nesprávným úředním postupem dle zákona č. 82/1998 Sb., když dle ust. § 22 tohoto zákona odst. 1 územní celky v samostatné působnosti odpovídají za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem.

Závěr:

Navrhovaná změna č.2 územního plánu obce Čeladná neoprávněně zasahuje do práv a zájmů dotčeného vlastníka. Dotčený vlastník je v pokročilém stavu přípravy projektové a plánovací dokumentace pro výstavbu rodinných domů na svých pozemcích a v území označeném územním plánem č. Z91. Vlivem této změny, hrozí dotčenému vlastníku značná majetková škoda a to jednak za smluvní pokuty dle převzatých smluvních závazků, hotové výdaje v souvislosti s přípravou

dokumentace nezbytné pro výstavbu rodinných domů na svých pozemcích a dále škoda spočívající v ušlém zisku z důvodu neuskutečněného prodeje nemovitých věcí. Pokud jde o odůvodnění změny č. 2 územního plánu obce Čeladná, pak to je absolutně nepřiléhavé. Neproběhl žádný dlouhý časový úsek od povolení zastavitelnosti území, stavební plány zajišťují ochranu přírodního prostředí a dotčeného území před nepříznivými vlivy a v neposlední řadě je možno k pozemkům zajistit všechny nezbytné inženýrské sítě, vč. napojení na veřejnou cestu.

Dotčené
území

Z91

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Věc byla prověřena a na ploše Z91 je vydáno pravomocné územní rozhodnutí ze dne 3. 3. 2021 umísťující 2 rodinné domy na pozemcích p. č. 2017/1 a 2024/2 respektive 2017/7 a 2017/8 v k. ú. Čeladná. Vzhledem k tomu je plocha Z91 ponechána v celém rozsahu.

Námitka č. 8

Podatel: Jiří Ondráčka nar. 16. 7. 1969, Renata Ondráčková nar. 4. 9. 1971
Čeladná 48, 739 12 Čeladná

Datum
podání: 7. 9. 2020
Č.j. 1905/2020

Text
námitky: Jako vlastníci pozemků st. 1580 a p.č. 812/6; 812/4; 818/8; 818/13; 818/14; 818/17 a 818/18 v katastrálním území Čeladná a dalších pozemků, které jsou uvedeny na listech vlastnictví č. 641 a 2060 evidovaných na katastrálním úřadě ve Frýdku-Místku vznášíme námitku proti návrhu změny č. 2 Územního plánu Čeladná.

Námitku vznášíme konkrétně proti vyznačení koridoru dopravní infrastruktury VD-Z1 D136 – II /483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy (dále také „VD-Z1“), na částech výše uvedených pozemků, které se nachází v zastavěném území, ploše SB (st. 1580 a p.č. 812/6; 812/4; 818/8; 818/13; 818/14; 818/17 a 818/18).

V ust. § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je uvedeno, že „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje...“. Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 2 Územního plánu Čeladná, má zpřesnit koridor dopravní infrastruktury uvedený v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje jako D136, požadujeme v plochách našich pozemků st. 1580 a p.č. 812/6; 812/4; 818/8; 818/13; 818/14; 818/17 a 818/18 v katastrálním území Čeladná, kondor VD-Z1 zpřesnit a to na úroveň „homP1 hranice překryvného koridoru VD-Z3, který je určen pro realizaci a vzájemnou koordinaci záměrů D136 -11/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy a DZ19 - Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí (ZK). Je totiž zřejmé, že záměr D136 - 11/483 Kunčice p. Ondřejníkem přeložka dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy nebude křížit elektrizovanou celostátní železniční trať č. 323, a proto je vyznačení koridoru VD – Z1 nad hranici koridoru VD-Z3 naprosto zbytečné.

Dále namítáme, že jako vlastníci pozemků st. 1580 a p.č. 812/6; 812/4; 818/8; 818/13; 818/14; 818/17 a 818/18 v katastrálním území Čeladná, které jsou vedené v ploše SB, tedy pozemky zastavěné a určené k zástavbě a nacházející se celou svou plochou nebo částečně ve výše uvedeném koridoru VD-Z1, jsme značně omezeni na svých vlastnických právech, neboť při jakékoliv stavbě (nástavba, přístavba, stavební úprava, nová stavba) nám bude ztížen postup při získání dokladů k povolení stavby a samotného povolení stavby, Na případné stavby budou kladeny nároky na splnění například protihlukových požadavků a tím samozřejmě i vyšší finanční nároky na stavbu samotnou. Dále se cítíme značně omezeni na svých vlastnických právech při jakémkoli dalším využití našich ostatních pozemků zahrnutých v koridoru VD-Z1.

Dotčené
území

koridor dopravní infrastruktury VD-Z1

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořizuje. Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1, 3, 4 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebrala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námítky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námitce přihlížet.

Námítka č. 9

Podatel: Pavel Švrček, nar. 5. 6. 1971
Čeladná 576, 739 12 Čeladná

Datum
podání: 7. 9. 2020
Č.j. 1903/2020

Text
námítky: Jako vlastník pozemků st. 752; 1631 a p.č 818/6 a 818/7 v katastrálním území Čeladná a dalších pozemků, které jsou uvedeny na listu vlastnictví č. 527 evidovaném na katastrálním úřadě ve Frýdku-Místku vznáším námitku proti návrhu změny č. 2 Územního plánu Čeladná.

Námítku vznáším konkrétně proti vyznačení koridoru dopravní infrastruktury VD-Z1 D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy (dále také „VD-Z1“), na částech výše uvedených pozemků, které se nachází v zastavěném území, ploše SB (st. 752; 1631 a p.č. 818/6 a 818/7).

V ust. § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je uvedeno, že „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje...“ Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 2 Územního plánu Čeladná, má zpřesnit koridor dopravní infrastruktury uvedený v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje jako D136, požaduji v plochách mých pozemků st. 752; 1631 a p.č. 818/6 a 818/7 v katastrálním území Čeladná, koridor VD-Z1 zpřesnit a to na úroveň „horní hranice překryvného koridoru VD-Z3, který je určen pro realizaci a vzájemnou koordinaci záměrů D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy a DZ19 - Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí (ZK). Je totiž zřejmé, že záměr D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem přeložka dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy nebude křížit elektrizovanou celostátní železniční trať č. 323, a proto je vyznačení koridoru VD – Z1 nad hranici koridoru VD-Z3 naprosto zbytečné.

Dále namítám, že jako vlastník pozemků st. 752; 1631 a p.č. 818/6 a 818/7 v katastrálním území Čeladná, které jsou vedené v ploše SB, tedy pozemky zastavěné a určené k zástavbě a nacházející se celou svou plochou nebo částečně ve výše uvedeném koridoru VD-Z1, jsem značně omezen na svých vlastnických právech, neboť při jakékoliv stavbě (nástavba, přístavba, stavební úprava, nová stavba) mi bude ztížen postup při získání dokladů k povolení stavby a samotného povolení stavby. Na případné stavby budou kladeny nároky na splnění například protihlukových požadavků a tím samozřejmě i vyšší finanční nároky na stavbu samotnou. Dále se cítím značně omezen na svých vlastnických právech při jakémkoli dalším využití mých ostatních pozemků zahrnutých v koridoru VD-Z1.

Dotčené
území koridor dopravní infrastruktury VD-Z1

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořizuje. Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1, 3, 4 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebírala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námítky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námitce přihlížet.

Námítka č. 10

Podatel: Petr Jemelík, nar. 14. 3. 1978
Klimkovická 2358/17, Poruba, 708 00 Ostrava

Datum
podání: 8. 9. 2020

Text
námítky: Já, MUDr. Petr Jemelík, nar. 14.3.1978, trvalým bytem Klimkovická 2358/17, Poruba, 708 00, Ostrava, fakticky bytem 3 Ros na Kill, Collins avenue, X91K3E5 Waterford, Irsko, ID datové schránky: 435wzna a

můj bratr MUDr. Richard Jemelík jsme podílovými spoluvlastníky nemovitosti zapsané Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV č. 214, katastrální území a obec Čeladná, a to:

■ **pozemku p.č. 542/27, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,**

příčemž spoluvlastnický podíl každého z podílových spoluvlastníků činí id. ½.

Dne 2.9.2020 proběhlo veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná - návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dle návrhu této změny územního plánu má, mimo jiné, dojít ke změně využití pozemku p.č. 542/27 v k.ú. Čeladná z pozemku určeného pro bydlení na občanskou vybavenost - sport, přičemž tato změna je uvedena pouze v grafické části návrhu, a to ještě způsobem, jež dle našeho názoru, nesplňuje náležitosti kladené právním předpisem na změnu územního plánu. Jako spoluvlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námítky proti nadepsanému návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná - návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území:

- 1) nesoulad grafické a textové části návrhu
- 2) zmatečnost a nepřezkoumatelnost návrhu
- 3) nemožnost využití pozemku fyzickými osobami pro soukromé účely, znehodnocení pozemku
- 4) nesouhlas se zamýšlenou změnou využití území

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

Ad. 1) +2) nesoulad grafické a textové části návrhu, zmatečnost a nepřezkoumatelnost návrhu

Namítám, že změna využití našeho pozemku p.č. 542/27 je zaznamenána toliko v grafické části návrhu, kde je pozemek označen žlutou barvou jako občanská vybavenost - sport. Tato změna však není uvedena v legendě grafické části I. 2b.) hlavní výkres, výkres neobsahuje ani změnovou část, tzn. jaké využití území se ruší a nahrazuje novým. V samotné textové části pak případná změna využití území není zaznamenána vůbec a dotčený pozemek, jež byl v původním územním plánu označen jako zastavitelná plocha Z42, je i nadále uveden jako pozemek určený k zastavění a bydlení, stejné tak v odůvodnění textové části nelze nalézt jakoukoli zmínku o případné změně využití pozemku. Tento

nesoulad grafické a textové části návrhu včetně jeho odůvodnění činí návrh zmatečným a nepřezkoumatelným, jelikož není zřejmé, zda a jaká změna je u dotčeného pozemku zamýšlena. Přičemž samotná grafická část je zmatečná, když obsahuje pouze „nový stav“ bez vyznačení změn původního stavu.

Ad3) nemožnost využití pozemku fyzickými osobami pro soukromé účely, znehodnocení pozemku

Zamýšlená změna využití pozemku na plochy občanské vybavenosti - sport tak, jak je tento způsob využití definován v textové části návrhu prakticky znemožňuje jakékoli využití pozemku fyzickými osobami, resp. rodinami s dětmi pro soukromé účely a je v příkrém rozporu s námi zamýšleným účelem jeho využití. Pozemek jsme s bratrem zakoupili, resp. směnili, abychom jej mohli užívat jako rodina k rodinné rekreaci a bydlení, změna využití na občanskou vybavenost sport, jež umožňuje využití pozemku např. jako maloplošné a velkoplošné hřiště a sportoviště, pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu, bobovou dráhu, lyžařský svah či parkovací stání je v příkrém rozporu s našimi úmysly a záměry začít na pozemku stavět, ale zejména činí pro soukromé účely pozemek zcela nepoužitelným a znehodnoceným.

Ad4) nesouhlas se zamýšlenou změnou využití území

Nad rámec výše uvedeného sděluji, že nesouhlasím s jakoukoli změnou využití pozemku p. č. 542/2 v k.ú. Čeladná. Zamýšlenou změnou by došlo k zásadnímu znehodnocení našeho pozemku, jež je pozemkem stavebním. Tato změna by byla vážným zásahem do našeho práva vlastnit majetek a je neslučitelná se základními zásadami právního státu. Vedle roviny právní je zde rovněž rovina osobní. Naše rodina vlastnila rekreační objekt v obci Čeladná od doby druhé světové války, kdy rekreační chatu č. e. 583 na parcele p.č. st. 809 a pozemku p.č. 234/1 vystavěl náš děd MUDr. Jan Jemelík. Tuto chatu následně zdědil náš otec MUDr. Richard Jemelík, CSc. a po něm já a můj bratr. Naše rodina tak trávila veškerý volný čas v Čeladné již od roku 1945, naše dětství je s Čeladnou neoddělitelně spojeno. V důsledku výstavby golfového hřiště došlo ke znehodnocení našeho pozemku, když směrem k naší chatě byl namířen driving range. Z toho důvodu došlo k dohodě mezi naším otcem a majitelem golfového hřiště o směně pozemků a výstavbě nové chaty. Náš otec však v roce 2005 zemřel. Po skončení dědického řízení jsme v jednání pokračovali my a realizovali směnu stávající chaty a pozemku se společností PROSPER TRADING a.s. za nynější pozemek 542/27, na němž máme v úmyslu vystavět novou stavbu pro naše rodiny. K důkazu přikládám výpis z LV č. 214 pro k. ú. Čeladná, z něhož je zřejmé, že byl pozemek nabyt směnou. Pro úplnost uvádím, že náhlou smrtí otce jsme byli zaskočeni, a to v době, kdy jsme oba končili svá náročná studia. Směnu pozemků jsme provedli dva roky po smrti otce. Období po ukončení studia bylo pro nás oba náročné, když jsme absolvovali nezbytnou lékařskou praxi a následné atestační zkoušky. Toto období je obecně spjato s vysokými časovými nároky a nízkými finančními příjmy. Současné jsme v uplynulých letech oba založili rodinu, a oba odešli za prací do zahraničí. Přesto se do Čech pravidelně vracíme, trávíme zde léto, prázdniny, máme zde své rodiny, veškeré významné rodinné události jsou spjaty s Čeladnou a v době, kdy vzdálenost nehraje zásadní roli a lidé cestují za prací, je tato skutečnost nepodstatná. Na Čeladnou pravidelně jezdíme, a ne jinak tomu bylo i letos v létě, a precizujeme plány na výstavbu domu na našem pozemku, když s ohledem na náš věk a finanční stabilitu je to nyní již možné. Proto jsme velmi zaskočeni napadeným návrhem, v jehož důsledku by nám možnost znovu vystavět nemovitost v Čeladné byla odebrána a vnímáme tento postup jako nezákonný. Život naší rodiny je více než 70 let úzce spjat s Čeladnou, máme zde kořeny, citové vazby, Čeladná je spojena s naším dětstvím a vzpomínkou na otce, vynikajícího lékaře.

S ohledem na výše uvedené sděluji, že s navrhovanou změnou č. 2 územního plánu Čeladná nesouhlasím, a to z výše uvedených důvodů a považuji ji za hrubý zásah do svých vlastnických práv. Trvám na zachování původního stavu, aby pozemek p. č. 542/27 v k. ú. Čeladná byl i nadále v územním plánu obce zařazen mezi zastavitelná území, způsob využití bydlení.

Veškerou korespondenci žádám zasílat do datové schránky uvedené v záhlaví tohoto dopisu.

Současně sděluji, že můj bratr MUDr. Richard Jemelík jakožto druhý spoluvlastník uvedeného pozemku se připojuje k těmto námitkám samostatným podáním totožného obsahu.

Dotčené
území

p. č. 542/27 v k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Námitka byla pořizovatelem shledaná, jako oprávněná, plocha je ponechána dle stavu v platném územním plánu, není tedy nově zahrnuta do ploch sportu, ale je ponechána jako bydlení. Jedná se fakticky o plochu, která je prolukou v zastavěném území, ze dvou stran navazuje na zastavěné území a jejím zastavěním dojde k efektivnímu využití předmětného území z hlediska využití sítí technické infrastruktury apod. Změna funkčního využití by zde nepřinesla velký efekt z hlediska ochrany nezastavěného území, proto se zde pořizovatel přiklonil k vyhovění námitce vlastníka. Je zde vydán společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášené stavby pod č.j. Cela 1637/2022 ze dne 27.6.2022 (právní účinky 29.6.2022) pro RD, společné povolení a povolení k nakládání s vodami pod č.j. MUFO 8681/2022 ze dne 23.6.2021 pro studnu. Toto bylo bezkonfliktně projednáno na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č.11

Podatel: Rudolf Magnusek, nar. 5. 11. 1957

Čeladná 631, 739 12

Datum: 7. 9. 2020

podání: Č.j. 1892/2020

Text: Obec Čeladná zveřejnila na své úřední desce návrh změny č. 2 územního plánu obce Čeladná, kdy veřejné projednání této změny bylo stanoveno na dne 2.9.2020. Termín pro podání námitek je stanoveno do 9.9.2020.

námítka:

Jsem spoluvlastníkem pozemku p.č. 881/1 orná půda zemědělský půdní fond v k.ú. a obci Čeladná. Tento pozemek bude po dokončených pozemkových úpravách rozdělen mj. na pozemky p.č. 3721, p.č. 3720 a p.č. 3708 vše orná půda zemědělský půdní fond v obci a k.ú. Čeladná. Výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3720 se na základě dohody spoluvlastníků stanu já.

V rámci změny č. 2 byl prověřován můj požadavek na změnu územního plánu, a to zařazení části pozemku p.č. 881/1 orná půda zemědělský půdní fond v k.ú. a obci Čeladná do zastavitelného území obce. V návrhu změny č. 2 je můj požadavek na změnu označen jako návrh č. 10 a plocha označena jako zastavitelná plocha Z 2/3.

Plocha v rámci pozemku p.č. 881/1 orná půda zemědělský půdní fond v k.ú. a obci Čeladná, která byla zpracovatelem vybrána jako vhodná pro vymezení nové zastavitelné plochy, tak jak je zaznačena na straně 54 vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 Územního plánu Čeladná na životní prostředí (obrázek č. 18 - zákres změnové plochy Z 2/3, bohužel vůbec neodpovídá následnému vypořádání majetkových vztahů mezi spoluvlastníky pozemku p.č. 881/1 v k.ú. Čeladná.

Navrhuji proto, aby zastavitelná plocha Z 2/3 byla vymezena mírně jinak, a to aby došlo k většímu přiblížení se budoucímu majetkovému vypořádání spoluvlastníků (samozřejmě za splnění urbanistických požadavků při vyhotovování změny územního plánu).

Navrhuji, aby nově vymezená plocha se otočením navrhované plochy více blížila nově vymezenému pozemku, který po dokončených pozemkových úpravách bude označen jako pozemek p.č. 3720 orná půda zemědělský půdní fond v obci a k.ú. Čeladná. Náskres navrhované změny je přílohou těchto námitek, kdy zeleně je zaznačen současný návrh a růžově mnou navrhovaná úprava.

Mnou navrhované úprava vymezené zastavitelné plochy sousedí bezprostředně s budovou č.p. 317 na parcele st 160/2 v k.ú. Čeladná, má přístupovou komunikaci a tato změna nebude mít vliv na provedené hodnocení vlivů změny funkčního využití plochy Z 2/3 na životní prostředí.

II.

Navrhuji proto změnu vymezení zastavitelné plochy Z 2/3 dle nákresu, který je přílohou k těmto námítkám.

Dotčené území: Z2/3

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Plocha Z2/3 byla pootočena. Toto bylo bezkonfliktně projednáno na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 12

Podatel: Dana Strnadlová, nar. 10. 11. 1965
Čeladná 908, 739 12 Čeladná
Alena Děcká, nar. 3. 10. 1970
Čeladná 909, 739 12 Čeladná

Datum
podání: 7. 9. 2020
Č.j. 1906/2020

Text
námitky: Jako vlastníci pozemků st. 3598; 2017 a 3553 a p.č. 779/3; 779/1; 779/7; 812/1; 812/7; 812/2; 816/1; 812/3; 804/1 v katastrálním území Čeladná a dalších pozemků, které jsou uvedeny na listech vlastnictví č. 379; 3033 a 3034 evidovaných na katastrálním úřadě ve Frýdku-Místku vznášíme námitku proti návrhu změny č. 2 Územního plánu Čeladná.

Námitku vznášíme konkrétně proti vyznačení koridoru dopravní infrastruktury VD-Z1 D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy (dále také „VD-Z1“), na částech výše uvedených pozemků, které se nachází v zastavěném území, ploše SB (st. 3598; 2017 a 3553 a p.č. 779/3, 779/1, 779/7) a zastavitelné ploše SB-Z15 (p. č. 812/1, 812/7).

V ust. § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je uvedeno, že „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje...“ Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 2 Územního plánu Čeladná, má zpřesnit koridor dopravní infrastruktury uvedený v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje jako D136, požadujeme v plochách našich pozemků st. 3598; 2017 a 3553 a p.č. 779/3; 779/1; 779/7; 812/1; 812/7 v katastrálním území Čeladná, koridor VD-Z1 zpřesnit a to na úroveň „horní hranice překryvného koridoru VD-Z3, který je určen pro realizaci a vzájemnou koordinaci záměrů D136 -II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy a DZ19

- Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm
- (Valašské Meziříčí (ZK). Je totiž zřejmé, že záměr D136 -II/483 Kunčice p. Ondřejníkem přeložka dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy nebude křížit elektrizovanou celostátní železniční trať č. 323, a proto je vyznačení koridoru VD - Z1 nad hranici koridoru VD-Z3 naprosto zbytečné.

Dále namítáme, že jako vlastníci pozemků st. 3598; 2017 a 3553 a p.č. 779/3; 779/1; 779/7; 812/1; 812/7 v katastrálním území Čeladná, které jsou vedené v ploše SB, tedy pozemky zastavěné a určené k zástavbě a nacházející se celou svou plochou ve výše uvedeném koridoru VD-Z1, jsme značně omezeny na svých vlastnických právech, neboť při jakékoliv stavbě (nástavba, přístavba, stavební úprava, nová stavba) nám bude ztížen postup při získání dokladů k povolení stavby a samotného povolení stavby. Na případné stavby budou kladeny nároky na splnění například protihlukových požadavků a tím samozřejmě i vyšší finanční nároky na stavbu samotnou. Dále se cítíme značně omezeny na svých vlastnických právech při jakémkoli dalším využití našich ostatních pozemků zahrnutých v koridoru VD-Z1.

Jako vlastníci pozemků, které stavbami navrženými a vybudovanými již dříve ve veřejném zájmu (např. pozemky p.č. 812/2; 816/1; 812/3; 804/1 k.ú. Čeladná) pozbyly hodnotu a není možné u nich žádat například změnu plochy pro stavbu rodinných domů, nemáme zájem poskytnout k veřejně prospěšným stavbám větší plochu, než bude nezbytně nutné. Nadále chceme pozemky užívat tak, jak jsou zařazeny do ploch Územního plánu Čeladná bez jiných omezení, než z Územního plánu Čeladná vyplývá.

Dotčené
území koridor dopravní infrastruktury VD-Z1

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořízuje.

Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1, 3, 4 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebrala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námítky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námitce přihlížet.

Námítka č. 13

Podatel: Ing. Tomáš Macek, nar. 10. 10. 1968
Č.ú. 804, 739 12 Čeladná

Datum
podání: 9. 9. 2020
1943/2020

Text
námítky: jsem vlastníkem pozemku parc.č. 76/23 - orná půda o výměře 1.772 m², jak je zapsáno na listu vlastnictví číslo 2286 pro k.ú. Čeladná, jež je určen jako plocha urbanizovaného území B - plocha bydlení. Tento pozemek je dále zahrnut a určen územním plánem - vymezen jako součást zastavitelné plochy Z26 - Centrum - jih, způsob využití bydlení o výměře 1,00 ha zastavitelný maximálně do 18%. Citovaný pozemek byl zakoupen v době, kdy okolní plochy byly kontinuálně zastavěny stavbami určenými k bydlení či smíšeným bydlením, resp. vyplňovaly tyto plochy a všechny tyto byly určeny k zastavění do max 60%. Nově stanovovanou mírou zastavitelné plochy bydlení do max 18% tak došlo k narušení očekávaných práv vlastníků související se zbudováním objektů k bydlení za současného vymezení minimálních výměr stavebních pozemků. Pokud jedna skupina obyvatel v téže lokalitě měla a má možnost zastavět své pozemky do 60%, je upřednostněna před jinou skupinou obyvatel - vlastníků dosud nezastavěných pozemků pořizovaných za účelem zřízení objektů k bydlení. Podatel je toho názoru, že zastavěnost do 18% je nízká.

Územním plánem je zastavitelnost pozemků k bydlení určena v rozpětí od 10% (Z2/7), 12% (Z28; Z 35, Z40), 14% (Z41), 15% (Z44, Z1/20), 17% (Z47), 18% (Z26, Z33, Z45), 19% (Z22, Z23, Z30, Z42), 20% (Z21, Z24, Z27, Z32, Z43), 22% (Z125) až 29% v případě Z142. Takto velký rozsah není jakkoli objektivně zdůvodněn, může vzniknout dojem, že byl stanoven svévolně a upřednostňuje některé zájmy. Dovoluji si upozornit - připomenout, že proklamovaný soulad Územního plánu Čeladná se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje účinnými ode dne 21. 11. 2018 by měl být prioritou územního plánování pro dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel i formou intenzifikace využití zastavěného území v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, V rámci odůvodnění změny č. 2 územního plánu je konstatováno, že ÚP Čeladná včetně změny č.2 respektuje uvedené a je s tímto v souladu a vychází i z této uvedené zásady a priority a tyto naplňuje stanovenými podmínkami využití území. Pokud je nezastavěnému pozemku parc.č. 76/25 ponechána možnost zastavitelnosti 60% a tento pozemek logicky tvoří jeden celek s pozemky tvořící plochu Z26, jež mohou být zastavitelné pouze do 18%, jedná se neodůvodnitelnou disproporci, která byla při veřejném projednání územního plánu komentována tak, že se jedná o oplocený pozemek, tedy není důvod měnit v jeho případě rozsah zastavitelnosti. Nejsem si vědom, že by existovalo nařízení vynucující si oplocení pozemku jako podmínku určení využitelnosti pozemku. Mnou vlastněný pozemek parc. č. 76/23 je ze dvou stran oplocen, ze třetí strany tvoří oplocení „živý“ plot a jen ze strany přiléhající přístupové komunikaci oplocen není, když není záhodno takto činit do doby ukončení zamýšlených a očekávaných stavebních prací. Pokud si jakýkoli subjekt pořídil pozemek určený k zastavění v obecně přiznaném rozsahu do 60% a následně je tento rozsah korigován až v krajním případě na 10%, je možno konstatovat, že nebylo zachováno právo na předvídanou proporcionalitu a bylo porušeno právo základních práv před svévolnými a excesivními zásahy, jak například konstatoval rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 7. 2016, č.j. 8 As 2/2016-56. Osobně považuji zastavitelnost do 60% za značně nadbytečnou, osobně považuji za přiměřenou maximální plochu 30%, jak bylo v zásadě stanoveno i územním plánem Čeladná v případě plochy Z142. Pokud je stanovena minimální výměra stavebního pozemku 1000 m², je spodní limit

zastavitelnosti 10% zcela nevyhovující i s ohledem na skutečnost, že zastavitelnost se netýká pouze objektu určeného k bydlení, ale i objektů obslužných a tvořící očekávanou součást a příslušenství objektu (stavby) hlavního.

Ze všech shora uvedených skutečností činím tímto připomínku k Územnímu plánu Čeladná změna č.2 a navrhuji, aby tato připomínka byla akceptována zcela, či alespoň částečně, a byly navýšeny zastavitelnosti ploch určených k bydlení v rozsahu až 30% adekvátně stávající navrhované změně či aktuálnímu územnímu plánu.

Dotčené
území

Z26

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Tato námitka nesměruje proti žádnému řešení změny č. 2 a jako taková je s ohledem na ust. §55 odst. 6 stavebního zákona nepřipustná.

Námítka měla být uplatněna v rámci pořizování nového Územního plánu Čeladná, nebo mělo být požádáno o změnu územního plánu. Toto nelze suplovat formou námítky k řešení změny č. 2, která zde nic neřeší a pouze zahrnuje pozemky, které jsou již zastavěny do zastavěného území.

Námítka č. 14

Podatel: Pavel Tribula, Drahomíra Tribulová
Čeladná č.p. 424, 739 12 Čeladná

Datum
podání: 7. 9. 2020
Č.j. 1891/2020

Text
námitky: V souladu s ust. §172 odst. 5 zák. č. 500/2004 Sb., (správní řád) a dle ust. §52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, podáváme jako vlastníci pozemku dotčeného návrhem řešení námitku proti návrhu změny č.2 územních plánů Čeladná. Jedná se o pozemek parc. č. 2412/5 v k. u. Čeladná, který je v našem vlastnictví (SJM).

Předmět námítky:

Dle současně platného územního plánu Čeladná, vydaného dne 2.10.2014 s nabytím účinnosti dne 14.11.2014 a změny č. 1B, vydané dne 20.9.2018 s nabytím účinnosti dne 31.10.2018 je náš pozemek parc. č. 2412/5 v k. u. Čeladná zařazen do plochy SB (plochách smíšená obytná), jako zastavitelná plocha Z 107, s možností výstavby m.j. rodinných domů.

Návrh změny č. 2 územního plánu Čeladná ruší tuto zastavitelnou plochu číslo Z 107 s tím, že dle této změny bude pozemek parc. č. 2412/5 v k. u. Čeladná zařazen do plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území, kde již hlavním využitím je zejména hospodářské využívání zemědělské půdy, rostlinná výroba apod. Nepřipustným využitím jimiž jsou zde zejména stavby pro bydlení, pozemky nelze ani oplatit (vyjma přípustných pastvinářských hrazení, dřevěný a el. ohradníků a oplocenek) atd.

Tímto podáváme námitku k návrhu změny č. 2 územního plánu Čeladná s tím, že nesouhlasíme s vyřazením našeho pozemku ze zastavitelné plochy a požadujeme, aby náš pozemek parc. č. 2412/5 v k. u. Čeladná zůstal ve změně č. 2 územního plánu Čeladná zařazen v zastavitelné ploše se zařazením do plochy SB (plocha smíšená obytná) s možností výstavby rodinných domů.

Zdůvodnění:

Jedná se o pozemek, který jsme převzali po svých předcích a chceme, aby nadále zůstal a sloužil našim dětem, v žádném případě neplánujeme jeho prodej ke stavbě cizím lidem. Naše dcera s partnerem pobývá dlouhodobě v USA a v souvislosti se situací, vzniklou na jaře letošního roku, kdy takřka celý svět zachvátila pandemie koronavirové infekce a s ohledem ke zhoršující se situaci v místě svého pobytu v USA plánuje dcera návrat tím, že by si na našem pozemku parc. č. 2412/5 postavili rodinný dům. Vzhledem k tomu, že situaci s takovou pandemií jsme doposud nikdo nezažili, vyplynulo toto rozhodnutí k návratu a ke stavbě až na základě vyhodnocení všech okolností v současné době. Pokud by byl náš pozemek parc. č. 2412/5 vyřazen ze zastavitelné plochy, nebylo by možné zde stavět, snad možná až po další změny územního plánu což může trvat několik let. Vzhledem k tomu, že tento pozemek vlastníme, tak abychom rádi jej předali ke stavbě své dceři. Pozemek parc. č. 2412/5 má

výměru 5093m², v případě potřeby souhlasíme se snížením výměry zastavitelné plochy na tomto pozemku na výměru cca do 3000m².

Dotčené
území Z107

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Plocha je určena k zástavbě minimálně již od roku 2006 a nebyla k tomuto účelu využita. Dnešní trend je takový, že obec může podle ust. §102 stavebního zákona dokonce již po 5 letech, kdy vlastník pozemku, tento k výstavbě nevyužije, změnit pozemek na nezastavitelný. Není možné blokovat rozvoj obce po dobu desítek let.

Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužité, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu, prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovanými a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nich uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužité s možným zrušením jejich vymezení.

Cílem tohoto opatření (zrušení ploch) je zajistit dlouhodobě udržitelný rozvoj území, udržet převis nabídky ploch pro bydlení na hodnotě kolem 75 % a zajistit, aby všechny vymezené rozvojové plochy byly dopravně a technicky obslužitelné (v udržitelném časovém horizontu).

V podrobnostech dále viz odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 2.

Námitka č. 15

Podatel: Ing. Tomáš Vašíček, MUDr. Ivana Vašíčková
Jarkovská 367/41, Proskovice, 724 00 Ostrava

Datum
podání: 31. 8. 2020
Č.j. 1822/2020

Text
námitky: Manželé Ing. Tomáš Vašíček a MUDr. Ivana Vašíčková jsou vlastníky pozemku p.č. 1829/6 o velikosti 3866m², trvalý travní porost, zemědělský půdní fond v katastrálním území Čeladná, obec Čeladná (dále také jen dotčený pozemek). Tento pozemek je spolu s dalšími pozemky dle návrhu změny č. 2 územního plánu obce Čeladná navržen v rámci plochy Z 92 ke zrušení ze zastavitelného území obce. Jako důvod pro zrušení vymezení tohoto pozemku jako zastavitelné plochy, je uvedeno dlouhodobé nevyužití pozemku, když plocha byla k zastavění vymezena minimálně od roku 2006 a dosud nebyla zastavěna.

Vlastníci dotčeného pozemku nesouhlasí se zrušením vymezení dotčeného pozemku jako zastavitelného území, a to z těchto důvodů:

Manželé Ing. Tomáš Vašíček a MUDr. Ivana Vašíčková nabyli dotčený pozemek na základě kupní smlouvy ze dne 13.9.2018, kdy vklad do katastru nemovitostí byl proveden dne 16.10.2018. Vlastníci dotčeného pozemku jsou tedy vlastníky daného pozemku teprve po dobu cca jednoho a půl roku. Nicméně ihned od zakoupení pozemku činili úkony směřující k následné výstavbě rodinného domu na dotčeném pozemku, když byly činy níže uvedené kroky:

- Ještě před zakoupením dotčeného pozemku (tj. v září roku 2018) provedli na své náklady hydrogeologický průzkum pro zjištění, zda se na pozemku nachází dostatečný zdroj vody. Jednalo se o provedení průzkumného vrtu pro vrtanou studnu, který provedl Ing. Kamil Kůrka.
- Po zakoupení pozemku byl zadán požadavek na vypracování dokumentace pod názvem „Čeladná zdroj vody na pozemkové parcele č. 1829/6 k.ú. Čeladná“, a to pro účely následného vodoprávního řízení. Dokumentace byla vyhotovena v dubnu roku 2019.
- Dne 19. 06. 2019 pod čj. MLJFO 19219/2019 spis. zn. MUFO_S 2824/2019 byla Městskému úřadu Frýdlant nad Ostravicí podána žádost o vydání koordinovaného stanoviska k akci „Čeladná zdroj vody na pozemkové parcele č. 1829/6 k.ú. Čeladná“

d) Koordinované stanovisko pod č.j. MUFO 19219/2019 k akci „Čeladná zdroj vody na pozemkové parcele č. 1829/6 k.ú. Čeladná" bylo vydáno až dne 10.12.2019, tzn. cca po 6 měsících od podání žádosti na příslušný odbor Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí.

e) Dne 3.1.2020 byl podán návrh na zahájení vodoprávního řízení ve věci Čeladná zdroj vody na pozemkové parcele č. 1829/6 k.ú. Čeladná, (žádost o společné stavební a územní rozhodnutí pro stavbu vodního díla a žádost o řízení s nakládání s vodami, MUFO 8158/2020).

f) Následně dne 13.3.2020 vlastníci dotčeného pozemku obdrželi od Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí - resp. vodoprávního úřadu „Oznámení o zahájení vodoprávního řízení",

g) Dne 21.5.2020 bylo vydáno Rozhodnutí o povolení nakládání s podzemními vodami a společné povolení ke stavbě vodního díla - vrtané studny na pozemku parc.č. 1829/6 - MUFO 299/2020 Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí. Tedy rozhodnutí bylo vydáno až po cca 5 měsících od zahájení řízení, přestože veškeré doklady pro rozhodnutí byly součástí podané žádosti dne 3.1.2020 .

h) Dne 1.6.2020 byla podaná žádost o koordinované stanovisko k akci „Dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná". Jako podklad pro vydání koordinovaného stanoviska byly mj. dodány:

- projektová dokumentace stavby „Dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná", umístěné v obci Čeladná, v katastrálním území Čeladná parcelní číslo 1829/6, datum: květen 2020, odpovědný projektant Ing. Tomáš Vašíček, ČKAIT 1102749,

- hydrogeologický posudek „Čeladná RD na p.č. 1829/6", datum: 6/2020, zpracovala Ing. Marcela Vincencová, K-GEO s.r.o.

i) Současně dne 1.6.2020 byla podána žádost o vyjádření k projektové dokumentaci ve věci Dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná" a k akci Vjezd na pozemek parcelní číslo 1829/6 v kat. území Čeladná

j) Dne 25.6.2020 byla podána žádost o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF. Podkladem je vypracovaný posudek pod názvem „Dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná", Výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na ZPF,

k) S ohledem na časté prodlevy v konání Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí docházelo k intenzivnímu urgování vydání koordinovaného stanoviska telefonicky a písemně emailem po 30 dnech od podání žádosti o vydání. Na základě urgencí bylo přislíbeno, že koordinované stanovisko bude vydáno do 24.7.2020.

1) Dne 7.7.2020 byla vydána Výzva k doplnění podání (k řízení o vydání územního rozhodnutí) č.j. Cela 1373/2020 k akci „Dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná". A současně dne 7.7.2020 bylo vydání usnesení Cela 1374/2020 o přerušení správního řízení o vydání územního rozhodnutí „Dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná" do 31.10.2020

m) Dne 10.7.2020 bylo vydáno Závazné stanovisko - souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF MUFO_S 3097/2020 - které vydal Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí.

n) Dne 12.7.2020 udělen souhlas s umístěním stavby Dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná" udělený majitelem sousedního pozemku paní Dášou Novou.

o) Dne 28.7.2020 bylo Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí odborem životního prostředí vydáno Koordinované stanovisko pod č.j. MUFO 15416/2020/KS, které obsahovalo potřebné souhlasné závazné stanoviska.

p) Dne 30.7.2020 byly dodány podklady požadované ve výzvě Cela 1373/2020 k územnímu řízení.

- Souhlas Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje S-KHSMS 37158/2020/FM/HOK

- Souhlas ČEZ Distribuce a.s. zn. 1109285713

- Souhlas Policie ČR - Č. j. KRPT-14813 7-2/Č J-2020-070206

- Průkaz energetické náročnosti budovy - k DÚR není nutný, sděleno telefonicky paní Večerkovou a dle energetického zákona

- Koordinované stanovisko MUFO 15416/2020/KS vydáno dne 28.7.2020

- Doplněno Požární bezpečnostní řešení-Dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná - zpracovatel posudku Ing. Jiří Vala, autorizovaný technik pro požární bezpečnost

q) K úplným podkladům pro vydání územního rozhodnutí chybí pouze souhlas obce Čeladná pro připojení sousední nemovitosti pozemku parc.č. 1829/6 k.ú. Čeladná k místní komunikaci ozn. 30b (označení dle pasportu MK obce Čeladná. Zde bylo obcí Čeladná vydáno negativní stanovisko s tím, že dle daného stanoviska bude následně rozhodovat příslušný silniční správní úřad o připojení či

nepřipojení daného pozemku k místní komunikaci. Proti případně negativnímu rozhodnutí bude podáno odvolání ke Krajskému úřadu v Ostravě.

II.

K bodu q) tzn. k vyjádření obce Čeladná ke stavbě dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná uvádíme, že s tímto vlastníci dotčeného pozemku nesouhlasí, v daném vyjádření jsou jako důvody, pro které je nesouhlas vydán uvedeno:

1. místní komunikace c. 30 b nemá v daném úseku dostatečnou kapacitu pro připojení nových sjezdů, stavba nemůže být připojena do doby, než bude místní komunikace zkapacitněna
2. stavba nerespektuje stávající meliorační zařízení, které se nachází podél komunikace
3. stavba se bude nacházet vzdálenosti do 50-ti metrů od lesního pozemku, která je ve vlastnictví obce Čeladná
4. budou negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita povrchových vod
5. bude negativně ovlivněna erozní odolnost a retenční schopnost krajiny
6. nebudou vytvořeny územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy

Dotčený pozemek je dosud dle stávajícího územního plánu zařazen do zastavitelného území obce. Tedy daný pozemek byl z hlediska výše uvedených výtek podroben zkoumání v době, kdy byl do územního plánu jako zastavitelný zařazen a veškeré podmínky pro zařazení splňoval a nelze nyní dovodit, že je již bez nějaké zásadní změny poměrů, nesplňuje.

K jednotlivým bodům uvádíme:

K bodu ad 1.

přístupová místní komunikace je jednopruhová obousměrná. V rámci stavby „Dům na parcele 1829/6 v kat. území Čeladná“ je navržen sjezd, který dle vyjádření Policie České republiky odpovídá požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. Již navržený sjezd v podstatě zlepšuje stávající stav, protože umožňuje vyhýbání vozidel, protože je umožněn sjezd vozidla z komunikace a je také umožněno parkování vozidla pro obsluhu pozemku mimo místní komunikaci. Plot a vstupní brána je navržena 15,0m od sjezdu. Tato vzdálenost do budoucna umožňuje také rozšíření komunikace o případnou výhybnu, se kterou vlastníci dotčeného pozemku souhlasí. Pokud je stávající místní komunikace provozována, je předpoklad, že je provedena dle platných norem. Intenzita dopravy na místní pozemní komunikaci je dle typu zařazení místní komunikace 500 vozidel/24 hodin a výstavbou požadovaného domu se tato kapacita nepřesáhne.

K bodu ad 2.

V projektové dokumentaci sjezdu je meliorační zařízení respektováno a navržený žlab je zaústěn do melioračního zařízení. Množství vod se provedením sjezdu oproti stávajícímu stavu nezvýší. Je odvodňováno stejné území.

K bodu ad 3.

K umístění stavby bylo vydáno souhlasné stanovisko podle zákona c. 289/95 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí (součástí koordinovaného stanoviska). Na pozemku 1829/6 je již povolena stavba studny, která bylo povolena jako zdroj vody pro rodinný dům. Stavba RD je ve vzdálenosti větší než 50m od lesního pozemku dle koordinační situace.

K bodu ad 4.

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost v širších souvislostech a dospěl k závěru, že záměrem umístění předmětné stavby nebudou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem a s ním souvisejícími právními předpisy ohroženy a neshledal důvody, které by bránily vydání souhlasného závazného stanoviska.

K bodu ad 5.

V souladu s ust. § 104 odst. 9 vodního zákona vydal zdejší vodoprávní úřad závazné stanovisko jako podklad k umístění stavby vedeného podle stavebního zákona.

Dle předloženého hydrogeologického posudku není podzemní způsob zasakování srážkových vod ze střechy rodinného domu a odpadních vod z domovní ČOV v této lokalitě možný, tudíž bylo navrženo akumulovat odpadní vody v žumpě a srážkové vody likvidovat pomocí pozvolného vsakování skrz humózní vrstvu, kdy lze předpokládat, že zatravněné plochy na pozemku investora budou schopny tyto vody zasakovat. Dle hydrogeologického posudku je doporučeno eliminovat množství srážkových vod, které bude nutné likvidovat vsakováním, a to vybudováním retenční nádrže, do které budou svedeny srážkové vody ze střechy rodinného domu a následným využíváním této vody např. k

zalévání. Přebytkové srážkové vody z přepadu retenční nádrže bude možno na dané parcele likvidovat pomocí povrchového vsakovacího zařízení (vhodnými rostlinami osázeného vsakovacího příkopu nebo průlehu). V dokumentaci je navržena akumulační jímka pro srážkové vody ze střechy s přepadem do vsakovacího zařízení, který bude osázen vhodnými rostlinami.

K bodu ad 6.

Dle dodaného koordinovaného stanoviska je zřejmé, že realizací požadované stavby nedojde k porušení žádného požadavku stanoveného zákonem Č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Je tedy zřejmé, že i pokud by bylo příslušným silničně správním úřadem vydáno záporné rozhodnutí o nemožnosti napojit se stávající komunikaci, pak by takové rozhodnutí nemohlo v rámci odvolání u Krajského úřadu obstát a tedy celkově je předmětný záměr výstavby rodinného domu na dotčeném pozemku reálný a uskutečnitelný.

III.

Ze všech uvedených skutečností a doložených dokladů je zřejmé, že vlastníci dotčeného pozemku usilovně a soustavně činili kroky směřující k využití dotčeného pozemku. Veškeré kroky se snažili činit tak, aby dosáhli vydání rozhodnutí o umístění stavby v co nejkratším možném termínu od zakoupení dotčeného pozemku a práce na podkladech pro rozhodnutí dodávali příslušným úřadům v co nejkratších možných termínech. Z dokladů je také zřejmé, že úřady neplnily své zákonné povinnosti v době určené pro vyřízení a vydání jednotlivých rozhodnutí a závazných stanovisek, byť tato stanoviska a rozhodnutí byly urgovány telefonicky a emaily. Pokud je dotčený pozemek vymezen v zastavitelném území obce již od roku 2006 a předchozí vlastník s tímto pozemkem nijak nenakládal, tak toto nemůže být přičteno k tíži stávajících vlastníků dotčeného pozemku. Tito pozemek kupovali v dobré víře, že se jedná o pozemek zastavitelný, tuto skutečnost si řádně ověřili na příslušném stavebním úřadě a s tímto vědomím jej také nabývali. Pozemek nabývali jako stavební zejména s ohledem na tu skutečnost, že jeho využití k zástavbě plánovali neodkladně. Ihned činili kroky směřující k vyřízení příslušných povolení. Pokud je cílem opatření, kterým se zrušují vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě udržitelný rozvoj území, udržet převis nabídky ploch pro bydlení na hodnotě 75%, pak uvádíme, že dotčený pozemek je pozemek, u kterého je plánováno okamžité zastavění rodinným domem pro soukromé bydlení vlastníků. Nejedná se tedy o žádné „spekulativní nabytí pozemku“ za účelem jeho pouhé držby a zvýšení jeho tržní ceny. V případě, kdy je nyní podán návrh na vyřazení dotčeného pozemku ze zastavitelného území obce, tj. v době kdy vlastníci již přes rok a půl intenzivně činí kroky k jeho zástavbě jedním rodinným domem, pak je toto v rozporu se stavebním zákonem, zprávou o uplatňování územního plánu a dokonce také se cílem opatření, kterým se zrušují zastavitelné plochy.

IV.

Při zásahu do vlastnického práva jednotlivých osob, je vždy nutno provést test proporcionality. Správní orgán může zasahovat do práv nabytých v dobré víře jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu (jde o tzv. zásadu proporcionality). Tato zásada tedy obsahuje podmínky a způsoby, za nichž a jímž může správní orgán do těchto práv zasahovat.

Zásada proporcionality se skládá z několika dílčích zásad, ke kterým patří:

- Zásada zákazu zneužití správního uvážení
- Zásada ochrany dobré víry a oprávněných zájmů

V rámci zásady ochrany dobré víry, která byla u vlastníků dotčeného pozemku v době nákupu tohoto pozemku neporušena, by zde musel existovat velmi zásadní důvod, který by svým významem rozsahem a intenzitou, byl tak závažný, že by byl nadřazen dobré víře vlastníků dotčeného pozemku. Žádný takový důvod zde však není a tedy test proporcionality zde vychází jednoznačně ve prospěch vlastníků dotčeného pozemku. Odkazujeme také na Rozsudek Nejvyššího správního soudu České republiky sp.zn.: 9 As 171/2018, kde jsou stanoveny pravidla pro případné změny územního plánu v rámci zastavitelného vs. nezastavitelného území.

V.

S ohledem na veškeré shora uvedené skutečnosti nesouhlasí manželé Ing. Tomáš Vašíček a MUDr. Ivana Vašíčková oba bytem: Jarkovská 367/41, Proskovice, Ostrava, PSČ 724 00 se zrušením vymezení pozemku p.č. 1829/6 o velikosti 3866m², trvalý travní porost, zemědělský půdní fond v katastrálním území Čeladná, obec Čeladná jako zastavitelného území. Současně navrhuje, aby byl pozemek p.č. 1829/6 o velikosti 3866m², trvalý travní porost, zemědělský půdní fond v katastrálním území Čeladná, obec Čeladná ponechán v zastavitelném území obce.

Dotčené území Z92

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje**

Odůvodnění: Plocha Z92 na pozemku p. č. 1829/6 není zrušena, neboť ve chvíli, kdy bylo možné ještě návrh změny č. 2 upravit, existovalo územní rozhodnutí na stavbu RD, které nabylo právní moci dne 9. 7. 2021. Toto bylo také bezkonfliktně projednáno na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 16

Podatel: Aneta Weissová, Čeladná č.p. 424, 739 1 Čeladná
Tomáš Weiss, Luční 314/14a, Darkovičky 748 01 Hlučín

Datum podání: 7. 9. 2020
Č.j. 1890/2020

Text námitky: V souladu s ust. § 172 odst. 5 zák. č. 500/2004 Sb., (správní řád) a dle ust. § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, podáváme jako vlastníci pozemku dotčeného návrhem řešení námitku proti návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná. Jedná se o pozemek parc. č. 2411/5 v k.ú. Čeladná, který je v našem vlastnictví (SJM).

Předmět námitky:

Dle současně platného Územního plánu Čeladná, vydaného dne 2.10.2014 s nabytím účinnosti dne 14.11.2014 a změny č. 1B, vydané dne 20.9.2018 s nabytím účinnosti dne 31.10.2018 je náš pozemek parc. č. 2411/5 v k.ú. Čeladná zařazen do plochy SB (plocha smíšená obytná), jako zastavitelná plocha Z 105, s možností výstavby mj. rodinných domů. Návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná ruší tuto zastavitelnou plochu Z 105 s tím, že dle této změny bude pozemek parc. č. 2411/5 v k.ú. Čeladná zařazen do plochy NS - plochy smíšené nezastavěného území, kde již hlavním využitím je zejména hospodářské využívání zemědělské půdy, rostlinná výroba apod. Nepřípustným využitím jsou zde zejména stavby pro bydlení, pozemky nelze ani oplotit (vyjma přípustných pastvinářských hrazení, dřevěných a el. ohradníků a oplocenek) atd. Tímto podáváme námitku ke Změně č. 2 Územního plánu Čeladná s tím, že nesouhlasíme s vyřazením našeho pozemku ze zastavitelné plochy a požadujeme, aby náš pozemek parc. č. 2411/5 v k.ú. Čeladná zůstal ve Změně č. 2 Územního plánu Čeladná zařazen v zastavitelné ploše se zařazením do plochy SB (plocha smíšená obytná) s možností výstavby rodinného domu.

Zdůvodnění:

Důvodem naší námitky je skutečnost, že zde v blízké době plánujeme výstavbu rodinného domu. Dosud bydlíme u rodičů a rádi bychom si zajistili vlastní bydlení na našem pozemku. Pozemek parc. č. 2411/5 má výměru 3369m², v případě potřeby souhlasíme i se snížením výměry zastavitelné plochy na tomto pozemku na cca 2000m².

Dotčené území Z105

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Plocha Z105 byla zmenšena, bude umožněna výstavba 1RD na pozemku p. č. 2411/5 v k. ú. Čeladná, neboť zde již probíhá projektová příprava a ponechání části plochy není v rozporu s žádnými veřejnými zájmy, dojde tím k nalezení rovnováhy mezi soukromým zájmem a veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území.

Námitka č. 17

Podatel: Alica Kulínská, nar. 19. 07. 1984
Švédská 1010/15, 150 00 Praha 5

Datum
podání: 7. 9. 2020

Text
námitky: Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 1721/7, 1721/8, 1726, 1727/1, 1727/8, 1728/1, 1728/4, 1728/5, 1730/1, 1730/6, 1730/7, 1732/2, 1732/3, 1732/7, 1732/8 (LV 3384) v k.ú. Čeladná.

Dne 2.9.2020 proběhlo veřejné projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná. Dle návrhu této změny územního plánu má mimo jiné dojít ke zrušení zastavitelného území Z79 na pozemcích parc. č. 1730/1 a č. 1732/7 z důvodů dlouhodobého nevyužití a jeho nahrazení zastavitelnou plochou Z2/9 na pozemku parc. č. 1732/10. Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky:

1) Námitka č.1 proti návrhu na zrušení zastavitelné plochy Z79 na pozemcích parc. č. 1730/1 a č. 1732/7 v rámci Změny č. 2 Územního plánu Čeladná

2) Námitka č.2 k rozsahu zastavitelné plochy Z79 na pozemcích parc. č. 1730/1 a č. 1732/7 v rámci veřejného projednání návrhu Změny č.2 Územního plánu Čeladná

Výše uvedená námitky odůvodňuji takto:

Ad1) Odůvodnění námitky č.1:

Hlavní důvodem zakoupení pozemků na Čeladné bylo rozhodnutí přestěhovat se zpět na Moravu odkud pochází můj manžel. Chtěli bychom umožnit našim dětem vyrůstat ve zdravějším prostředí než ve městě, kde doposud bydlíme. Uzavření kupní smlouvy proběhlo v prosinci 2018, kdy jsme získali pozemky o celkové rozloze cca 3 ha. V průběhu roku 2019 jsme s architekty začali připravovat projekt našeho nového rodinného domu, který by dle naší představy měl pokračovat vybudováním menší rodinné farmy, čemuž odpovídá i větší rozsah výměry zakoupených pozemků, než by bylo potřeba pro RD (viz příloha). Architektonická studie domu byla dokončena v 01/2020. Projekt dále pokračoval nezbytnými průzkumy a prověřováním technických požadavků k sítím pro navrhovanou stavbu. Také jsme vstoupili do jednání se sousedy a zajistili si po prezentaci našeho záměru souhlas s odstupovou vzdáleností od hranice jejich lesa (viz příloha). Pro zajištění dostatečného zdroje vody jsme v rámci HG průzkumu požádali o povolení průzkumných vrtů na pozemku. Příslušné povolení bylo vydáno v 06/2020 (s nabytím prav. moci 17.6. 2020 viz příloha). Následný HG průzkum potvrdil dostatečný zdroj vody v dolní části pozemku 1730/1 a navrhl způsobu likvidace dešťových a odpadních vod z domácí ČOV na pozemcích. Na základě jednání s ČEZ máme z června 2020 podepsanou smlouvu o navýšení příkonu el. energie (32A) potřebné pro uvažovaný záměr. Současně s potvrzením nezbytných technických předpokladů pro realizaci projektu jsem zadali zpracování dokumentace pro stavební povolení, která je v současné době před dokončením a v horizontu měsíce bude připravena k projednávání s úřady. Náš plán přestěhovat se na Čeladnou (spojený se změnou trvalého bydliště) bude mít rovněž fiskální přínos pro obec. Navrhované zrušení zastavitelné plochy Z79 v rámci Změny č. 2 Územního plánu Čeladná z důvodů údajné nečinnosti majitele je zcela neopodstatněné a v úplném rozporu s naší téměř dvouletou prací na projektu. Také se domníváme, že nahrazení stávající zastavitelné plochy Z79 (na pozemcích 1730/1 a 1732/7) přiléhající k asfaltové příjezdové komunikaci plochou Z2/9 (na pozemku 1732/10), který je ve vzdálenosti větší než 150 m od příjezdové komunikace bez napojení zpevněnou komunikací odpovídajících parametrů, bude v případě realizace stavby na nově vymezené ploše mnohem větším zásahem do přírodního charakteru lokality a je to v rozporu s obecně vyžadovanou podmínkou pro nově zřizované zastavitelné plochy (viz bod 7. na straně 9 v odůvodnění v textové části změny územního plánu): "Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány přednostně v plochách navazujících na stávající zastavěné území a v území zainvestovaném. Do obecných podmínek využití ploch byla doplněna podmínka: „Využití ze/stavitelných ploch formou nové či doplňující výstavby je možné jen za podmínky, že k dotčené zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob, atd.) dostačující komunikace - dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110)." Z výše popsaných důvodů požadujeme zastavitelnou plochu Z79 ponechat jako zastavitelnou v původním vymezení.

ad2) Odůvodnění námitky č.2:

V souvislosti s pokročilou fází přípravy projektu RD a navazujícího projektu hospodářské části rodinné farmy bychom chtěli v rámci veřejného projednání požádat o úpravu koeficientu zastavitelnosti území Z79 na pozemcích p.č. 1730/1 a 1732/7, tak aby bylo možné realizovat kromě RD i navazující hospodářskou část stavby, s celkovou zastavitelnou plochou všech staveb min. 450m² (nyní je to necelých 300m²). Domníváme se, že při celkové ploše řešeného území (cca 3 ha), na které by měl být

projekt rodinné farmy realizován, nenaruší navýšení zastavitelnosti přírodní charakter území, který je pro nás velice důležitý a je přiměřený navrhovanému záměru.

Požadujeme zvětšit výměru zastavitelné plochy nejméně o polovinu v porovnání se současným stavem, alternativně navýšit koeficient zastavitelnosti na 13 %.

Příloha: 1) Katastrální situace území v měřítku 1:1000

2) Situace - souhlas s odstupem 1:400

3) Povolení pro průzkumné vrtý

Dotčené
území

Z79

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje v části týkající se zrušení plochy Z79.
V ostatním se zamítá.**

Odůvodnění: Plocha Z79 není zrušena, neboť již byla zahájeny přípravné práce vedoucí k výstavbě rodinného domu a jsou zde povoleny a realizovány stavby technické infrastruktury. Bylo vydáno společné povolení pod č.j. Cela 2121/2021 ze dne 25.8.2021 (právní moc 28.9.2021) pro RD, územní rozhodnutí pod č.j. Cela 1293/2021 ze dne 18.5.2021 pro elektrickou přípojku NN (ta je zrealizovaná), společné povolení a povolení k nakládání s vodami pod č.j. MUFO 23087/2020 ze dne 24.3.2021 pro studnu. Koeficienty zastavěnosti byly stanoveny platným územním plánem, námitka k tomuto tedy měla být uplatněna v rámci pořizování platného územního plánu, tento úkon nelze prominout a řešit to ve změně č. 2, tato plochu rušila, nikoli upravovala koeficient. Dle ust § 55 odst. 6 stavebního zákona platí, že změna se projednává pouze v rozsahu měněných částí k těm lze uplatňovat námitky. Nikoli k tomu, co bylo řešeno v platné ÚPD. Proto se v této části námitka zamítá.

Námitka č. 18

Podatel: Eko-kult z.s., IČO: 018 19 593, sídlem Zádveřice 223, 763 12 Zádveřice-Raková

Právně zastoupen:

Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO: 28359640, sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno, ID DS: auwd5w7

Datum
podání:

9. 9. 2020

Text
námitky:

I. Preambule

Obecní úřad Čeladná (dále „pořizovatel“) vydal dne 29. 7. 2020 Oznámení o zahájení řízení o návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná č. j. 1568/2020 (dále „návrh změny ÚP“), jehož součástí je také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Pořizovatel toto oznámení zveřejnil prostřednictvím veřejné vyhlášky a zároveň stanovil lhůtu pro uplatnění připomínek a námitek do 9. 9. 2020. V současné době probíhá na základě rozhodnutí valné hromady podatele konané dne 2. 9. 2020 úprava právní formy podatele na Eko-kult z.s., a změna sídla podatele na novou adresu Čeladná č. p. 990, 739 12 Čeladná. Podatel je spolkem, který má k dotčené lokalitě vztah a jeho cílem je ochrana přírody a krajiny, životního prostředí, památek, kulturních hodnot a krajinného rázu urbanizované i neurbanizované krajiny, a dále podpora a aktivní uskutečňování širší účasti veřejnosti ve správních řízeních týkajících se ochrany přírody a krajiny (srov. či. 3.1 stanov podatele). Podle podatele návrh změny ÚP zasahuje do jeho veřejného subjektivního práva na příznivé životní prostředí, zaručeného či. 35 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Napadené části návrhu změny ÚP vymezují zastavitelné pozemky na zemědělské půdě. Realizace zástavby na těchto pozemcích by znamenala zásadní zhoršení stavu životního prostředí v obci Čeladná a zároveň v blízkosti bydliště členů podatele. Využití zastavitelných ploch by vedlo k výraznému nárůstu počtu obyvatel obce a zvýšení negativních vlivů, jako je například intenzita silniční dopravy v dotčeném území. V tomto důsledku by tedy došlo rovněž k mimořádnému zatížení obce Čeladná externalitami z dopravy, zejména hlukem, vibracemi a ke znečištění ovzduší částicemi polévatého prachu. V důsledku toho by došlo k významnému zhoršení kvality životního prostředí jako podmínky ochrany veřejného zdraví. Podatel proto proti návrhu změny ÚP podává v zákonné lhůtě podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) níže uvedené námitky. Tyto námitky podává podatel v souladu se svým právem na příznivé životní prostředí, a zároveň právem podílet se přímo na správě veřejných věcí ve smyslu či. 21 odst. 1 Listiny, neboť

možnost účastnit se procesu pořizování změny územního plánu, resp. vyjádřit se k výsledkům tohoto procesu, představuje podle přesvědčení podatele jeden z projevů uvedeného základního práva.

V souladu s aktuální judikaturou Ústavního soudu podatel připomíná, že závěr, podle něž právo na příznivé životní prostředí přísluší jen osobám fyzickým (srov. usnesení ze dne 6.1.1998 sp. zn. I. ÚS 282/97), byl již překonán. Ústavní soud zastává názor, že „...v demokratickém právním státě je životní prostředí hodnotou, jejíž ochrana má být realizována za aktivní participace všech složek občanské společnosti, včetně občanských sdružení a nevládních organizací, které mají povahu právnických osob. Diskurs v rámci otevřené společnosti, realizovaný případně též právními prostředky a v řízení před soudy, je pak účinnou zárukou ochrany přírodního bohatství státu (či. 7 Ústavy)" (srov. usnesení ze dne 28. 6. 2005 sp. zn. I. ÚS 486/04 citované také v nálezu ve věci sp. zn. I. ÚS 59/14).

Podle podatele je přitom možné výše citovaný rozsudek Ústavního soudu, který se primárně vztahuje na aktivní procesní legitimaci spolků v řízení před správními soudy, vztáhnout také na proces pořizování územního plánu. Pokud jsou spolky legitimovány k vyvolání soudního přezkumu územního plánu, tím spíše mají možnost podat námitky v procesu jeho pořizování. Citovaný nálezn Ústavního soudu vymezuje několik kritérií, která musí spolek pro možnost podání návrhu na zrušení územního plánu splnit. Jedná se o místní vztah spolku k lokalitě regulované územním plánem, předmět jeho činnosti a jeho zavedenost. Jak bylo uvedeno výše, předmětem činnosti podatele přitom je mimo jiné ochrana životního prostředí. Podatel má blízký místní vztah k regulovanému území a existuje již od roku 2013, což svědčí o jeho zavedenosti.

Podatel je tedy spolkem, který tvrdí, že byl napadeným návrhem změny ÚP dotčen na svých právech, má blízký místní vztah k území regulovaným návrhem změny ÚP a předmět jeho činnosti souvisí ochranou životního prostředí. Podatel tedy splňuje všechna kritéria, která Ústavní soud uvedl ve svém nálezu ze dne 30. 5. 2014, sp. zn. I. ÚS 59/14. Podatel je tak přesvědčen, že splňuje podmínky aktivní legitimace k podání námitek proti návrhu změny ÚP.

II. Námitka týkající se zastavitelných ploch v obci Čeladná

Podle návrhu ÚP má dojít ke změně některých ploch ze zastavitelných na plochy nezastavitelné, a to vzhledem k nízké perspektivě jejich budoucího využití. Podle podatele byla však tato změna provedena pouze u zlomku ploch, pro které je tento postup vhodný.

Námitka podatele se proto týká návrhu řešení obsaženého v textové i grafické části, a to konkrétně ploch všech dosud nezastavěných pozemků evidovaných na LV č. 3257, a dále pozemků parc. č. 250/5 na LV č. 2256, parc. č. 1524/9 na LV č. 2055, parc. č. 2312/1 na LV č. 2434, parc. č. 2318/1 na LVč. 2309, parc. č. 1440/1 na LVč. 1665, parc. č. 2411/1 na LVč. 2973, parc. č. 262/3 na LVč. 667, parc. č. 2480/1 na LVč. 1321, parc. č. 173/2 a parc. č. 173/3 na LVč. 900 a parc. č. 120/5 na LV č. 601 (dále „pozemky"). Podatel nesouhlasí se záměrem ponechat tyto nezastavitelné pozemky jako zastavitelné s jejich současným funkčním využitím.

III. Odůvodnění námítky

Podatel odůvodňuje svoji námitku následujícím způsobem.

III. 1. Nedostatečnost technické a dopravní infrastruktury

Pro využití výše uvedených pozemků je nutné, aby v obci existovala dostatečná dopravní a technická infrastruktura. Ta však v současné době neodpovídá rozsahu zastavitelných ploch. S ohledem na aktuální dopravní zatížení území není dále žádoucí, aby pozemky byly i nadále vymezeny k zástavbě. Území obce není připraveno z pohledu technické infrastruktury. Čistírna odpadních vod je již nyní na hraně své kapacity a další větší přírůstek obyvatel by nebyla schopná pojmout. Podobná je situace také v případě místní kanalizace, která není dostatečně objemná pro obsluhu všech pozemků v případě jejich zastavění.

Dopravní komunikace, které slouží pro obsluhu pozemků, nejsou dostatečně široké, se na nich mohly vyhnout dva osobní automobily. Existující komunikace jsou navrženy na určitý průměr počtu přejezdů těžkých nákladních vozidel. Tato infrastruktura byla budována v době, kdy se v okolí nacházelo pouze několik rodinných domů a dalších objektů. Komunikace jsou tedy konstruovány převážně pro využití lehčími automobily. Při plánování a výstavbě komunikací bylo maximálně kalkulováno s občasným svozem odpadu. Komunikace však nejsou připravené pro nový zásadní nárůst obyvatel. Kromě místních využívá komunikace také údržba golfového hřiště či místní zemědělci, kteří si takto zkracují cestu.

Komunikace by tedy nebyly dále schopné pojmout potenciální developerskou výstavbu a velmi rychle by došlo k jejich poškození vlivem zvýšeného zatížení. Zvýšený provoz by tak mohl ohrožovat zdraví a majetek místních obyvatel. Jakékoliv využití pozemků je tak nejprve podmíněno zkvalitněním dopravní

infrastruktury, které se ovšem v nejbližší budoucnosti neočekává. Zvýšení dopravy by zároveň mělo zásadní negativní vliv na kvalitu ovzduší, která by se v případě využití pozemků k výstavbě rapidně zhoršila. Pozemky se dále nachází v těsném sousedství golfového hřiště, které je široce využívanou sportovní plochou se značným množstvím uživatelů. Tato skutečnost se v praxi projevuje tím, že bezprostřední okolí golfového areálu není klidnou zónou vhodnou pro bydlení a k umístění ploch pro bydlení není vhodné. Naopak umístění pozemků vedle golfového hřiště může vzhledem k charakteru této činnosti vést k riziku častého uplatňování nároků na náhradu škody po uživatelích hřiště či dokonce k ohrožení lidského zdraví. Z výše uvedených skutečností je tedy patrné, že výstavba, která by odpovídala současnému využití pozemků dle návrhu změny ÚP, je nejen nevhodná, ale také technicky nemožná. Proto je podle podatele nutné přistoupit k dalšímu omezení zastavitelnosti u těchto ploch. Totéž je nutné také dle Zprávy o uplatňování územního plánu Čeladná ze dne 21. 11. 2019 („Zpráva o uplatňování ÚP“). Podle tohoto dokumentu platí, že „ve změně č. 2 budou dlouhodobě nevyužité plochy prověřeny a pokud se bude jednat o plochy, které byly určeny pro výstavbu již v územním plánu obce platném před rokem 2014, bude zrušeno jejich určení k zastavění, tak aby změnou č. 2 nedošlo k nárůstu převisu nabídky ploch pro bydlení, ale tento se udržel na hodnotě kolem 75 %. To především z důvodů toho, že obec nestíhá dobudovávat příslušnou technickou, dopravní a občanskou infrastrukturu.“

Návrh změny ÚP v tomto ohledu obsahuje návrh omezení zastavitelnosti některých pozemků, konkrétně pozemků:

- parc. č. 131/4, 131/29, 133, 615/1, 616/8, 616/13, 2932/3, 2932/7, 2937/26, vše v k. ú. Čeladná, na LV č. 3257;
- parc. č. 212/1 k. ú. Čeladná, na LV č. 1804.

Ostatní pozemky jsou však v návrhu změny ÚP ponechány v současném stavu, tedy s možností dalšího využití. Vypuštění zastavitelnosti tak bylo navrženo pouze u malého množství zastavitelných ploch. Přitom je možné přistoupit k většímu omezení rozsahu zastavitelných ploch, jak požaduje Zpráva o uplatňování ÚP.

III. 2. Neexistence povinnosti k poskytnutí náhrad za změny v území

Podle odůvodnění návrhu změny ÚP má návrh změny ÚP rovněž vycházet z požadavků na urbanistickou koncepci území. Podle požadavku č. 5 je nutné „prověření vymezených zastavitelných ploch z hlediska stavu jejich využití - zohlednění ploch již využitých, nevyužitelných z důvodů územně technických, nevyužitelných z důvodů nečinnosti/nezájmu majitelů, nevyužitelných z důvodů střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky“ (str. 8 odůvodnění návrhu změny ÚP). Podle návrhu změny ÚP byl přitom tento požadavek splněn a „veškeré zastavitelné plochy byly prověřeny z hlediska udržitelného rozvoje. Část ploch byla, jako neperspektivní, navržena ke zrušení.“ U pozemků tak mělo dojít k jejich prověření a případně ke změně funkčního využití na plochy zemědělské. Rovněž tento požadavek byl přitom podle návrhu změny ÚP splněn a „veškeré dotčené plochy byly prověřeny a část ploch byla navržena ke zrušení jejich zastavitelnosti. Plochy s prokázanou aktivitou (územní studie, parcelace, realizace investic) byly jako zastavitelné ponechány, zejména z důvodu vysokých rizik následných možných náhrad.“ S tímto odůvodněním však podatel nemůže souhlasit. Podle ustanovení § 102 stavebního zákona náleží v případě zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny nebo vydání nového územního plánu náhrada za změnu v území. V tomto případě se přitom svým charakterem jedná v podstatě o náhradu za zmařenou investici. Stavební zákon přitom v ustanovení § 102 odst. 3 upravuje výjimky z povinnosti poskytnout tuto náhradu, v případech, kdy od nabytí účinnosti územního plánu, který umožnil konkrétní pozemek zastavět, uplyne doba 5 let. V takovém případě pak je možné zrušit určení pozemku k zastavění bez náhrady. Tato úprava se ovšem neuplatní vždy. Pokud by například v uvedené pětileté lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pak se uvedená lhůta neuplatní. Pozemky přitom byly vymezeny jako zastavitelné již v územním plánu obce platném před rokem 2014. V tomto ohledu tedy pořizovateli nehrozí povinnost uspokojování nároků na náhradu škody, jelikož pozemky byly takto vymezeny více než 5 let, aniž by k nim bylo vydáno územní rozhodnutí. V případě pozemků rovněž neexistuje podmínka zpracování územní studie, nejedná se o plochy určené k parcelaci či s prokázanou realizací budoucích investic. Takovéto zdůvodnění je přitom obsaženo v odůvodnění návrhu změny ÚP. Podle podatele však tyto skutečnosti v případě pozemků nejsou na místě.

III. 3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Jedním z úkolů pořizovatele územního plánu je dle § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného

území. Součástí odůvodnění územního plánu pak dle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu („zákon ZPF“) je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Zemědělský půdní fond podle § 1 odst. 2 zákona ZPF tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Pořizovatel územně plánovací dokumentace je povinen řídit se zásadami, uvedenými v § 4 zákona ZPF a dále je povinen navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (srov. ustanovení § 5 odst. 1 zákona ZPF). Pořizovatel musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Základní zásadou, uvedenou v § 4 odst. 1 zákona ZPF, je využívat pro nezemědělské účely (tedy i pro umísťování obytné zástavby) především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Pokud už má dojít „v nezbytném případě“ k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především podle písm. c) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. Podle § 4 odst. 2 zákona ZPF se za nezbytný případ považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu realizován, popřípadě na území dvou nebo více obcí, jedná-li se o záměr, který přesahuje území obce, nebo veřejně prospěšnou stavbu anebo veřejně prospěšné opatření. Podle rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č.j. 1 Ao 1/2013 - 85, „má-li dojít v důsledku vydání územního plánu k záboru vysoce kvalitní zemědělské půdy, je legitimní požadovat, aby pořizovatel územního plánu zvláště u každé plochy (popř. souhrnně ve vztahu k určité lokalitě) odůvodnil, proč je toto řešení nezbytné.“ V případě pozemků přitom nejsou výše shrnuté zákonné požadavky splněny. V první řadě zde není dán již základní předpoklad „nezbytnosti“ odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Na území obce Čeladná se totiž nachází dostatek jiných vhodných ploch, které by bylo možné vymezit jako zastavitelné plochy pro budoucí obytnou zástavbu. Dále není dodržen požadavek na přednostní odnímání méně kvalitní půdy. Pořizovatel tedy v tomto případě nezvolil nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Podatel tedy touto svou námitkou navazuje na Zprávu o uplatňování ÚP a domnívá se, že s ohledem na výše uvedené zákonné požadavky, ale rovněž i s ohledem na pokyny Zprávy o uplatňování ÚP by bylo žádoucí pozemky ze zastavitelných ploch vyjmout a změnit jejich funkční využití na využití původní, tj. na plochy zemědělské. Dnes by již podle podatele pozemky jako nové zastavitelné plochy nemohly být vymezeny. I z tohoto důvodu by mělo být upřednostněno jejich původní využití jako součásti zemědělského půdního fondu.

III. 4. Nedostatečné odůvodnění návrhu změny ÚP

Skutečnost, že pořizovatel nevypustil pozemky ze zastavitelných ploch, není dostatečným způsobem odůvodněna. Řádné odůvodnění je přitom v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jednou z povinných náležitostí územního plánu. Odůvodnění musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost, jak vyplývá například z rozsudku NSS ze dne 16. 12. 2008, č.j. 1 Ao 3/2008-136, či ze dne 18. 9. 2008, č. j. 9 Ao 1/2008 - 34. Nedostatek rozhodovacích důvodů tak způsobuje nepřezkoumatelnost územního plánu. Odůvodnění návrhu změny ÚP přitom neobsahuje důvody pro ponechání zastavitelných ploch na pozemcích. Podatel shrnuje, že výše popsany postup pořizovatele musí být podložen relevantními důvody, které musí být srozumitelné a řádně popsány v odůvodnění návrhu změny ÚP. Návrh změny ÚP je tak v tomto ohledu z výše uvedených důvodů nepřezkoumatelný.

IV. Závěr

Podatel z výše uvedených důvodů navrhuje vypuštění dosud nezastavěných pozemků evidovaných na LV č. 3257, a dále pozemků parc. č. 250/5 na LV č. 2256, parc. č. 1524/9 na LV č. 2055, parc. č. 2312/1 na LV č. 2434, parc. č. 2318/1 na LV č. 2309, parc. č. 1440/1 na LV č. 1665, parc. č. 2411/1 na LV č. 2973, parc. č. 262/3 na LV č. 667, parc. č. 2480/1 na LV č. 1321, parc. č. 173/2 a parc. č. 173/3 na LV č. 900 a parc. č. 120/5 na LV č. 601, ze zastavitelných ploch.

Dotčené území LV č. 3257, a dále pozemky parc. č. 250/5 na LV č. 2256, parc. č. 1524/9 na LV č. 2055, parc. č. 2312/1 na LV č. 2434, parc. č. 2318/1 na LV č. 2309, parc. č. 1440/1 na LV č. 1665, parc. č. 2411/1 na LV č. 2973, parc. č. 262/3 na LV č. 667, parc. č. 2480/1 na LV č. 1321, parc. č. 173/2 a parc. č. 173/3 na LV č. 900 a parc. č. 120/5 na LV č. 601 vše v k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Tato námitka nesměřuje proti žádnému řešení změny č. 2 a jako taková je s ohledem na ust. §55 odst. 6 stavebního zákona nepřipustná. Změna č. 2 na předmětných pozemcích nic nenavrhuje. Změnou č. 2 dochází již v dostatečném rozsahu k rušení zastavitelných ploch, které byly určeny k zástavbě déle než 16 let, v ostatních případech dává obec možnost vlastníkům jejich pozemky k výstavbě využít.

Námítky podatele byly změnou č. 2 zohledněny rovněž stanovením podmínky pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících, kterou je požadavek na zpracování územní studie „D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná – Západ)“. Studie prověří možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověří důsledky vlivu externalit z dopravy na související a ostatní dotčené plochy s chráněnými prostory, prověří potřebné minimální parametry souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověří dostatečnost kapacit technické infrastruktury. V návaznosti na výsledky prověření navrhne vhodný způsob řešení zjištěných problémů a střetů v území a doporučí vhodnou etapizaci řešení (str. 14).

Námitka č. 19

Podatel: Mgr. Eva Funková, nar. 14. 12. 1964, Mgr. Roman Funk nar. 28. 8. 1964
Bezručova 128, 735 52 Bohumín

Zastoupení:

Ing. Adam Kloss, nar. 22. 3. 1986

K Olšině 1503, 735 14 Orlová – Lutyně

Datum 7. 9. 2020

podání: Č.j. 1568/2020

Text námítky: Jsme vlastníkem pozemku parc. č. 559/2 v kat. území Čeladná v obci Čeladná. Výše zmíněný pozemek chceme využívat k výstavbě dvou rodinných domů, které chceme využívat pro bydlení naše i našich dětí.

Dne 02.09.2020 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Čeladná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít k odklonění koridoru dopravní infrastruktury VD-Z1

V rámci Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná je vymezen překryvný koridor dopravní infrastruktury VD-Z1 pro záměr vyplývající z Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen ZÚR) s označením D136 - M/483 Kunčice pod Ondřejníkem, přeložka, dvoupruhová směrově nedělená silnice II. třídy. Tento koridor je vymezen jako koridor překryvný v celkové šíři 400 m. V rámci Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Čeladná je dále uvedeno, že předmětný koridor je vymezen v souladu s vymezením v nadřazené územně plánovací dokumentaci AI-ZÚR MSK a je vymezen pro zajištění „rezervace“ a ochrany území ve smyslu sledovaného využití - bez dalšího upřesnění. Dále je uvedeno, že problematiku řeší aktuálně pořizovaná Změna č. 1A. Ve Změně č. 2 ÚP Čeladná je z textové i grafické části ÚP zřejmé, že koridor pro uvažovanou přeložku silnice M/483 je převzat bez věcné změny přímo ze ZÚR. To je přímo v rozporu s úkoly ZÚR pro územní plánování, a to:

„V rámci zpřesnění vymezení koridorů v ÚP dotčených obcí řešit:

- minimalizaci vlivů na kvalitu obytného prostředí přilehlé zástavby;
- minimalizaci vlivů na přírodní a krajinné hodnoty území; prostorovou koordinaci s ostatními koridory dopravní a technické infrastruktury vymezenými v ZÚR MSK;
- průchodnost dotčeného území a zajištění dopravní obslužnosti a zpřístupnění přilehlých území v souladu s parametry jednotlivých komunikací."

Koridor vymezený v rámci Změny č. 2 ÚP Čeladná tak svým rozsahem neúměrně zasahuje jednak stávající zástavbu, zastavitelné plochy i prvky ochrany přírody (ÚSES). Rovněž nenavazuje na dopravní

řešení ÚP Pstruží. Úkolem územního plánu, jak vyplývá z výše uvedených úkolů pro územní plánování ze ZÚR, je zpřesňovat vymezení koridorů a ploch vyplývajících ze ZÚR se zajištěním návaznosti na okolní obce. Důvodem je mimo jiné i zobrazovací schopnost výkresů ZÚR, která neumožňuje detailnější zohlednění jednotlivých pozemků na území dotčené obce. K tomu v rámci Změny č. 2 ÚP Čeladné nedošlo. V ÚP Pstruží je dále konstatováno:

„Veřejně prospěšná stavba dle ZÚR MSK D136 - přeložka silnice II/483 se prověřuje v rámci změny č. 1A ÚP Čeladná. Z prověřovaných variant vedení této stavby žádná nezasahuje do území obce Pstruží. Proto tato stavba nebyla zapracována do ÚP Pstruží.“

Je tedy zřejmé, že existuje podklad k návrhu přeložky silnice M/483, a to s variantním řešením. Z veřejných zdrojů lze dohledat dokument „Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 1A ÚP Čeladná na udržitelný rozvoj území“ (viz <https://portal.cenia.cz/>), který byl zpracován v dubnu 2019 jako součást procesu pořizování Změny č. 1A ÚP Čeladná. V jeho rámci jsou posuzovány tři varianty, situované do polohy mezi železniční trať č. 323 a stávající trasu silnice 11/483. Koncepce trasování přeložky silnice M/483 tedy neuvažuje se zásahem do území jižně stávající trasy silnice M/483. To odpovídá i pojetí záměru v „Koncepci rozvoje dopravní infrastruktury Moravskoslezského kraje - vyhodnocení rozvojového dokumentu z r. 2004“, který je rovněž jedním z oborových podkladů pro řešení dopravy v územních plánech obcí a měst.

Jako vlastníci pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námítky:

S ohledem na výše uvedené nesouhlasíme s vymezením překryvného koridoru dopravní infrastruktury VD-Z1 ve Změně č. 2 ÚP Čeladné a požadujeme jeho zpřesnění tak, aby nebylo zasaženo území jižně stávající trasy silnice 11/483. Zde se nachází pozemek č. 559/2 ve vlastnictví navrhovatele v ploše SB, kde navrhovatel má již kompletně hotovou projektovou dokumentaci a zahájili již proces pro získání společného územního souhlasu a stavebního povolení k novostavbě dvou rodinných domů, jejichž situační výkres je součástí přílohy č. 1 této námítky.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

Pořízení Změny č. 1A ÚP Čeladná a její vydání nemá jasný časový horizont, a v případě, že pořízení a vydání Změny č. 2 ÚP Čeladná bude provedeno s předstihem vůči Změně č. 1A bude vymezený koridor VD-Z1 omezujícím prvkem, který v krajním případě až znemožní přípravu zastavitelných ploch pro individuální bytovou výstavbu. Z těchto důvodů žádáme o upřesnění a odklonění koridoru mimo parcelu č. 559/2 v k.ú. Čeladná.

Dotčené území koridor dopravní infrastruktury VD-Z1

Rozhodnutí o námítce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořizuje. Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1, 3, 4 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebrala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námítky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námítce přihlížet.

Námítka č. 20

Podatel: Petr Mikeska, nar. 20. 4. 1961, Simona Mikesková, nar. 1. 5. 1966

Čeladná 53, 739 12 Čeladná

Právně zastoupení:

Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO: 28359640, sídlem Údolní 33, 602 00

Datum
podání:

8. 9. 2020

Text
námitky:

Námítka č. 1 - Nesouhlas s vymezením koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 z procesních důvodů

I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 1

Dům č. p. 288 - zahradní restaurace - postavený na pozemku st. parc. č. 1529, k. ú. Čeladná, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na LV č. 1824.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatelé vlastní ve společném jmění manželů dům č. p. 288 - zahradní restaurace - postavený na pozemku st. parc. č. 1529, k. ú. Čeladná.

III. Obsah námítky č. 1

Námítka směřuje proti textové i grafické části Návrhu ÚP týkající se navržených koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3. Podatelé požadují, aby byly tyto koridory z Návrhu ÚP zcela vypuštěny, a to z níže uvedených procesních důvodů.

IV. Odůvodnění námítky č. 1

Podatelé upozorňují, že s Návrhem ÚP je paralelně pořizována také Změna č. 1A Územního plánu Čeladná (dále „Změna č. 1A“). Tento proces se aktuálně nachází ve fázi, kdy k návrhu Změny č. 1A byly uplatněny připomínky ve smyslu § 50 odst. 3 stavebního zákona. Veřejné projednání se tedy prozatím nekonalo. Předmětem návrhu Změny č. 1A je mj. posouzení vymezení trasy přeložky silnice M/483, která je v rámci koridoru D136, vymezeného platnými Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále „ZÚR MSK“), navržena a posuzována ve třech variantách. Podatelé k návrhu Změny č. 1A uplatnili připomínky vtom smyslu, že žádná ze třech navržených variant obchvatu nepřináší do území takové pozitivní dopady, které by vyvážily zásah do životního prostředí a hmotných statků, a tudíž mohou být v budoucnu negativně dotčeni na svých vlastnických právech. Podatelé proto v připomínkách požadovali, aby byla hodnocení jednotlivých variant zrevidována. Předmětem návrhu Změny č. 1A je rovněž vymezení koridoru DZ19 pro optimalizaci a elektrizaci celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí) o celkové šířce 60 až 120m.

V Návrhu ÚP jsou však v blízkosti nemovitosti podatelů bez ohledu na výsledek procesu pořizování Změny č. 1A vymezené koridory dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3.

Konkrétně je k nim v textové části Návrhu ÚP (str. 3-4) uvedeno:

„Je vymezen koridor dopravní infrastruktury VD-Z1 D136 - 11/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy. Tento koridor je vymezen jako koridor překryvný v celkové šíři 400 m a částečně je veden jako součást koridoru dopravní infrastruktury smíšeného VD-Z3. Způsob využití ploch ve vymezeném koridoru nesmí narušit ani omezit realizaci budoucího záměru, kterým je přeložka silnice I. třídy.“

„Je vymezen koridor dopravní infrastruktury VD-Z2 DZ19 - Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí (ZK)). Tento koridor je vymezen jako koridor překryvný v celkové šíři 120 m a částečně je veden jako součást koridoru dopravní infrastruktury smíšeného VD-Z3. Způsob využití ploch ve vymezeném koridoru nesmí narušit ani omezit realizaci budoucího záměru, kterým je optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323.“

„PŘEKRYVNÝ KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SMÍŠENÝ

Je vymezen koridor dopravní infrastruktury VD-Z3 smíšený pro realizaci a vzájemnou koordinaci záměrů D136 -11/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy a DZ19 -Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí (ZK)). Koridor je vymezen v celkové šíři 120 m. Způsob využití ploch ve vymezeném koridoru nesmí narušit ani omezit realizaci budoucích záměrů DZ19 a D136 a musí umožnit vzájemnou koordinaci obou záměrů.“

Podatelé namítají, že vymezení těchto koridorů jednak postrádá smysl s ohledem na doposud neukončené pořizování Změny č. 1A a jednak jde takové vymezení proti principům územního plánování, jak je dále podrobněji vysvětleno.

Podatelé se domnívají, že pokud mělo být záměrem pořizovatele splnit požadavky dle § 54 odst. 6 stavebního zákona, tj. bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán obce Čeladná se ZÚR MSK, byl tento požadavek naplněn již právě zahájením pořizování Změny č. 1A. „Zpřesňování“ trasy přeložky silnice M/483 (v rámci Návrhu ÚP) a železničního koridoru DZ19, resp. stávající vymezení koridorů VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 bez toho aniž by došlo k ukončení pořizování Změny č. 1A je z pohledu podatelů nejen zcela nadbytečné, ale také nezákonné.

Koridory dopravní infrastruktury VD-Z1, resp. VD-Z3 totiž do budoucna fakticky umožňují trasu přeložky silnice M/483 umístit v jakémkoliv variantě, posuzované v rámci pořizování Změny č. 1A. Jinými slovy pokud by byl Návrh ÚP schválen dříve, než Změna č. 1A (popřípadě pokud by Změna č. 1A byla z jakéhokoliv důvodu ukončena a zastupitelstvem neschválena), mohlo by se stát, že budoucí investor by si mohl zažádat o územní rozhodnutí v nyní vymezených koridorech VD-Z1, resp. VD-Z3, a to v jakémkoliv variantě, bez řádného vyhodnocení vlivů těchto variant. Obdobně koridor VD-Z2 umožňuje umístit Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí (ZK)) v rámci koridoru o šířce 120m, ačkoliv Změna č. 1A vymezovala koridor v šířce 120m, t.j. v šířce ochranného pásma železniční trati s lokálními zúženími v místech zastavěného území a zastavitelných ploch na polovinu této šířky.

Vymezení koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 v Návrhu ÚP by tedy mohlo dávat smysl snad jen za předpokladu, že by tyto koridory byly v Návrhu ÚP zároveň vymezeny jako územní rezerva, kdy by se počkalo na výsledek pořizování Změny č. 1A (a tedy i výběru nejvhodnější varianty přeložky silnice M/483). Takto však Návrh ÚP koncipován není. Naopak byl vymezen hybrid koridorů VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3, který se sice navenek tváří jako územní rezerva (viz textová část odůvodnění Návrhu ÚP, str. 50-51: „Koridor je vymezen v souladu s vymezením v nadřazené územně plánovací dokumentaci A1-ZÚR MSK. Je vymezen pro zajištění „rezervace“ a ochrany území ve smyslu sledovaného využití - bez dalšího upřesnění. Problematiku řeší aktuálně pořizovaná Změna č. 1A.“), ale fakticky vymezuje rozsáhlé území, v rámci kterého nebude vyloučeno umístit přeložku silnice M/483. Podatelé proto namítají, že takový postup odporuje principům územního plánování a vykazuje znaky obcházení zákona.

Kromě toho podatelé upozorňují na zásady srozumitelnosti i transparentnosti, které jsou nosným sloupem přijímání územního plánu a jeho změny, neboť územní plánování se dotýká každého subjektu na území regulovaném daným územním plánem. Vzhledem k naplnění zákonného procesu pořizování územního plánu je nutné, aby měl každý možnost se k celému procesu vyjádřit, k čemuž je však nutné, aby plánovaným změnám rozuměl, vyznal se v nich a byl schopen si utvořit názor, který by formuloval v podobě připomínek nebo námitek. Tento princip zdůraznil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30. 10. 2008, č. j. 9 Ao 2/2008-62, v němž uvedl, že „Požadavek srozumitelnosti a transparentnosti schvalovaných a vydávaných změn je zcela samozřejmým a zásadním předpokladem pro dodržení zákonem stanoveného postupu.“ Dále soud uvedl, že „Je však nutno trvat na tom, aby při pořizování takové změny územního plánu a jejím schvalování bylo jednoznačné, k jakým změnám oproti původnímu stavu územního plánu dochází. Pouze tak může být dodržen postup stanovený pro pořizovatele změny územního plánu stavebním zákonem.“

Obdobně podatelé poukazují na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30. 5. 2013, č. j. 30 A 1/2013 - 120, ve kterém se uvádí, že „Je-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o činnost plynulou a kontinuální ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, nikoliv o skokové změny v něm“.

Tyto zásady však ve vztahu k navrženým koridorům VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 s ohledem na aktuálně pořizovanou Změnu č. 1A nebyly dodrženy, jelikož podatelům není ani z odůvodnění Návrhu ÚP zřejmé, proč tyto koridory musely být takto podivně nelogickým a nekoncepčním způsobem vymezeny.

Kromě toho navržené koridory VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 jsou vymezené jako veřejně prospěšné stavby, které lze dle § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona vyvlastnit. Obecně platí, že vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Navržené koridory VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 jsou však naprosto zbytečně široce vymezené (jak bylo uvedeno výše, odpovídají spíše územní rezervě), a tudíž uvedenou podmínku pro vyvlastnění jednoznačně nesplňují, resp. dotčené území nad rámec zákona nepřiměřeně zatěžují.

Námítka č. 2 - Nesouhlas s vymezením koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 z věcných důvodů

I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 2

Dům č. p. 288 - zahradní restaurace - postavený na pozemku st. parc. č. 1529, k. ú. Čeladná, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na LV č. 1824.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatelé vlastní ve společném jmění dům č. p. 288 - zahradní restaurace - postavený na pozemku st. parc. č. 1529, k. ú. Čeladná.

III. Obsah námítky č. 2

Námítka směřuje proti textové i grafické části Návrhu ÚP týkající se navržených koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3. Podatelé požadují, aby byly tyto koridory z Návrhu ÚP zcela vypuštěny, a to z níže uvedených věcných důvodů.

IV. Odůvodnění námítky č. 2

Jak bylo uvedeno v námitce č. 1, paralelně s procesem pořizování Změny č. 2 probíhá proces pořizování Změny č. 1A, jejímž předmětem je mj. vyhodnocení třech variant přeložky silnice M/483 (1. krátká „zelená“, 2. střední „červená“, 3. dlouhá „modrá“). V rámci Změny č. 1A bylo zpracováno také Vyhodnocení vlivů „Návrhu změny č. 1A Územního plánu Čeladná“ na životní prostředí.

Při pořizování Návrhu ÚP však již hodnocení variant přeložky silnice M/483 neproběhlo s odůvodněním, že „Problematika je komplexně řešena změnou č. 1A, změny č. 2 nemá oprávnění k řešení, jen respektuje potřebný koridor bez bližší specifikace.“ (str. 5 Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj k Návrhu ÚP).

Byť se tedy co do budoucího vývoje odkazuje (a spoléhá) na pořizovanou Změnu č. 1A, podatelé se obávají (viz rovněž obsah námítky č. 1), že takové tvrzení není zárukou toho, že v budoucnu dojde k řádnému vyhodnocení variant přeložky silnice M/483. Jsou naopak přesvědčeni, že v budoucnu hrozí riziko prosazení trasy přeložky silnice M/483 prakticky kdekoli v rámci koridorů VD-Z1, resp. VD-Z3, bez řádné SEA, a to v důsledku nekoncepčního a nelogického postupu pořizovatele, popsaného v námitce č. 1.

Podatelé proto dále z opatrnosti stručně uvádí také věcnou argumentaci uplatněnou v jejich připomínkách k návrhu Změny č. 1A, z jakých důvodů jsou stávající navržené varianty trasy přeložky silnice M/483, zejména varianty označené jako 2 a 3 (červená a modrá), nevyhovující:

1) Ve zdůvodnění navrženého řešení Změny č. 1A ve vztahu k prioritám územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (str. 29 textové části návrhu Změny č. 1A) je uvedeno, že „koridor pro přeložku silnice je navržen v dostatečném odstupu od stávající a navržené obytné zástavby.“ Podatelé mají za to, že pokud je koridor (a v rámci něho všechny tři varianty) v dostatečném odstupu od zástavby, pak je porovnávání variant z hlediska blízkosti zástavby druhořadé. Podatelé tak nesouhlasí s hodnocením varianty 1 (str. 18 textové části návrhu Změny č. 1A), kde je uvedeno, že tato „vedena příliš blízko stávající a navržené zástavbě severozápadního okraje centra obce. Kvůli tomu by pouze převedla urbanistické a provozní problémy související s intenzivní dopravou z jedné lokality zástavby do jiné. Bylo by podél ní také nutné realizovat protihlukové stěny, které by vytvořily pohledové bariéry mezi zástavbou centra obce a zástavbou za železniční tratí.“ Dle podatelů je uvedené konstatování účelové a zavádějící. Pokud je varianta 1 navržena v rámci koridoru, který je v dostatečném odstupu od zástavby, pak tato varianta nemůže být zároveň příliš blízko zástavbě. Návrh Změny č. 1A je tak vnitřně rozporný.

Argument s převedením urbanistických a provozních problémů z jedné lokality zástavby do jiné se týká nejen varianty 1, ale i varianty 2. V návrhu Změny č. 1A je však tento argument uveden pouze u varianty 1.

Rovněž argument s nutností realizovat protihlukové stěny je účelově zmíněn (na str. 18 textové části návrhu Změny č. 1A) pouze u varianty 1, ačkoliv protihluková opatření se dotýkají všech variant obchvatu silnice M/483, jak je uvedeno na str. 33 textové části návrhu Změny č. 1A.

Z hlediska hlukové zátěže se žádná z variant nevyznačuje (při uplatnění vstupních údajů v hlukové studii) jako vysoce nepříznivá nebo naopak nejvhodnější. U všech variant dojde k nedodržení limitních hodnot u bytového domu č. p. 854.

S ohledem na výše uvedené podatelé nesouhlasí s tím, že nejvyšší hodnota vah byla přiřazena hluku a že z tohoto hlediska vychází varianta 1 podstatně hůře než ostatní dvě varianty (v rámci multikriteriální analýzy variant, str. 73 vyhodnocení vlivů na životní prostředí Změny č. 1A).

Podatelé mají za to, že u varianty 1 jsou účelově zdůrazněna negativa, která se dotýkají i ostatních variant, případně která v celkovém kontextu nemají tak zásadní význam. Varianta 1 se pak může zcela nedůvodně jevit jako méně vhodná.

2) Hodnocení SEA vychází ze zrušené TP 225 Prognóza intenzit automobilové dopravy 2012. Prognóza intenzit 2012 byla nahrazena Prognózou dopravních intenzit vydanou Ministerstvem dopravy ČR v r. 2018. V rámci posouzení variant obchvatu silnice M/483 nebyly zohledněny návrhové zastavitelné plochy, které povedou k nárůstu dopravy nad rámec růstových koeficientů, a nebylo vůbec vyhodnoceno situování těchto návrhových ploch vůči navrhovaným variantám obchvatu. Vzhledem ke skutečnosti, že posouzení variant z hlediska hluku vychází z neaktuální prognózy intenzit a nezohledňuje návrhové zastavitelné plochy, podatelé namítají nedostatečnost vstupních hodnot pro posouzení.

3) I pokud podatelé vyjdou ze zrušených TP 225 z roku 2012, pak varianta 1 (ve východním úseku) vychází jako nejvhodnější z hlediska dělby intenzit (str. 23 textové části návrhu Změny č. 1A), neboť na obchvat připadne o 10 % vozidel více než u varianty 2 a 3, tedy u varianty 1 dojde k největšímu snížení dopravní zátěže na stávající trase. Varianta 1 tak nejvíce zmenšuje negativní vlivy průjezdné dopravy na zástavbu centrální části Čeladné, což je hlavní důvod návrhu přeložky (str. 17 textové části návrhu Změny č. 1A). Není tedy pravdivý závěr, že se sníží zatížení hlukem, imisemi a prachem podél stávající silnice M/483 zejména u variant 2 a 3, jak je uvedeno na str. 11 vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území, neboť je to právě varianta 1, která ze stávající trasy svede největší procento dopravy na obchvat. Uvedená skutečnost však nebyla promítnuta do hodnocení vlivu hluku v rámci vyhodnocení vlivů na životní prostředí, dle kterého je hluk u varianty 1 hodnocen nulou (tzn. bez vlivu), naproti tomu varianty 2 a 3 jsou hodnoceny, že mají mírný pozitivní vliv (+1) (str. 63 - 67 vyhodnocení vlivů na životní prostředí). Podatelé namítají, že posouzení variant nezohledňuje dopravní zatížení variant, a tedy že varianta 1 nejvíce přispěje k odlehčení stávající trasy a ke snížení dopravního zatížení centra obce.

4) Podatelé nesouhlasí s tím, že je varianta 2 hodnocena s mírným pozitivním vlivem (+1) z hlediska ovzduší oproti variantě 1, která je hodnocena jako „bez vlivu“ (0) (str. 63, 65 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), když žádná z variant nebude z hlediska vlivů na znečištění ovzduší významná. Veškeré vypočtené hodnoty maximálních denních koncentrací a průměrných ročních koncentrací všech škodlivin a znečišťujících látek se nachází v rámci imisních limitů při realizaci kterékoliv varianty. K překročení průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu dochází již v současnosti na celém území regionu. Výběr varianty tak nebude mít na tuto hodnotu zásadní vliv. S ohledem na výše uvedené se podatelé domnívají, že u všech variant měl být vliv na ovzduší hodnocen jako „bez vlivu“. Je též nedůvodné přiřazení vysoké hodnoty vah emisím, jakož i výsledek, dle kterého varianta 1 z tohoto hlediska vychází hůře než ostatní dvě varianty (v rámci multikriteriální analýzy variant, str. 73 vyhodnocení vlivů na životní prostředí).

5) Podatelé nesouhlasí s tím, že z hlediska vlivu na vodu jsou všechny varianty hodnoceny shodně tedy jako „s mírným negativním vlivem na hodnocenou složku“ (-1) (str. 64 - 67 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), když varianta 1 bude mít mnohem menší negativní dopad na tuto složku než varianty 2 a 3. V hodnocení zřejmě není vůbec zohledněna skutečnost, že „ve východní části variant 2 a 3, na rozdíl od varianty 1, překonává obchvat silnice 11/483 dvakrát (varianta 2), resp. 3x (varianta 3) vodní tok Frýdlantské Ondřejnice, dále potok Stanovec, bezejmenný tok a zasahuje do části rybníka u železniční stanice. V západní části překonává varianta 3 Frýdlantskou Ondřejnici třikrát a navíc ještě dalších 6 toků.“ (str. 70 vyhodnocení vlivů na životní prostředí). Podatelé mají za to, že u hodnocené složky měla být varianta 2 a 3 hodnocena jako „s významným negativním vlivem na hodnocenou složku životního prostředí“ (-2).

6) Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 stanovuje následující prioritu: „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“ Při porovnání variant přeložky silnice M/483 v obci Čeladná nebylo nijak zohledněno, že varianty 2 a 3 zasahují do záplavového území a jeho aktivní zóny v mnohem větší míře než varianta 1. Navíc varianta 1 by mohla být realizována tak, že by tvořila protipovodňové opatření chránící zástavbu za kostelem před záplavami Frýdlantské Ondřejnice (str. 5 vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území). Podatelé namítají, že při hodnocení variant nebyl zohledněn dopad variant na záplavové území.

7) Podatelé nesouhlasí s tím, že z hlediska vlivu na lesy jsou všechny varianty hodnoceny shodně tedy jako „s mírným negativním vlivem na hodnocenou složku“ (-1) (str. 64 - 67 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), když varianta 1 vyžaduje o 37% menší zábor PUPFL než varianta 2, resp. o 41% než varianta 3. Vzhledem ke skutečnosti, že u varianty 1 „ve velmi malé míře dojde k záboru PUPFL a ochranného pásma lesa“ (str. 64 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), pak by dle podatelů měla být tato varianta hodnocena jako „bez vlivu“.

8) Koncepce strategie ochrany přírody a krajiny Moravskoslezského kraje (aktualizace, 2006) stanoví mimo jiné jako cíl obnovu vodního režimu v krajině a zvýšení lesnatosti. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí (str. 22) je uvedeno hodnocení zohlednění cílů této koncepce, nicméně nijak není zohledněno, že varianty 2 a 3 mají na uvedené cíle mnohem horší dopad než varianta 1, jak bylo uvedeno výše.

9) Podatelé nesouhlasí s hodnocením variant 2 a 3 z hlediska hmotných statků jako „s mírným negativním vlivem“ (-1), když v tomto není vůbec zohledněno, že realizací těchto variant by došlo rovněž k likvidaci stylové restaurace U Pařezu ve vlastnictví podatelů. Řešení, které je popsáno na str. 22 textové části návrhu, dle kterého by byla případně zachována budova restaurace, je dle podatelů nereálné a ani předchází územní plán s takovou možností nepočítal. V textové části návrhu je uvedeno, že průchod přeložky silnice mezi objekty je v tomto místě velmi stísněný, a tedy možnost zachování budovy restaurace by musela být podrobněji posouzena po zaměření území a návrhu konstrukce podjezdu v následné dokumentaci pro územní řízení. Podatelé mají za to, že toto tvrzení je pouze účelové a vede právě k tomu, že demolice budovy restaurace není zohledněna ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vzhledem k významu restaurace u železniční zastávky mají podatelé za to, že by vliv variant 2 a 3 na hmotné statky měl být hodnocen jako „s významným negativním vlivem“ (-2).

10) Podatelé nesouhlasí s tím, že z hlediska vlivu na přírodu jsou všechny varianty hodnoceny shodně tedy jako „s mírným negativním vlivem na hodnocenou složku“ (-1) (str. 64 - 68 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), když varianta 1 představuje nejmenší zásah do významných krajinných prvků. Rovněž i v textové části návrhu změny ÚP je uvedeno, že varianta 1 má méně negativních vlivů na přírodní a krajinné hodnoty území než varianta 2 (str. 19). Varianty 2 a 3 zasahují větší rozsah údolních niv. Rovněž z hlediska fragmentace území a zabezpečení průchodnosti se jeví jako nejvhodnější varianta 1, nejméně vhodná je varianta 3, která bude mít vliv zejména v západní části přeložky s ohledem na propustnost mezi územím CHKO Beskydy a územím Ondřejníku. S ohledem na výše uvedené mají podatelé za to, že by vliv variant 2 a 3 na přírodu měl být hodnocen jako „s významným negativním vlivem“ (-2).

11) V posouzení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti je uvedeno, že jako nejméně kolizní z hlediska lokalit Natura 2000 lze označit variantu 2, která má údajně nejmenší vliv na případnou migraci územím podél vodních toků (str. 34). Podatelé s uvedeným konstatováním nesouhlasí, neboť mají za to, že varianta, u které musí být několikrát překonán vodní tok, musí dojít k přeložce potoka Stanovec a částečnému záboru rybníka, nemůže mít menší vliv na případnou migraci územím podél vodních toků, než varianta, u které žádné z výše uvedených opatření není třeba (varianta 1). Navíc je u varianty 2 zvýšeno riziko kontaminace vodního prostředí jak po dobu výstavby, tak i během provozu záměru. Proto též vyhodnocení vlivů na životní prostředí navrhuje opatření ke zmírnění negativních vlivů, dle kterého by bylo vhodné „zajistit překonání vodních toků co nejvíce přírodě blízkým způsobem (varianta 2 a 3) se zachováním migrační propustnosti vodního toku“ (str. 80 vyhodnocení vlivů na životní prostředí).

12) Podatelé nesouhlasí s přiřazením vyšší hodnoty vah kritériím, která nemají významné negativní dopady a u nichž není podstatný rozdíl mezi variantami (hluk a emise), a s tím, že kritériím, u kterých je mezi variantami zásadní rozdíl (jako např. příroda a krajina, majetek) byla naopak přiřazena hodnota vah nižší. Tento postup zcela zkresluje výsledek multikriteriální analýzy. Vzhledem k výše uvedeným procesním i věcným důvodům podatelé shrnují, že z Návrhu ÚP požadují vypustit koridory dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3.

Dotčené území koridor dopravní infrastruktury VD-Z1

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již

předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořizuje. Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1, 3, 4 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebrala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námitky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námitce přihlížet.

Námitka č. 21

Podatel: Panorama areál, spol. s r.o., IČO: 262 32 952, sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4
Zastoupen Florianem Kuděláskem, jednatelem
Právně zastoupen: Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO: 28359640, sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno, ID DS: auwd5w7
Datum podání: 9. 9. 2020
Č.j. 1568/2020
Text námitky: Podatel vlastní pozemky parc. č. 258/1, 260/2, 260/3, 260/4, 260/5, 261/2, 262/3, 2965/14, 3188 a parc. č. st. 3599, vše v k. ú. Čeladná, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV č. 667.

Podle aktuální verze návrhu ÚP má dojít ke změně některých ploch ze zastavitelných na plochy nezastavitelné, a to vzhledem k nízké perspektivě jejich budoucího využití. Podle podatele byla však tato změna provedena pouze u malého rozsahu ploch, pro které je tento postup vhodný. Podatel proto k návrhu změny ÚP podává v zákonné lhůtě jako dotčený vlastník podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) níže uvedené námitky.

I. Námitka k nevypuštění zastavitelných ploch

I. A. Vymezení území dotčeného námitkou

Námitka se týká všech dosud nezastavěných pozemků evidovaných na LV č. 3257, a dále pozemků parc. č. 250/5 na LV č. 2256, parc. č. 1524/9 na LV č. 2055, parc. č. 2312/1 na LV č. 2434, parc. č. 2318/1 na LV č. 2309, parc. č. 1440/1 na LV č. 1665, parc. č. 2411/1 na LV č. 2973, parc. č. 262/3 na LV č. 667, parc. č. 2480/1 na LV č. 1321, parc. č. 173/2 a parc. č. 173/3 na LV č. 900 a parc. č. 120/5 na LV č. 601 (dále „zastavitelné pozemky“).

I. B. Věcný obsah námitky

Podatel nesouhlasí se záměrem ponechat nezastavitelné pozemky, uvedené v bodě I.A. těchto námitek, jako zastavitelné plochy s jejich současným funkčním využitím, a to zejména pokud jde o pozemky nacházející se v aktuálně vymezených zastavitelných plochách Z27, Z28, Z32, Z35, Z40, Z41, Z42, Z 43, Z 44 a dále pozemek parc. č. 544/5, k. ú. Čeladná. Realizace zástavby na těchto pozemcích by znamenala zásadní zhoršení stavu životního prostředí v obci Čeladná. Využití zastavitelných ploch by vedlo k výraznému nárůstu počtu obyvatel obce a zvýšení negativních vlivů, jako je například intenzita silniční dopravy v dotčeném území. V tomto důsledku by tedy došlo rovněž k mimořádnému zatížení obce Čeladná externalitami z dopravy, zejména hlukem, vibracemi a ke znečištění ovzduší částicemi polévatého prachu. V důsledku toho by došlo k významnému zhoršení kvality životního prostředí v obci jako podmínky ochrany veřejného zdraví. Tyto skutečnosti by představovaly rovněž zásah do vlastnických práv podatele k jeho výše uvedeným pozemkům. Tento zásah by se projevil zejména s ohledem na dopravní obslužnost pozemků ve vlastnictví podatele, která by se v případě nové výstavby značně zkomplikovala.

I. C. Odůvodnění námitky

Podle Zprávy o uplatňování územního plánu Čeladná ze dne 21. 11. 2019 (dále „Zpráva o uplatňování ÚP“) „ve změně č. 2 budou dlouhodobě nevyužité plochy prověřeny a pokud se bude jednat o plochy, které byly určeny pro výstavbu již v územním plánu obce platném před rokem 2014, bude zrušeno jejich určení k zastavění, tak aby změnou č. 2 nedošlo k nárůstu převisu nabídky ploch pro bydlení, ale tento se udržel na hodnotě kolem 75 %. To především z důvodů toho, že obec nestihá dobudovávat příslušnou technickou, dopravní a občanskou infrastrukturu.“ Návrh změny ÚP v tomto ohledu obsahuje návrh omezení zastavitelnosti některých pozemků. Jedná se však pouze o pozemky parc. č. 1311 A, 131 /29, 133, 615/1, 616/8, 616/13, 2932/3, 2932/7, 2937/26, vše na LV č. 3257 a pozemek parc. č. 212/1 na LV č. 1804, vše v k. ú. Čeladná. Ostatní zastavitelné pozemky jsou však v návrhu změny ÚP ponechány v současném stavu. Podle podatele bylo navrženo vypuštění zastavitelnosti pouze u neúměrně malého množství zastavitelných ploch. Zastavitelné pozemky, zejména pak plochy Z27, Z28, Z32, Z35, Z40, Z41, Z42, Z 43, Z 44 a pozemek parc. č. 544/5, k. ú. Čeladná přitom byly vymezeny jako zastavitelné již v územním plánu obce platném před rokem 2014. Podle podatele je možné a vhodné přistoupit k většímu omezení rozsahu zastavitelných ploch, jak požaduje Zpráva o uplatňování ÚP, a to zejména z následujících důvodů:

1. Zásada ochrany nezastavěného území

Dle § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) platí, že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ Podle § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Dle § 47 odst. 1 stavebního zákona se v návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu. Následně je dle § 53 odst. 4 stavebního zákona úkolem pořizovatele územního plánu přezkoumat soulad návrhu územního plánu s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území. Součástí odůvodnění územního plánu dle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Podle odůvodnění návrhu změny ÚP má návrh změny ÚP rovněž vycházet z požadavků na urbanistickou koncepci území. Podle požadavku č. 5 je nutné „prověření vymezených zastavitelných ploch z hlediska stavu jejich využití - zohlednění ploch již využitých, nevyužitelných z důvodů územně technických, nevyužitelných z důvodů nečinnosti/nezájmu majitelů, nevyužitelných z důvodů střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky“ (str. 8 odůvodnění návrhu změny ÚP). Podle návrhu změny ÚP byl přitom tento požadavek splněn a „veškeré zastavitelné plochy byly prověřeny z hlediska udržitelného rozvoje. Část ploch byla, jako neperspektivní, navržena ke zrušení.“ Toto prověření pak mělo být provedeno zejména u zastavěných pozemků, u kterých mělo případně dojít ke změně funkčního využití na plochy zemědělské s ohledem na ustanovení § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona. Rovněž tento požadavek byl podle návrhu změny ÚP splněn „veškeré dotčené plochy byly prověřeny a část ploch byla navržena ke zrušení jejich zastavitelnosti. Plochy s prokázanou aktivitou (územní studie, parcelace, realizace investic) byly jako zastavitelné ponechány, zejména z důvodu vysokých rizik následných možných náhrad.“ S tímto odůvodněním však podatel nemůže souhlasit. Podatel se domnívá, že s ohledem na výše uvedené zákonné požadavky, ale rovněž i s ohledem na pokyny Zprávy o uplatňování ÚP by bylo žádoucí plochy určené k zastavění ze zastavitelných ploch vyjmout a změnit jejich funkční využití na původní, tj. na plochy zemědělské.

2. Požadavek hospodárného využití zastavěného území a nedostatečná infrastruktura ve vztahu k zastavitelným plochám

Podle podatele je v souladu s požadavky na hospodárné využívání zastavěného území, na hospodárné využití veřejné infrastruktury a na umísťování staveb, s ohledem na stávající charakter území, zahušťování zástavby primárně okolo existujícího centra obce Čeladná. Teprve poté, kdy již využití

volných ploch v centru obce nebude možné, je na místě rozšiřovat zástavbu do okolní krajiny, a to za současného zachování krajinné hodnoty v území. Vdaném případě se zástavba primárně zahušťuje v jiných částech obce, například jde o Rezidenci za Kostelem (viz odkaz zde: <http://www.celadna.eu/bydleni/rezidence-za-kostelem/>). S požadavkem na zahušťování zástavby totiž souvisí také potřeba dostatečné dopravní infrastruktury, která v současné době dle podatele neodpovídá rozsahu zastavitelných ploch. Vzhledem k aktuální zátěži území obce dopravou není žádoucí, aby všechny aktuálně vymezené zastavitelné plochy byly skutečně vymezeny k zástavbě. Zejména v případě zastavitelných ploch Z27, Z28, Z32, Z35, Z40, Z41, Z42, Z 43, Z 44 a pozemku parc. č. 544/5, k. ú. Čeladná, je dopravní a technické infrastruktura zcela nevyhovující a nedostatečná pro jejich využití k bytové výstavbě. Dopravní komunikace, které slouží pro obsluhu těchto ploch, nejsou dostatečně široké, aby bylo možné v těchto plochách realizovat zástavbu, popřípadě aby se na nich mohly vyhnout dva osobní automobily. Existující obslužné místní a účelové komunikace jsou navrženy na celoroční průměr počtu přejezdů těžkých nákladních vozidel v obou směrech za 24 hodin. V případě těchto komunikací se s největší pravděpodobností jedná o třídu dopravního zatížení č. 6. Ta odpovídá maximálnímu průjezdu 15 vozidel za 24 hodin. Do této kalkulace je přitom započítán také svoz odpadu. Tato infrastruktura byla budována v době, kdy se v okolí nacházelo pouze několik rodinných domů. Komunikace jsou tedy konstruovány převážně pro pojezd automobilů do 3,5 t s tím, že maximálně dvakrát týdně bude probíhat svoz odpadu, popřípadě další lokální výstavba. Kromě místních pak komunikace využívá také údržba golfového hřiště či místní zemědělci, kteří si takto zkracují cestu. V případě uvedených ploch a pozemků by proto komunikace nebyly schopné pojmout potenciální další developerskou výstavbu a velmi rychle by došlo k jejich poškození a degradaci podloží vozovky vlivem zvýšeného zatížení, v případě poškození propustku pak k jejich zborcení. Zvýšený provoz by tak mohl ohrožovat zdraví a majetek místních obyvatel a podatele, kteří tyto komunikace využívají. Kromě dopravních komunikací ovšem není území připraveno ani z pohledu technické infrastruktury. Čistírna odpadních vod je již nyní na hraně kapacity a nebyla by schopná pojmout větší přírůstek obyvatel. Vyhovující není v tomto ohledu a současná kanalizace. Zastavitelné plochy Z32, Z35, Z40, Z41, Z42, Z 43, Z 44 a pozemek parc. č. 544/5, k. ú. Čeladná se dále nachází v těsném sousedství golfového hřiště. Tato poloha je přitom spojena s dalšími důsledky. V první řadě se jedná o široce využívanou sportovní plochu, kterou navštěvuje značné množství uživatelů. Tato skutečnost se v praxi projevuje tím, že bezprostřední okolí golfového areálu není klidnou zónou vhodnou pro bydlení. Nejedná se tedy o místo, kdy by bylo vhodné umísťovat plochy pro bydlení. Naopak umístění zastavitelných ploch vedle golfového hřiště může vzhledem k charakteru této činnosti vést k riziku častého uplatňování nároků na náhradu škody po uživatelích hřiště či dokonce k ohrožení zdraví a majetku obyvatel těchto ploch. Z výše uvedených skutečností je tedy patrné, že výstavba, která by odpovídala současnému využití zastavitelných ploch, je nejen nevhodná, ale také fakticky technicky nemožná. Návrh změny ÚP by tak v tomto ohledu měl reflektovat Zprávu o uplatňování ÚP a reálnou situaci nedostačující dopravní a technické infrastruktury ve vztahu k zastavitelným pozemkům, zejména zastavitelných ploch Z27, Z28, Z32, Z35, Z40, Z41, Z42, Z 43, Z 44 a pozemku parc. č. 544/5, k. ú. Čeladná. Proto je podle podatele nutné přistoupit k dalšímu omezení zastavitelnosti u těchto ploch.

3. Nedostatečné zdůvodnění další existence zastavitelných ploch a nesplnění podmínek pro jejich využití k výstavbě (včetně podmínek ochrany ZPF)

Podle kapitoly K. odůvodnění změny ÚP s názvem „Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ je dále cílem obce udržet převis nabídky ploch pro bydlení na hodnotě kolem 75 % a zajistit, aby všechny vymezené rozvojové plochy byly dopravně a technicky obslužitelné (v udržitelném časovém horizontu). Z textu na str. 49 odůvodnění vyplývá, že pořizovatel předpokládá potřebu cca 400 bytů v následujících patnácti letech, což dle podmínek prostorového uspořádání stanoveném v platném územním plánu Čeladná znamená vymezení zastavitelných ploch v celkové výměře cca 100 ha. Celkový rozsah zastavitelných ploch po přijetí návrhu změny ÚP by však činil 138,47 ha a převis nabídky zastavitelných ploch okolo 72 %. Podatel nerozporuje potřebu vytvoření určité rezervy, resp. převisu nabídky zastavitelných ploch nad jejich poptávkou. Z odůvodnění návrhu změny ÚP však není jasné, proč považuje pořizovatel za nutné zajistit právě 75 % převis nabídky zastavitelných ploch nad poptávkou. Z odůvodnění návrhu ÚP tak není zřejmé, proč by nestačil převis ve výši cca 60 % či například jen 30 %. Úkolem pořizovatele územního plánu je dle § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území. Součástí odůvodnění územního plánu pak dle § 53 odst. 5 stavebního zákona musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezen pouze na

základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Specificky podatel odkazuje na požadavek zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků a zastavitelné plochy se mají vymežit s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Pokud lze za „potenciál rozvoje území“ považovat poptávku po jeho další zástavbě domy a byty, pak je zvýše uvedených skutečností zřejmé, že tuto poptávku je možné i plně saturovat využitím jiných zastavitelných ploch v platném územním plánu. Na str. 46 odůvodnění návrhu změny ÚP se uvádí, že „Všechny plochy jsou vymezeny. Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu. Požadované plochy s obtížnou dopravní nebo technickou obsluhou, plochy ve střetu s limity území nebo plochy velikostně nedostačující nebyly jako zastavitelné vymezené.“ (zdůraznění podatel). Obdobně se na str. 60 návrhu změny ÚP uvádí, že cíle změny je mj. „zajistit, aby všechny vymezené rozvojové plochy byly dopravně a technicky obslužitelné (v udržitelném časovém horizontu)“. Tyto požadavky však z důvodů, uvedených výše v bodě 2., nejsou ve vztahu k zastavitelným pozemkům splněny. Podatel dále konstatuje, že podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu („zákon ZPF“) je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Zemědělský půdní fond podle § 1 odst. 2 zákona ZPF tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Ustanovení § 5 odst. 1 zákona ZPF pak zajišťuje ochranu zemědělského půdního fondu i v rámci územního plánování tím, že pořizovatel územně plánovací dokumentace je povinen řídit se zásadami, uvedenými v § 4 zákona ZPF a dále je povinen navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Základní zásadou, uvedenou v § 4 odst. 1 zákona ZPF, je využívat pro nezemědělské účely (tedy i pro umísťování obytné zástavby) především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitá pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Pokud už má dojít „v nezbytném případě“ k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především podle písm. c) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. Podle § 4 odst. 2 zákona ZPF se za nezbytný případ považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu realizován, popřípadě na území dvou nebo více obcí, jedná-li se o záměr, který přesahuje území obce, nebo veřejně prospěšnou stavbu anebo veřejně prospěšné opatření. Podatel v této souvislosti odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 18.1. 2011, sp. zn. 1 Ao 2/2010 - 185, ve kterém se NSS dovodil, že „zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle něž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba. K ochraně tohoto zásadního veřejného zájmu jsou zákonem povolány správní orgány, které mj. uplatňují svá stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 zákona. Jestliže orgán ochrany zemědělského půdního fondu při posuzování územně plánovací dokumentace v rozporu s principy vyplývajícími z § 1 odst. 1 a § 4 odst. 1 citovaného zákona jakož i v rozporu s povinnostmi kladenými na něj metodickým pokynem v této ochraně selže, jedná se o zásadní porušení norem, které má podstatný vliv na obsah opatření obecné povahy.“ Dále podatel poukazuje na rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č.j. 1 Ao 1/2013 - 85, podle něž „Má-li dojít v důsledku vydání územního plánu k záboru vysoce kvalitní zemědělské půdy, je legitimní požadovat, aby pořizovatel územního plánu zvláště u každé plochy (popř. souhrnně ve vztahu k určité lokalitě) odůvodnil, proč je toto řešení nezbytné.“ V případě zastavitelných pozemků přitom nejsou tyto výše shrnuté zákonné požadavky ochrany ZPF splněny. V první řadě zde není dán již základní předpoklad zdůvodnění „nezbytnosti“ odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Jak bylo uvedeno výše, na území obce Čeladná se totiž nachází dostatek jiných vhodných ploch, které by bylo

možné využít pro budoucí obytnou zástavbu. I v případě, že by tato základní podmínka „nezbytnosti“ splněna byla, nebyl by v případě zastavitelných pozemků dodržen požadavek na přednostní odnímání méně kvalitní půdy. Pořizovatel tedy v tomto případě nezvolil nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Podatel tedy shrnuje, že zastavitelné pozemky nesplňují výše uvedené požadavky na vynětí ze zemědělského půdního fondu a dnes by tak již jako nové zastavitelné plochy nemohly být vymezeny. I z tohoto důvodu by měly být plochy určené k zastavění ze zastavitelných ploch vyřazeny a mělo by být upřednostněno jejich původní využití jako součásti zemědělského půdního fondu.

4. Nedostatečné odůvodnění změny ÚP ve vztahu k rozsahu zrušení zastavitelných ploch

Pořizovatel na str. 47 odůvodnění uvádí konkrétní důvody zrušení vymezení zastavitelnosti jednotlivých ploch nebo jejich částí. Hlavním uváděným důvodem je dlouhodobé nevyužití jednotlivých ploch. Odůvodnění však neobsahuje podrobnější důvody toho, proč pořizovatel navrhuje zrušit zastavitelnost pouze některých ploch, když zastavitelné pozemky by bylo možné pod uvedený důvod také podřadit. Zatímco některé pozemky nemají být dále zastavitelné s ohledem na to, že nebyly dosud využity, jiné obdobné pozemky zastavitelné zůstávají. Řádné odůvodnění je přitom v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jednou z povinných náležitostí územního plánu. Odůvodnění musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost, jak vyplývá například z rozsudku NSS ze dne 16.12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136. Nedostatek rozhodovacích důvodů tak způsobuje nepřezkoumatelnost územního plánu. V rozsudku ze dne 18. 9. 2008, č.j. 9 Ao 1/2008 - 34 Nejvyšší správní soud konstatoval, že aby bylo možné následně posoudit, zda se rozhodnutí o vydání územně plánovací dokumentace „nachází v mantinelech daných zákonnými pravidly územního plánování obsaženými zejména ve stavebním zákoně, je nezbytné, aby příslušné správní orgány velice pečlivě zvážily všechny v úvahu přicházející varianty řešení území, a to především s ohledem na zajištění harmonického rozvoje lokality. Jími zvolená varianta musí být následně dostatečným a přesvědčivým způsobem zdůvodněna, přičemž pouhá citace zákonných ustanovení vztahujících se na řešenou problematiku jistě nepostačí, neboť je nanejvýš vhodné a potřebné promítnout preferované řešení na pozadí specifických podmínek a vztahů v posuzovaném území.“ Odůvodnění zrušení existujících zastavitelných ploch neobsahuje řádné, racionální a transparentní argumenty pro postup uplatněný v návrhu změny ÚP. Návrh změny ÚP je v tomto směru nepřezkoumatelný.

5. Neexistence rizika náhrady za změnu v území

Podle ustanovení § 102 stavebního zákona náleží v případě zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny nebo vydání nového územního plánu náhrada za změnu v území. V tomto případě se přitom jedná v podstatě o náhradu za zmařenou investici. Vlastníkovi pozemku náleží náhrada nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména koupi pozemku, projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Stavební zákon přitom v ustanovení 102 odst. 3 upravuje výjimky z povinnosti poskytnout tuto náhradu. Jedná se zejména o situace, kdy od nabytí účinnosti územního plánu, regulačního plánu nebo jejich změny, která umožnila zastavět pozemek, uplyne doba 5 let. V takovém případě je možné zrušit určení pozemku k zastavění bez náhrady. Tato úprava se nepoužije v případě, že by v uvedené pětileté lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu. Toto ustanovení je tedy primárně zaměřeno proti spekulacím s pozemky a proti blokování využití území. Obce by totiž byly jinak nuceny vymezovat nové zastavitelné plochy v jiných lokalitách a zvyšovat celkový podíl zastavitelných ploch na celkovém území obce. V tomto ohledu jsou nicméně limitovány ustanovením § 55 odst. 4 stavebního zákona, podle něž lze nové zastavitelné plochy vymezit jen v případě prokázané potřeby (viz výše). V případě ploch Z27, Z28, Z32, Z35, Z40, Z41, Z42, Z 43, Z 44 a pozemku parc. č. 544/5, k. ú. rovněž neexistuje podmínka zpracování územní studie a nejedná se ani o plochy s prokázanou aktivitou (parcelace či realizace investic), na které se v obecné rovině odvolává odůvodnění návrhu změny ÚP. Ani takové skutečnosti tedy v případě zastavitelných pozemků neodůvodňují jejich ponechání k zastavění. Obci proto při vyhovění této námitce, tedy při změně dalších výše uvedených zastavitelných pozemků na nezastavitelné plochy nehrozí povinnost uspokojování nároků na náhradu za změnu v území, jelikož zastavitelné pozemky byly takto vymezeny více než 5 let, aniž by bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění jakékoli stavby na těchto pozemcích.

III. Závěr

Podatel výše uvedených důvodů navrhuje vypuštění dosud nezastavěných pozemků evidovaných na LV č. 3257, a dále pozemků parc. č. 250/5 na LV č. 2256, parc. č. 1524/9 na LV č. 2055, parc. č. 2312/1 na LV č. 2434, parc. č. 2318/1 na LV č. 2309, parc. č. 1440/1 na LV č. 1665, parc. č. 2411/1 na LV č.

2973, parc. č. 262/3 na LV č. 667, parc. č. 2480/1 na LV č. 1321, parc. č. 173/2 a parc. č. 173/3 na LV č. 900 a parc. č. 120/5 na LV č. 601, ze zastavitelných ploch.

Podatel navrhuje z výše popsaných důvodů zejména o zrušení zastavitelnosti ploch Z27, Z28, Z32, Z35, Z40, Z41, Z42, Z 43, Z 44 a dále zastavitelného pozemku parc. č. 544/5, k. ú. Čeladná.

Dotčené území LV č. 3257, a dále pozemky parc. č. 250/5 na LV č. 2256, parc. č. 1524/9 na LV č. 2055, parc. č. 2312/1 na LV č. 2434, parc. č. 2318/1 na LV č. 2309, parc. č. 1440/1 na LV č. 1665, parc. č. 2411/1 na LV č. 2973, parc. č. 262/3 na LV č. 667, parc. č. 2480/1 na LV č. 1321, parc. č. 173/2 a parc. č. 173/3 na LV č. 900 a parc. č. 120/5 na LV č. 601 vše v k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Tato námitka nesměruje proti žádnému řešení změny č. 2 a jako taková je s ohledem na ust. §55 odst. 6 stavebního zákona nepřipustná. Změna č. 2 na předmětných pozemcích nic nenavrhuje. Změnou č. 2 dochází již v dostatečném rozsahu k rušení zastavitelných ploch, které byly určeny k zástavbě déle než 15 let, v ostatních případech dává obec možnost vlastníkům jejich pozemky k výstavbě využít.

Námítky podatele byly změnou č. 2 zohledněny rovněž stanovením podmínky pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících, kterou je požadavek na zpracování územní studie „D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná – Západ)“. Studie prověří možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověří důsledky vlivu externalit z dopravy na související a ostatní dotčené plochy s chráněnými prostory, prověří potřebné minimální parametry souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověří dostatečnost kapacit technické infrastruktury. V návaznosti na výsledky prověření navrhne vhodný způsob řešení zjištěných problémů a střetů v území a doporučí vhodnou etapizaci řešení (str. 14).

Námitka č. 22

Podatel: Panorama Čeladná, s.r.o., se sídlem na adrese Václavské náměstí 834/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 284 09 043

Čeladenka, s.r.o., se sídlem na adrese Václavské náměstí 834/17, Nové Město, 110 00, Praha 1, IČO: 276 56 454

oba právně zastoupeni: JUDr. Ing. Ivanem Barabášem, advokátem, evidenční č. ČAK 11796, společníkem FORLEX s.r.o., advokátní kanceláře, IČO: 042 75 705, se sídlem na adrese Ostrava, Poděbradova 2738/16, PSČ: 702 00

Datum podání:

Text námítky: 1. Dne 29. 7. 2020 byl Obecním úřadem Čeladná jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná (dále jen „Návrh Územního plánu“), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu Územního plánu, které schválilo Zastupitelstvo obce Čeladná usnesením na zasedání konaném dne 21. 11. 2019.

2. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 1568/2020 ze dne 29. 7. 2020 Obecní úřad Čeladná vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek k Návrhu Územního plánu.

3. Navrhovatel 1 je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

(a) pozemku parc. č. St. 1095, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 297 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba;

(b) pozemku parc. č. St. 1366, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 361 m², jehož součástí je stavba Čeladná, č. e. 625, rodinná rekreace;

(c) pozemku parc. č. 649/2, orná půda, o evidované výměře 1.756 m²;

(d) pozemku parc. č. 649/36, orná půda, o evidované výměře 353 m²;

(e) pozemku parc. č. 649/37, orná půda, o evidované výměře 944 m²;

(f) pozemku parc. č. 653/1, orná půda, o evidované výměře 10.099 m²;

(g) pozemku parc. č. 653/2, trvalý travní porost, o evidované výměře 5.488 m²;

- (h) pozemku parc. č. 653/3, trvalý travní porost, o evidované výměře 3.482 m²;
- (i) pozemku parc. č. 653/5, orná půda, o evidované výměře 2.257 m²;
- (j) pozemku parc. č. 653/6, orná půda, o evidované výměře 855 m²;
- (k) pozemku parc. č. 654, lesní pozemek, o evidované výměře 2.260 m²;
- (l) pozemku parc. č. 655/1, lesní pozemek, o evidované výměře 2.765 m²;
- (m) pozemku parc. č. 655/3, zahrada, o evidované výměře 115 m²;
- (n) pozemku parc. č. 656/2, ostatní plocha, o evidované výměře 1.160 m²;
- (o) pozemku parc. č. 656/3, orná půda, o evidované výměře 7.270 m²;
- (p) pozemku parc. č. 656/5, orná půda, o evidované výměře 3.272 m²;
- (q) pozemku parc. č. 657/1, lesní pozemek, o evidované výměře 569 m²;
- (r) pozemku parc. č. 657/2, orná půda, o evidované výměře 4.055 m²;

přičemž po dokončení Pozemkových úprav (viz níže) bude zapsán i jako vlastník pozemků parc. č. 6820, vše zapsáno na LV č. 181 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek pro k. ú. Čeladná, obec Čeladná, (dále společně jen „Nemovitosti 1“).

Důkaz:

- List vlastnictví č. 181, k. ú. Čeladná.

Navrhovatel 2 je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- (a) pozemku parc. č. 2647/1, trvalý travní porost, o evidované výměře 2.196 m²;
- (b) pozemku parc. č. 2657/2, trvalý travní porost, o evidované výměře 630 m²;
- (c) pozemku parc. č. 2657/4, trvalý travní porost, o evidované výměře 237 m²;
- (d) pozemku parc. č. 2658/2, ostatní plocha, o evidované výměře 47 m²;
- (e) pozemku parc. č. 2658/3, ostatní plocha, o evidované výměře 205 m²;
- (f) pozemku parc. č. 3118/50, vodní plocha, o evidované výměře 1.705 m²;
- (g) pozemku parc. č. 3121/1, ostatní plocha, o evidované výměře 2.073 m²;

přičemž po dokončení Pozemkových úprav (viz níže) bude zapsán i jako vlastník pozemku parc. č. 6808 pro k. ú. Čeladná (dále společně jen „Nemovitosti 2“ a společně s Nemovitosti 1 jako „Nemovitosti“).

Důkaz:

- List vlastnictví č. 2802, k. ú. Čeladná.

4. Navrhovatel 1 a Navrhovatel 2 (dále společně jednotně jako „Navrhovatelé“) jsou jako vlastníci Nemovitostí v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“) osobami oprávněnými podat k nadepsanému správnímu orgánu námítky proti Návrhu Územního plánu.

5. V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 Stavebního zákona proto Navrhovatelé podávají následující námítky k Návrhu Územního plánu, a to z důvodu, že přijetím Návrhu Územního plánu by došlo k:

- (a) nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Navrhovatelů;
- (b) narušení legitimního očekávání Navrhovatelů;
- (c) omezení práv Navrhovatelů nabytých v dobré víře; a
- (d) majetkové újmě Navrhovatelů;

jak Navrhovatelé v podrobnostech odůvodňují níže.

II.

Popis souvisejících vztahů

6. V první řadě považují Navrhovatelé za nezbytné popsat historický vývoj a aktuální skutkový stav, který je pro posouzení námitek vůči Návrhu Územního plánu klíčový.

7. Návrh Územního plánu ruší nebo výrazně omezuje celkem 24 zastavitelných ploch, včetně zastavitelných ploch, jež tvoří Nemovitosti 1 ve vlastnictví Navrhovatele 1 a zastavitelných ploch nezbytných k realizaci výstavby projektu Čeladná – Panorama („Projekt Čeladná“). Důvodem pro zrušení zastavitelných ploch Navrhovatele 1 je „dlouhodobé nevyužití“ a skutečnost, že k zastavění byly plochy vymezeny minimálně od roku 2006. (Územní plán Čeladná, Změna č. 2, II. Odůvodnění, Textová část, strana 47) Cílem Návrhu Územního plánu je zajistit dlouhodobě

udržitelný rozvoj území a zajistit, aby všechny vymezené rozvojové plochy byly dopravně a technicky obslužitelné. V odůvodnění Návrhu Územního plánu se dále stanovuje, že: „Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužité, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovanými a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nich uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužité s možným zrušením jejich vymezení.“ (Územní plán Čeladná, Změna č. 2, II. Odůvodnění, Textová část, strana 45)

8. V předmětné věci se jedná o následující zastavitelné plochy, vymezené ve smyslu ÚP 2018 (tak jak je definováno níže):

(a) Zastavitelná plocha Z18, tvořená Nemovitostmi 1 ve vlastnictví Navrhovatele 1;

(b) Zastavitelná plocha Z122, ve vlastnictví České republiky, s níž hospodaří Státní pozemkový úřad, se sídlem na adrese Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 013 12 774 („Česká republika“);

(c) Zastavitelná plocha Z1/20, sloužící jako příjezdová komunikace k Z18 a Z122, zasahující do pozemků ve vlastnictví třetích osob – Česká republika a Beskydského rehabilitačního centra, spol. s r.o., se sídlem na adrese č.p. 42, 739 12 Čeladná, IČO: 258 68 951 („Beskydské rehabilitační centrum“).

9. Veřejnou vyhláškou, č. j. 580/07-527/2008-130768/Hor, došlo k zahájení komplexních pozemkových úprav, a to ke dni 15. 5. 2008 („Pozemkové úpravy“). Pozemkovými úpravami byly dotčeny jak Nemovitosti 1, tak pozemky tvořící Zastavitelné plochy Z122 a Z1/20.

10. V roce 2010 požádal Navrhovatel 1, tj. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad („Městský úřad“), o poskytnutí územně plánovací informace o podmínkách využívání a změn využití Nemovitostí. Výše nadepsaný Městský úřad územně plánovací informací ze dne 16. 7. 2010, sp. zn. MUFO 14773/2010, stanovil podmínku pro rozhodování v této ploše, spočívající v prověření jejího využití na základě územní studie.

Důkaz:

- Územně plánovací informace ze dne 16. 7. 2010, sp. zn. MUFO 14773/2010.

11. Navrhovatel 1 dne 20. 1. 2011 požádal Městský úřad o zajištění pořízení územní studie, jejímž zpracováním bylo podmíněno rozhodování o změnách územního plánu obce Čeladná u ploch označených jako 8/19, 8/23 a 8/MK („Zastavitelné plochy – původní“). Městský úřad dne 9. 2. 2011 předal Navrhovateli 1 zadání územní studie Čeladná Panorama s podmínkami vyplývajícími z vydané změny č. 8 územního plánu obce Čeladná pod sp. zn. MUFO 1468/2011.

Důkaz:

-Zadání územní studie ze dne 9. 2. 2011, sp. zn. MUFO 1468/2011.

12. Územní studie byla Navrhovatelem 1 vypracována v souladu se zadáním územní studie, toho času platným územním plánem ve znění Změny č. 8. V rámci pořizování územní studie vzešel návrh nového dopravního řešení příjezdové komunikace k Zastavitelným plochám, který byl také v souladu s tehdy platným územním plánem, ale toto řešení se jevílo vhodnější pro Navrhovatele 1 i obec. Územní studie byla následně předána Městskému úřadu ke schválení, který schválil využití územní studie Čeladná – Panorama jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování stavebního úřadu o změnách v území včetně nového dopravního řešení, a to rozhodnutím ze dne 18. 10. 2012, sp. zn. MUFO 20483/2012. V rámci územní studie byl předpokládán i Projekt Čeladná, tj. obec Čeladná si je předpokládaného projektu vědoma.

Důkaz:

- Rozhodnutí Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odboru regionálního rozvoje a stavebního úřadu ze dne 18. 10. 2012, sp. zn. MUFO 20483/2012.

13. V návaznosti na nové dopravní řešení byly zahájeny Navrhovateli kroky k získání vlastnictví nebo jiných věcně-právních oprávnění pro realizaci příjezdové cesty k Zastavitelným plochám – původní. Navrhovatel 1 proto uzavřel s Beskydským rehabilitačním centrem dne 17. 5. 2013 smlouvu o zřízení věcného břemene, konkrétně pak ke zřízení věcného břemene – práva vybudovat na pozemku kanalizační přípojku, tuto kanalizační přípojku užívat, udržovat a opravovat a v případě jejího zániku ji znovu vybudovat, v rozsahu dle geometrického plánu č. 2737-120b/2012, s povinnostmi k pozemku parc. č. 625/1, k. ú. Čeladná.

Důkaz:

- List vlastnictví č. 181, k. ú. Čeladná.

14. V roce 2014 došlo formou opatření obecné povahy, č. j. Cela2001/2014, k vydání Územního plánu Čeladná („ÚP 2014“). Zastavitelné plochy – původní byly jak v návrhu ÚP 2014, tak v samotném ÚP 2014 označeny jako Z18 a Z122 („Zastavitelné plochy Navrhovatele 1“). ÚP 2014 stanovil vybudování nové komunikace přes pozemky Beskydského rehabilitačního centra, Navrhovatelů a České republiky – Lesy ČR, zastavitelná plocha Z17, k zastavitelným plochám Z18 a Z122, neboť „stávající komunikace obsluhující stávající převážně rekreační zástavbu jsou příliš úzké a vedené pod velkým sklonem“ (Územní plán Čeladná 2014, strana 19). To bylo jiné řešení, než jak bylo navrženo v územní studii.

15. V letech 2014 až 2016 Navrhovatel 1 pracoval na projektové dokumentaci pro příjezdovou komunikaci k Zastavitelným plochám Navrhovatele 1 v souladu s požadavky ÚP 2014, ale v trase dle územní studie. Zajištění příjezdové komunikace je nezbytným předpokladem pro jakékoliv územní rozhodnutí k realizaci Projektu Čeladná ve smyslu Stavebního zákona (§ 111 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona: „Stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.“). Navrhovatel 1 zaslal dne 29. 9. 2014 žádost Obci Čeladná, jejíž předmětem bylo vyjádření k dokumentaci pro územní rozhodnutí, povolení připojení nově budované komunikace a potvrzení souhlasu s dotčením pro účely stavby nově budované komunikace. Obec Čeladná dne 20. 10. 2014 učinila své vyjádření, poskytla svá stanoviska a souhlasy a stanovila podmínky ve věci „PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE ČELADNÁ – PANORAMA“, a to pod č.j. 1894/52.2/2014.

Důkaz:

- Vyjádření, stanovisko a souhlas Obce Čeladná ze dne 20. 10. 2014, č.j. 1894/52.2/2014.

16. V návaznosti na stanovisko a souhlas Obce Čeladná ze dne 20. 10. 2014, č.j. 1894/52.2/2014, podal Navrhovatel 1 dne 12. 10. 2015 žádost o povolení připojení plánované komunikace „mj. i na pozemku parc. č. 649/37, k. ú. Čeladná na místní komunikaci ev. č. 20b, pozemek parc. č. 2972 k. ú. Čeladná, a ze stejného důvodu plánované pozemní komunikace na pozemku parc. č. 641/1, k. ú. Čeladná na místní komunikaci č. 20b. K Obecnímu úřadu Čeladná,“ silničnímu správnímu úřadu. K žádosti byla přiložena také závazná stanoviska Policie ČR, Krajského ředitelství MSK, dopravního inspektorátu ve Frýdku-Místku č. j. KRPT-145123-2/ČJ-2015-070206 ze dne 9. 7. 2015 a č. j. KRPT-145124-2/ČJ-2015-070206 ze dne 9. 7. 2015. Obecní úřad Čeladná, silniční správní úřad, rozhodnutím ze dne 6. 2. 2017, sp. zn. Cela_S 199/2017/Pa, č. j. Cela 274/2017 vydal povolení připojení výše uvedené a specifikované pozemní komunikace a stanovil jednotlivé podmínky pro jeho provedení.

Důkaz:

- Povolení Obecního úřadu Čeladná, silničního správního úřadu, sp. zn. Cela_S 199/2017/Pa, č. j. Cela 274/2017, ze dne 6. 2. 2017.

17. S ohledem na rozsah Pozemkových úprav došlo až v roce 2016 k jejich schválení, a to na základě rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Moravskoslezský kraj, Pobočky Frýdek-Místek, sp. zn. 2RP38923/2011-130768, č. j. SPU 201837/2016, ze dne 30. 6. 2016. Pozemkovými úpravami byly dotčeny také Nemovitosti Navrhovatelů.

Důkaz:

- Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Moravskoslezský kraj, Pobočky Frýdek-Místek, sp. zn. 2RP38923/2011-130768, č. j. SPU 201837/2016, ze dne 30. 6. 2016.

18. Proti rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Moravskoslezský kraj, Pobočky Frýdek-Místek, sp. zn. 2RP38923/2011-130768, č. j. SPU 201837/2016, ze dne 30. 6. 2016 bylo podáno odvolání, které bylo rozhodnutím Státního pozemkového úřadu, Odboru metodiky pozemkových úprav ze dne 30. 6. 2017, sp. zn. 15VD101/2017-202001, č. j. SPU 302829/2017 zamítnuto.

Důkaz:

- Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Odboru metodiky pozemkových úprav, sp. zn. 15VD101/2017-202001, č. j. SPU 302829/2017, ze dne 30. 6. 2017.

19. V roce 2018 došlo formou opatření obecné povahy č. 1/2018 k vydání Změny č. 1B Územního plánu Čeladná („ÚP 2018“). K Zastavitelným plochám Navrhovatele 1 byla v návaznosti na územní studii vymezena nová zastavitelná plocha, označená jako Z1/20, veřejný komunikační prostor, která vede přes pozemky třetích osob a je určena k realizaci příjezdové komunikace k zastavitelným plochám Z18 a Z122 („Příjezdová komunikace“). (Územní plán Čeladná 2018, strana 18: „Z řešení územní studie zastavitelných ploch Z18 a Z122 vyplynula změna koncepce jejich dopravní obsluhy. V

souladu s územní studií zpracovanou pro tyto plochy byla proto zrušena navržená místní komunikace vedená od silnice II/483 k ploše Z122 přes plochu Z17 a místo ní navržena místní komunikace napojující se na hranicích s Kunčicemi p. O. na stávající místní komunikaci.“) Příjezdová komunikace odpovídá projektové dokumentaci Navrhovatele 1 a navazuje na rozhodnutí Obecního úřadu Čeladná, silničního správního úřadu ze dne 6. 2. 2017, sp. zn. Cela_S 199/2017/Pa, č. j. Cela 274/2017. Z územního plánu byla ÚP 2018 vypuštěna podmínka zpracovat územní studii u Zastavitelných ploch Navrhovatele 1 z toho důvodu, že tato územní studie již byla vypracována.

20. Pozemkové úpravy byly dále řešeny před Krajským soudem v Ostravě a Nejvyšším správním soudem ČR, a to v řízení pod sp. zn. 22 A 166/2017, resp. 2 As 203/2018. Kasační stížnost proti rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě, č. j. 22 A 166/2017–92 byla rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 23. 1. 2020, č. j. 2 As 203/2018–37, zamítnuta. Změny v důsledku Pozemkových úprav budou do katastru nemovitostí zapsány přibližně až na počátku roku 2021.

Důkaz:

- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR, č. j. 2 As 203/2018–37, ze dne 23. 1. 2020.

21. Příjezdová komunikace k Zastavitelným plochám Navrhovatele 1 vede přes pozemky ve vlastnictví třetích osob. Před učiněním jednotlivých kroků vedoucím k územním rozhodnutím k realizaci Projektu Čeladná (§ 111 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona: „Stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.“) ve prospěch Navrhovatelů tak bylo nezbytné, aby Navrhovatelé získali věcná práva k pozemkům, které zasahují do plochy Příjezdové komunikace. S ohledem na tuto skutečnost tak:

(a) Navrhovatel 1 získal potřebné souhlasy od Lesů České republiky, s. p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové, IČO: 421 96 451, k užívání pozemků parc. č. 641/1, parc. č. 2970/2, parc. č. 650/1 a parc. č. 650/2, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1781, k. ú. Čeladná;

(b) Navrhovatel 1 zřídil věcné břemeno – právo vybudovat na pozemku pozemní komunikaci k přístupu k oprávněným nemovitostem, tuto komunikaci užívat, udržovat a opravovat a v případě jejího zániku ji znovu vybudovat a právo chůze a jízdy přes pozemek, a právo vybudovat kanalizační přípojku, tuto užívat, udržovat a opravovat a v případě zániku znovu vybudovat, a to v rozsahu dle geometrického plánu č. 2737-120a/2012, s povinností k pozemku parc. č. 658/9, k. ú. Čeladná, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene, uzavřené dne 17. 5. 2013 mezi Navrhovatelem 1 a Beskydským rehabilitačním centrem, právní účinky vkladu práva ke dni 10. 6. 2013, sp. zn. V-3195/2013-802;

(c) na základě Pozemkových úprav dojde k novému vymezení pozemků ze současných pozemků parc. č. 658/18, parc. č. 652/5 a parc. č. 652/1, to vše k. ú. Čeladná, a ke vkladu vlastnického práva k nově vymezeným pozemkům parc. č. 6808, parc. č. 6820, to vše k. ú. Čeladná, tak jak budou nově vymezeny na základě účinnosti změn Pozemkových úprav v katastru nemovitostí. Vlastnické právo k pozemku parc. č. 6808, k. ú. Čeladná, bude zapsáno ve prospěch Navrhovatele 2, jehož jediným společníkem s obchodním podílem ve výši 100 % je Navrhovatel 1, vlastnické právo k pozemku parc. č. 6820, k. ú. Čeladná, bude zapsáno ve prospěch Navrhovatele 2.

Důkaz:

- Příloha č. 2 k rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav č.j. SPU 201837/2016 ve vztahu k pozemkům Navrhovatele 1;

- Příloha č. 2 k rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav č.j. SPU 201837/2016 ve vztahu k pozemkům Navrhovatele 2;

- Grafické znázornění pozemkových úprav;

- Stanovisko ke stavbě – k. ú. Čeladná od Lesy České republiky z 16. 12. 2014;

- Smlouva o zřízení věcných břemen ze dne 17. 5. 2013.

22. Navrhovatel 1 Nemovitosti 1 zakoupil s úmyslem realizace Projektu Čeladná, čehož si Obec Čeladná i Obecní úřad byly plně vědomi. Vzhledem k tomu, že od roku 2008 až doposud nebyly vyřešeny nezbytné Pozemkové úpravy, nemohli Navrhovatelé zahájit žádné řízení a mohli činit jen přípravné kroky. V mezidobí Navrhovatelé tak učinili veškeré doposud možné kroky nezbytné k realizaci Projektu Čeladná – požádali o sdělení územně plánovací informace, nechali vyhotovit a schválit územní studii, vyhovili projektovou dokumentaci k příjezdové komunikaci k Zastavitelným plochám Navrhovatele 1, nechali schválit realizaci, připojení a územní zanesení Příjezdové komunikace a vyřešili věcná práva k užití pozemků, do kterých plánovaná Příjezdová komunikace

zasahuje. Pro přistoupení k realizaci Projektu Čeladná je pro Navrhovatele nezbytné, aby došlo k účinnosti změn na základě Pozemkových úprav v katastru nemovitostí podle bodu 21 písm. (c) těchto námitek. Vkladem vlastnického práva k pozemkům specifikovaným v bodu 21 písm. (c) těchto Námitek ve prospěch Navrhovatelů dojde k tomu, že Navrhovatelé budou vlastníky pozemků nezbytných pro realizaci Projektu Čeladná a zároveň oprávněnými osobami z titulu věcných a závazkových práv nezbytných pro realizaci Příjezdové komunikace. Následně bude možné ze strany Navrhovatelů realizovat Projekt Čeladná, a to na základě potřebných územních rozhodnutí ve smyslu Stavebního zákona.

23. Návrhem Územního plánu má dojít ke zrušení zastavitelnosti podstatné části zastavitelné plochy Z18 ve vlastnictví Navrhovatele 1. Návrhem Územního plánu má dojít ke zrušení celé zastavitelné plochy Z122 a plochy Z1/20, které jsou ve vlastnictví České republiky a Beskydského rehabilitačního centra. Část zastavitelné plochy Z122 se má stát výlučným vlastnictvím Navrhovatele 1 a Navrhovatele 2. Návrhem Územního plánu tak dojde k faktickému znemožnění realizace Projektu Čeladná.

24. Na tomto místě je potřebné upozornit zejména na odůvodnění Návrhu Územního plánu, dle kterého: „Plochy s prokázanou aktivitou (územní studie, parcelace, realizace investic) byly jako zastavitelné ponechány, zejména z důvodu vysokých rizik následných možných náhrad“ (Územní plán Čeladná, Změna č. 2, II. Odůvodnění, Textová část, strana 8). U výše uvedených Zastavitelných ploch Navrhovatele 1 je zjevné, že Navrhovatelé byli ve vztahu k realizaci Projektu Čeladná aktivní, když největší překážkou samotné realizace se staly věcné právní vztahy k pozemkům ve vlastnictví třetích osob, nezbytných pro realizaci Příjezdové komunikace k Nemovitostem. Navrhovatelům tak nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami.

25. V rámci Zprávy o uplatňování územního plánu Čeladná („Zpráva o uplatňování“) schválené dne 21. 11. 2019, na níž se odůvodnění Návrh územního plánu odkazuje, uvádí, že „zastupitelstvo dne 28. 3. 2019 schválilo některé dílčí požadavky na vymezení nových ploch bydlení, před jejich vymezením bude nutné redukovat rozsah stávajících zastavitelných ploch. V územním plánu se nachází množství zastavitelných ploch, které nebyly dlouhodobě k výstavbě využity.“ Navrhovatelé poukazují na to, že na území Obce Čeladná se nachází několik ploch přímo a dlouhodobě určených přímo k zástavě pro bydlení (např. Z21, Z32, Z28, Z27, Z24, Z35 aj.), a to v centru obce, na nichž neprobíhá žádná výstavba ani kroky k zahájení výstavby. Pokud je v Obci Čeladná zapotřebí vymezit nové plochy pro bydlení, měly by být dle Navrhovatelů primárně využity ty plochy, které jsou pro tento účel vymezeny, případně by měla být zrušena jejich zastavitelnost, aby mohly být vymezeny na jiném území obce.

26. S ohledem na skutečnost, že doposud pro výše uvedené důvody nebylo možné začít s realizací Projektu Čeladná a s ohledem na to, že Navrhovatelé nesouhlasí s tím, že by u nich nebyla prokázána aktivita ve vztahu k zastavění Zastavitelných ploch Navrhovatele 1, přičemž právě pasivitou je v Návrhu Územního plánu odůvodněno zrušení zastavitelnosti Zastavitelných ploch Navrhovatele 1, nezbyvá Navrhovatelům než podat námítky k Návrhu Územního plánu.

III.

Námítky proti Návrhu Územního plánu

27. Navrhovatelé tímto podávají námítky jak proti textové části Návrhu Územního plánu, tak proti grafické části Návrhu Územního plánu. Své námítky Navrhovatelé odůvodňují následovně.

A. PORUŠENÍ ZÁSADY LEGITIMITY OČEKÁVÁNÍ

28. Pořizovatel Návrhu Územního plánu při jeho vyhotovení nevzal v úvahu skutečnost, že Navrhovatelé učinili veškeré doposud možné kroky nezbytné k realizaci Projektu Čeladná, přestože mu byly tyto přípravné práce a související jednání známy. Zastavitelné plochy Navrhovatele 1 tak nelze označit za dlouhodobě nevyužité a Navrhovatele za neaktivní. Navrhovatelům byly kladeny faktické a právní překážky pro realizaci Projektu Čeladná. Pozemkové úpravy byly řešeny před Nejvyšším správním soudem ČR („NSS“), kdy k vydání rozhodnutí došlo až v roce 2020. Zároveň se od ÚP 2014 v rámci přijímání změny ÚP 2018 v návaznosti na územní studii změnila trasa příjezdové komunikace k Zastavitelným plochám Navrhovatele 1. Aby tedy Navrhovatelé mohli realizovat Projekt Čeladná, bylo zapotřebí učinit nezbytné kroky k získání přístupu.

29. Ústavní soud ČR („ÚS“) dne 19. 5. 2020 vydal usnesení, sp. zn. I. ÚS 202/20, ve kterém se zabýval aktivitou, resp. pasivitou, vlastníka pozemku ve vztahu k právům nabytým v dobré víře, legitimitě očekávání a případným náhradám. ÚS uvedl, že: „Obecné soudy mimo jiné vzaly v úvahu stěžovatelskou vědomost ohledně umístění pozemků (str. 6 napadeného rozhodnutí krajského

soudu), účast na zastaveném developerském projektu (str. 17 napadeného rozhodnutí okresního soudu), platnost územního rozhodnutí (str. 18 napadeného rozhodnutí okresního soudu) či pasivitu stěžovatelky v rámci procesu přijímání předmětného územního plánu (str. 19 napadeného rozhodnutí okresního soudu). K posledně uvedenému aspektu lze pouze uvést, že pasivita stěžovatelky v procesu přijímání územního plánu (resp. po jeho přijetí) může představovat skutečnost, na základě které lze usuzovat o existenci (absenci) stěžovatelčina legitimního očekávání ohledně realizace stavby, byť otázky uplatnění námitek proti územnímu plánu či podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy jsou v zásadě oddělené od otázky přiznání náhrady za změnu funkčního využití pozemku.“

30. Navrhovatele tak za pasivní v rámci územního plánování Obce Čeladná označit nelze, neboť již od nabytí vlastnického práva k Nemovitostem činili veškeré uskutečnitelné kroky k realizaci Projektu Čeladná. Naopak, Navrhovatelé učinili veškeré nezbytné kroky k realizaci Projektu Čeladná, čímž jim vzniklo legitimní očekávání, že bude moci projekt realizovat. Zrušením zastavitelnosti dotčených ploch dojde k porušení tohoto legitimního očekávání, což je nepřípustné.

B. PORUŠENÍ DOBRÉ VÍRY A ZÁSADY PROPORCIONALITY

31. V rámci přijímání územního plánu, resp. jeho změny, je nutné posoudit, zda je územní plán je proporcionální. To znamená, že při každé změně územního plánu je nutné mít na zřeteli, že územní plán zasahuje do vlastnických práv, a to buď pozitivně nebo negativně. V druhém případě dochází ke střetu dvou zájmů, a to zájmu dotčených vlastníků a zájmu veřejného (zájmu obce a jejích obyvatel obecně). Je tak nutné, aby změna splňovala kritéria přiměřenosti – proportionality. Obec Čeladná je dle stávající judikatury povinna při schvalování Návrhu změny Územního plánu odpovědět na tyto otázky (Srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120):

1. Má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod?
2. Je zásah činěn v nezbytně nutné míře?
3. Je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli?
4. Je zásah činěn nediskriminačním způsobem?
5. Je zásah činěn s vyloučením libovůle?

32. Navrhovatelé upozorňují, že v daném případě není možné na výše uvedené otázky v žádném případě odpovědět kladně. Navrhovatelé se důvodně a v dobré víře, s ohledem na vydaná rozhodnutí či změny Příjezdové komunikace v roce 2018, přijaté ÚP 2018, spoléhali na skutečnost, že Nemovitosti bude možné užívat ke stavebním záměrům povoleným v rámci stavebního řízení. Návrh Územního plánu tedy zasahuje do práv, které nabyli v dobré víře, neboť nemůžou uplatňovat svá práva, které jim Stavební zákon výslovně přiznává. NSS přitom v rozhodnutí sp. zn. 2 Ao 4/2008 ze dne 5. 2. 2009 rozhodl, že: „změna územního plánu nesmí vlastníka omezit nad míru nedosahující intenzity nuceného omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, kterou je vlastník povinen snášet bez kompenzace, ledaže by změna byla vydána až po dohodě s vlastníkem, jejíž součástí bude též poskytnutí náhrady způsobené újmy.“ Na tomto místě je nezbytné odkázat na navazující judikaturu NSS, podle které „je nutno předdeslat, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“ (Rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011-42.)

33. Obecným cílem územního plánování je „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území“ (§ 18 odst. 1 Stavebního zákona). Pro splnění cílů, tzn. pro dlouhodobě udržitelný rozvoj území a nastavení správného poměru zastavitelných a nezastavitelných ploch, však lze zrušit dlouhodobě zjevně nevyužívané zastavitelné plochy odlišné od Zastavitelných ploch Navrhovatele 1. Na tomto místě je tak nutné negativně odpovědět na výše položené otázky (č. 2 a č. 3), neboť zásah předvídaný Návrhem Územního plánu není činěn v nezbytně nutné míře nejšetrnějším způsobem, a to z toho důvodu, že má Obec Čeladná k dispozici řadu jiných pozemků, u kterých je pasivita vlastníků pozemků zjevná (viz bod 25 těchto námitek).

34. Přijetím Návrhu Územního plánu by dále došlo ke zkrácení práv Navrhovatelů nabytých v dobré víře v rozporu s § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. V souladu s tímto ustanovením je možné zasahovat do práv nabytých v dobré víře, jakož i oprávněných zájmů osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká, jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

Navrhovatelé mají za to, že těchto podmínek nebylo dosaženo. Rozsah, kterým Návrh Územního plánu zasahuje do práv Navrhovatelů nabytých v dobré víře, přitom není úměrný požadovanému účelu a je tak v rozporu se zásadou proporcionality (Podle rozsudku NSS ze dne 23. 5. 2013, sp. zn. 7 AOS 4/2012 platí, že: „Nejvyšší správní soud již ve své judikatuře zdůraznil, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem toho musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy“). Na tomto místě je nezbytné odkázat na předchozí bod pod písm. A) a judikaturu ÚS, podle které „je především nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníka pozemku ohledně jeho konkrétního funkčního využití (např. realizace výstavby). Jinými slovy, je nutné v konkrétním případě zohlednit existenci a intenzitu záměru vlastníka pozemku stavbu na pozemku realizovat. Intenzita dopadu omezení na vlastníka pozemku totiž může být různá v závislosti na tom, jak svůj pozemek zamýšlel využívat: zákaz provádět určité změny vlastníka nemusí nijak omezit (neboť takové změny provádět vůbec nezamýšlel) nebo se naopak může stát, že vlastník pozemku zamýšlel provádět určité úpravy (typicky zřizovat stavby) a již pro tyto změny podnikl některé přípravné kroky.“ (Usnesení ÚS ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20.)

35. S ohledem na výše uvedené a dostupnost jiných zastavitelných ploch, u kterých byli vlastníci pasivními a Návrh Územního plánu je i přes to ponechal mezi zastavitelnými, společně se skutečností, že nedostatečnost odůvodnění Návrhu Územního plánu (jak je popsáno v bodech 36 a následujících těchto námitek) vede k otázce přezkoumatelnosti, resp. nepřezkoumatelnosti celého Návrhu Územního plánu, je nutné polemizovat o možnosti vyloučení libovůle a vyloučení diskriminačního způsobu přijetí Návrhu Územního plánu a ve výsledku se tak negativně postavit k výše uvedeným otázkám č. 4 a 5

36. Navrhovatelé tedy podávají námitky, aby nebylo Návrhem Územního plánu zasaženo do vymezených zastavitelných ploch sloužících pro realizaci Projektu Čeladná, tedy do Zastavitelných ploch vymezených jako Z18, Z122 a Z1/20 a dále pak aby tyto pozemky zůstaly i nadále jako zastavitelné, případně aby jako zastavitelné zůstaly celé plochy vymezené jako Z18 a Z1/20 a část plochy vymezené jako Z122, na níž má vést příjezdová komunikace nezbytná pro realizaci Projektu Čeladná, neboť Navrhovatelé v současné době činí poslední nezbytné kroky k započatí realizace Projektu Čeladná.

C. NEPŘEZKOUMATELNOST NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

37. Jedním ze základních úkolů odůvodnění jakéhokoliv správního rozhodnutí, které tvoří povinnou část správního rozhodnutí, (§ 18 a § 19 Stavebního zákona) je zejména doložit správnost a zákonnost postupu správního orgánu, jehož jednou z nejdůležitějších vlastností je samotná přesvědčivost. Podle Stavebního zákona je součástí řádného odůvodnění územního plánu či jakéhokoliv jeho změny zejména komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vyhodnocení účelného využití zastavěného území, společně s vyhodnocením potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5 písm. e) a f) Stavebního zákona: „Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména (e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, (f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“) Jednotlivé požadavky na odůvodnění kladené Stavebním zákonem provádí vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Na tomto místě je vhodné odkázat zejména na rozsudek NSS, podle kterého „(...) i v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“ (Rozsudek NSS ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 AOS 3/2008-136)

38. Nekvalitní odůvodnění může způsobit nepřezkoumatelnost územního plánu. Za takové odůvodnění se přitom považuje i odůvodnění příliš obecné. Obecnost odůvodnění, která totiž může představovat závažné porušení procesních práv vlastníků, by byla důvodem pro zrušení územního plánu. Je totiž zapotřebí, aby každý bez problémů mohl z odůvodnění seznat důvody, proč bylo o konkrétní lokalitě rozhodnuto určitým způsobem a proč bylo kupř. změněno její účelové určení. (Na tomto místě je možné odkázat na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30. 5. 2013, č. j. 30 A 3/2013-113: „Na otázku, zda tedy musí územní plán obsahovat ve svém odůvodnění důvody provedených změn oproti předchozímu stavu, došlo-li ke změně účelového určení pozemku do té míry, že již na něm nelze realizovat záměry do té doby souladné s veřejným zájmem, či nikoliv, odpovídá krajský soud, že ano.“)

39. O těchto závěrech svědčí také judikatura NSS, podle které „povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení.“ (Rozsudek NSS ze dne 18.1.2011, čj. NSS 1 Ao 2/2010-185.)

40. V případě, že je shledáno odůvodnění jako nedostatečné a územní plán v souladu s tím pak za nepřezkoumatelný, dochází v praxi k jeho zrušení (Rozsudek NSS ze dne 16. 12. 2010, č.j. 1 Ao 6/2010-130: „Jestliže by opatření obecné povahy bylo nesrozumitelné (např. jeho obsah by nedával rozumný smysl, bylo by vnitřně rozporné apod.), jeho adresáti by se jím nemohli řídit a spoléhat na něj a současně by jej nebylo možné podrobit ani řádnému přezkumu v řízení před soudem. Shledá-li proto soud, že opatření obecné povahy nebo jeho část je nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost, musí jej bez dalšího v celku nebo v nepřezkoumatelné části zrušit.“). K tomu dochází zejména z toho důvodu, že vlastníkově pozemku je odejmuto právo na spravedlivý proces, spočívající v možnosti přezkumu přijatého rozhodnutí, neboť není schopen seznat důvody rozhodnutí a účinně se jím bránit. Zrušení Zastavitelných ploch Navrhovatele 1 s pouhým odůvodněním z důvodu „dlouhodobého nevyužití, k zastavění byla plocha vymezená minimálně od roku 2006“ není možné označit vzhledem k výše uvedeným požadavkům za dostatečné. Dle Navrhovatele 1 je tomu i tak proto, že ke zrušení zastavitelnosti důvody nejsou.

41. S ohledem na výše uvedené je tak možné označit odůvodnění Návrhu Územního plánu za nedostatečné.

IV. Náhrada újmy

42. Je nepochybné, že v důsledku schválení Návrhu Územního plánu Navrhovatelům vznikne majetková újma. Navrhovatel 1 od roku 2008 vynaložil nemalou finanční částku k realizaci Projektu Čeladná, skládající se nejen z kupní ceny za Nemovitosti 1, ale zejména pak nákladů za zřízení věcných břemen, nákladů na vypracování správními orgány vyžadované dokumentace nákladů na projektovou přípravu výstavby Projektu Čeladná, související inženýrskou činnost, právní služby, řízení projektu, architektonické návrhy aj. Přijetím Návrhu Územního plánu by však bylo Navrhovatelům znemožněno vykonávat svá vlastnická práva a klesla by cena Nemovitostí, a to pouhým přijetím Návrhu Územního plánu. Nadto Navrhovatelé do Projektu Čeladná již vložili v dobré víře nejenom finanční prostředky, ale rovněž svůj čas. Přijetím Návrhu Územního plánu by tak Navrhovatelé utrpěli rovněž po finanční stránce.

43. Újma způsobená Návrhem Územního plánu se nahrazuje v souladu s ustanovením § 102 Stavebního zákona a skládá se z „náhrady vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku“ (§ 102 odst. 2 Stavebního zákona). V případě Navrhovatelů se jedná o újmu značného rozsahu, kdy v souladu s dobrou vírou a v rámci legitimního očekávání vynaložili nezbytné prostředky k realizaci Projektu Čeladná tak, aby vyhověli požadavkům jednotlivých územních plánů a realizaci připravili do té fáze, kdy po účinnosti změn podle Pozemkových úprav bude možné s realizací Projektu Čeladná začít. Na tomto místě je tak vhodné připomenout, že Navrhovatelům nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami.

44. Podle judikatury NSS platí, že „z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu“ (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010–161). Náhrada způsobené újmy vlastníkově nenáleží, „jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“ (§ 102 odst. 3 Stavebního zákona)

S ohledem na shora uvedenou judikaturu NSS a judikaturu ÚS, podle které je „V právním státě třeba tvorbě právních předpisů věnovat nejvyšší péči. Přesto se však nelze vyhnout víceznačností, což plyne jak z povahy jazyka samotného, tak z abstraktnosti právních norem, jakož i z omezenosti lidského poznání, stejně jako z dynamické povahy sociální reality. Je-li k dispozici více výkladů veřejnoprávní normy, je třeba volit ten, který vůbec, resp. co nejméně, zasahuje do toho kterého základního práva či svobody. Tento princip „in dubio pro libertate“ plyne přímo z ústavního pořádku (čl. 1 odst. 1 a čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky nebo čl. 2 odst. 3 a čl. 4 Listiny, viz i stanovisko menšiny pléna NSS in usnesení ze dne 29. 4. 2004 č. 215/2004 Sb. NSS). Jde o strukturální princip liberálně demokratického státu, vyjadřující prioritu jednotlivce a jeho svobody před státem (viz např.

nálezy sp. zn. I. ÚS 512/02 ze dne 20. 11. 2002, Sbírka rozhodnutí, svazek 28, nález č. 143, nebo I. ÚS 557/05 ze dne 24. 7. 2007, Sbírka rozhodnutí, svazek 46, nález č. 116). Pravidlo „in dubio pro libertate“ je vyjadřováno uplatňováním různých maxim ve všech oblastech veřejného práva. Má např. podobu pravidla „in dubio mitius“ (viz např. nález sp. zn. IV. ÚS 666/02) nebo pravidla „in dubio pro reo“ (např. nález sp. zn. IV. ÚS 57/94 ze dne 15. 12. 1994, Sbírka rozhodnutí, svazek 2, nález č. 62)“ (Nález ÚS ze dne 13. 9. 2007, sp. zn. I. ÚS 643/06.) je nutné lhůtu podle ustanovení § 102 odst. 3 Stavebního zákona vykládat tak, že lhůta takto určená počíná běžet od okamžiku posledního územního plánu či poslední změny územního plánu, kterou byl pozemek označen za zastavitelný. Není přitom rozhodné, kdy byl daný pozemek vymezen jako zastavitelný poprvé, neboť jak již bylo uvedeno v tomto bodu námitek - „z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále.“ V případě Navrhovatelů se tak jedná o ÚP 2018, kterým byly Zastavitelné plochy Navrhovatele 1 opětovně zařazeny mezi zastavitelné (s určením nových pravidel pro realizaci stavebních záměrů zde plánovaných a stanovením nové Příjezdové komunikace, která vychází z územní studie zpracované Navrhovatelem 1).

45. V praxi navíc převládá názor odborné obce, podle kterého je jednak pětiletá lhůta v rozporu s autonomií vůle vlastníka, (POUR, Jiří. Zásah do vlastnického práva způsobený změnou územně plánovací dokumentace a právo na náhradu. Moderní obec, 2017, č. 2, s. 78-79) a dále není podstatné, zda vlastník pozemku v minulosti využil svého práva pozemek zastavět nebo ne. „Otázka, zda má být za takový zásah poskytnuta náhrada, je věcí vyhodnocení, zda šlo o zásah ve větší než spravedlivé míře. Pokud jde o zásah ve větší než spravedlivé míře, má za něj být v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny poskytnuta náhrada.“ (LAJČÍKOVÁ, A. Náhrada za změnu v území. Právní rozhledy, 20. 7. 2018, PR 13-14/2018, s. 499)

V. Závěr

46. S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto Navrhovatelé navrhují, aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelné plochy Z18, Z122 budou i nadále zařazeny mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení a plocha Z1/20 bude zařazena mezi zastavitelné plochy – veřejný komunikační prostor, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti, případně aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z18 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení, plocha Z1/20 bude zařazena mezi zastavitelné plochy – veřejný komunikační prostor, a část zastavitelné plochy Z122, na níž má vést příjezdová komunikace, bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti (s výjimkou části plochy Z122, jejíž zastavitelnost není nezbytnou pro realizaci Projektu Čeladná).

47. Současně Navrhovatelé navrhují, aby došlo ke změně závazné textové části Návrhu Územního plánu tak, že zastavitelné plochy Z18, Z122 budou i nadále zařazeny mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení a plocha Z1/20 bude zařazena mezi zastavitelné plochy – veřejný komunikační prostor, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti, případně aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z18 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení, plocha Z1/20 bude zařazena mezi zastavitelné plochy – veřejný komunikační prostor, a část zastavitelné plochy Z122, na níž má vést příjezdová komunikace, bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti (s výjimkou části plochy Z122, jejíž zastavitelnost není nezbytnou pro realizaci Projektu Čeladná).

Dotčené
území plochy Z18, Z122, Z1/20

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Plochy Z122, Z18 s funkčním využitím OV – občanského vybavení jsou rušeny z důvodu dlouhodobého nevyužití. K zastavění byly tyto plochy vymezeny minimálně od roku 2006, tedy více než 16 let, během kterých nedošlo k aktivnímu využití území (získání územního rozhodnutí či stavebního povolení). V tomto případě má obec zákonnou možnost zrušit určení k zastavění bez náhrady.

Plocha Z1/20 byla vymezena změnou č. 1B, jako veřejný komunikační prostor, sloužící k realizaci příjezdové komunikace k zastavitelným plochám nad Beskydským rehabilitačním centrem. Pokud se

plochy, ke kterým má být řešen příjezd právě touto plochou ruší, není nutné zachovat ani vymezení plochy Z1/20, navíc když tato plocha je umístěna na pozemcích určených k plnění funkce lesa PUPFL. Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužité, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovávají a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nich uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužité s možným zrušením jejich vymezení.

Navrhovatel projektu Čeladná si musel být vědom, že nemá zajištěna potřebná věcná práva k pozemkům, aby se jeho záměr projekt dal vůbec realizovat. Musel si tedy být vědom také rizika, že když nedojde k vyřešení těchto věcně právních vztahů, nebude moci projekt realizovat bez ohledu na to, jak jsou plochy regulovány v územním plánu. Obec musí k rozvoji svého území přistupovat komplexně, nemůže investorovi garantovat realizaci jeho konkrétního záměru.

Cílem tohoto opatření (zrušení zastavitelnosti ploch) je zajistit dlouhodobě udržitelný rozvoj území, udržet převis nabídky ploch pro bydlení na hodnotě kolem 75 % a zajistit, aby všechny vymezené rozvojové plochy byly dopravně a technicky obslužitelné (v udržitelném časovém horizontu) (str. 72, již citováno i v námitce).

Z rozsudku NSS ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 – 150, vyplývá, že „*volba konkrétní podoby využití určitého území nebude výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu (...) v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, (...) omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.*“ Podle rozsudku NSS ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016 – 157, odst. [240]: „*V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.*“

Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186, platí, že „*územní plánování je kontinuálním a dynamickým procesem. Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316).*“

Vlastníci pozemků tedy nemohou očekávat, že pokud územní plán stanoví určitý způsob regulace jejich pozemků, nemůže být tento způsob v budoucnu již nikdy změněn. Zejména to platí pro dlouhodobě nevyužité pozemky, určené územním plánem k zastavění. Tomu nasvědčuje i úprava náhrad za změnu spočívající ve zrušení určení pozemku k zastavění v § 102 stavebního zákona. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „*žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.*“

Vydané územní rozhodnutí/stavební povolení představuje limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona (viz například odst. [38] rozsudku NSS ze dne 29. 6. 2021 a další tam citovaná judikatura). Je proto pochopitelné, že právě tento aspekt byl pro pořizovatele významným kritériem pro posouzení aktivity vlastníka. Jak ovšem vyplývá z textu na str. 8 odůvodnění změny č. 2 ÚP, nešlo o jediné kritérium.

Nová územně plánovací dokumentace působí vždy jen do budoucna a nemá vliv na platnost pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, tím spíše na platnost pravomocných stavebních povolení. Uvedené východisko bylo potvrzeno např. v rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139. V tomto rozsudku se v odst. [38] výslovně uvádí, že „*platnost územních rozhodnutí,*

případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu.“

Z citovaných a celé řady dalších soudních rozhodnutí plyne, že pokud je řešení obsažené v ÚPD dostatečně zdůvodněno, je výsledkem zákonného postupu a nevykazuje znaky libovůle či diskriminace, je jeho konkrétní podoba projevem oprávnění obce rozhodovat o způsobu budoucího využití jejího území, tedy o vhodnosti využití jednotlivých ploch (lokalit) pro určité typy činností, přičemž toto oprávnění je součástí jejího ústavního práva na samosprávu. To platí i pro redukci rozsahu ploch, vymezených územním plánem jako zastavitelné. Jak potvrzuje i rozsudek NSS zde dne 6. 6. 2013, č.j. 1 AOs 1/2013-85, takovýto postup je při dostatečném zdůvodnění obecně možný. Podle rozsudku NSS zde dne 22. 12. 2011 č.j. 8 AOs 6/2011-87, je přitom na místě vycházet i z připomínek veřejnosti k zadání (změny) územního plánu. V této souvislosti je možné poukázat jak na připomínky k zadání změny č. 2 ÚP Čeladná, tak na námítky uplatněné k návrhu, které požadují ještě větší rozsah redukce zastavitelných ploch.

Dále je možné odkázat na zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení na str. 9 Odůvodnění změny č. 2 („budou ... přednostně vymezeny v lokalitách navazujících na plochy stávajících zastavěných pozemků, u nichž je vyřešena veřejná dopravní a technická ... v plochách navazujících na stávající zastavěné území a v území zainvestovaném.“ Do obecných podmínek využití ploch byla v této souvislosti doplněna podmínka: „Využití zastavitelných ploch formou nové či doplňující výstavby je možné jen za podmínky, že k dotčené zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob atd.) dostačující komunikace – dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110).“ Na str. 55 - 56 odůvodnění se dále uvádí, že všechny nové zastavitelné plochy jsou vymezeny „Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu.“

Předmětné plochy takové napojení nemají, to potvrzuje i sám podatel námítky, který se neúspěšně snažil dopravní napojení zajistit, a to byl další důvod, proč byly určeny k tomu, aby bylo zrušeno jejich určení k zastavění. Územní studie, kterou podatel zmiňuje, je již vyřazena z evidence územně plánovací činnosti pro svou neaktuálnost a není tedy možné ji použít, jako podklad pro změnu č. 2 územního plánu.

Obec chce centra své občanské vybavenosti realizovat v centru obce, nikoli v okrajových částech viz. plocha OV4.

K bodu 29. podatelem citovaného nálezu Ústavního soudu lze uvést, že z judikatury správních soudů však vyplývá, že "z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití" (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 2 AOs 1/2008-51 ze dne 28. 3. 2008 a č. j. 4 As 281/2018-41 ze dne 12. 10. 2018). Nikdo zároveň nemá veřejné subjektivní právo na to, aby poměry v území, ve kterém se nachází jeho majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se nikdy zákonným způsobem změnit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 49/2007-191 ze dne 12. 9. 2008). Šlo o spor o náhradu za omezení zastavitelnosti pozemků, závěry nelze přímo aplikovat na posouzení zákonnosti obsahu ÚP.

Podatel dále namítá, že existují jiné zastavitelné plochy, u kterých byli vlastníci pasivní a návrh změny č. 2 je i přes to ponechává mezi zastavitelnými. K tomu lze uvést, že plochy, které byly určeny ke zrušení mají společné to, že všechny byly určeny k zastavění již v původním územním plánu obce Čeladná platném před rokem 2014. Tím je zajištěn rovný přístup ke všem vlastníkům. Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Je respektována současná krajina, její členění, její ráz.

K otázce náhrad za změnu území je nutno uvést, že tyto nejsou předmětem rozhodování v rámci pořizování územně plánovací dokumentace, ale musí být řešeny samostatným postupem. V této souvislosti lze odkázat i na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 AOs 1/2009-120, v němž se uvádí: „Znamená to tedy, že územním plánem může dojít k omezení vlastníka pozemků či staveb v území regulovaném tímto plánem ve větší než spravedlivé míře, a to i bez jeho souhlasu, avšak že otázku kompenzace za to nutno řešit mimo rámec procesu tvorby tohoto územního plánu (jeho změny) postupem popsáním výše.“

Formulace obsažená v bodu 44. námítky, že pozemky podatele byly v roce 2018 opětovně zařazeny mezi zastavitelné, je zavádějící. Nejednalo se totiž o nový územní plán, který by vymezil pozemky jako

zastavitelné, ale o změnu ÚP, která dřívější způsob vymezení pozemků nezměnila (což neznámá, že tak nemůže učinit další změna). Změna se projednává, zpracovává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, není tedy možné tvrdit, že změnou č. 1B se znovu stala plocha Z122 zastavitelnou a že proti neplatí ust. § 102 stavebního zákona o náhradách za změnu v území a lhůta 5 let.

Námitka č. 23

Podatel: Ing. arch. Petr Maximus Hykel, Ph.D.,
U Prodejny 1017/15, Ostrava, 700 30 Hrabůvka
Právně zastoupen:
Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO: 28359640, sídlem Údolní 33, 602 00, ID DS: auwd5w7

Datum
podání: Č.j. 1568/2020
8. 9. 2020

Text
námitky: **Námitka č. 1 - Nesouhlas s vymezením koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 z procesních důvodů**

I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 1

stavba: dům č. p. 123 - rodinný dům - postavený na pozemku st. parc. č. 1364, k.ú. Čeladná, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na LV č. 89, pozemek: pozemek parc. č. 49/3 a pozemek st. parc. č. 1364, obojí k.ú. Čeladná, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na LV č. 89.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel vlastní pozemek parc. č. 49/3 a pozemek st. parc. č. 1364, včetně domu č. p. 123 postaveného na tomto pozemku, vše k. ú. Čeladná.

III. Obsah námitky č. 1

Námitka směřuje proti textové i grafické části Návrhu ÚP týkající se navržených koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3. Podatel požaduje, aby byly tyto koridory z Návrhu ÚP zcela vypuštěny, a to z níže uvedených procesních důvodů.

IV. Odůvodnění námitky č. 1

Podatel upozorňuje, že s Návrhem ÚP je paralelně pořizována také Změna č. 1A Územního plánu Čeladná (dále „Změna č. 1A“). Tento proces se aktuálně nachází ve fázi, kdy k návrhu Změny č. 1A byly uplatněny připomínky ve smyslu § 50 odst. 3 stavebního zákona. Veřejné projednání se tedy prozatím nekonalo. Předmětem návrhu Změny č. 1A je mj. posouzení vymezení trasy přeložky silnice M/483, která je v rámci koridoru D136, vymezeného platnými Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále „ZÚR MSK“), navržena a posuzována ve třech variantách. Podatel k návrhu Změny č. 1A uplatnil připomínky v tom smyslu, že žádná ze třech navržených variant obchvatu nepřináší do území takové pozitivní dopady, které by vyvážily zásah do životního prostředí a hmotných statků, a tudíž může být v budoucnu negativně dotčen na svých vlastnických právech. Podatel proto v připomínkách požadoval, aby byla hodnocení jednotlivých variant zrevidována. Předmětem návrhu Změny č. 1A je rovněž vymezení koridoru DZ19 pro optimalizaci a elektrizaci celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí) o celkové šířce 60 až 120m. V Návrhu ÚP jsou však v blízkosti nemovitosti podatele bez ohledu na výsledek procesu pořizování Změny č. 1A vymezené koridory dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3.

Konkrétně je k nim v textové části Návrhu ÚP (str. 3-4) uvedeno:

„Je vymezen koridor dopravní infrastruktury VD-Z1 D136 - 11/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy. Tento koridor je vymezen jako koridor překryvný v celkové šíři 400 m a částečně je veden jako součást koridoru dopravní infrastruktury smíšeného VD-Z3. Způsob využití ploch ve vymezeném koridoru nesmí narušit ani omezit realizaci budoucího záměru, kterým je přeložka silnice I. třídy.“

„Je vymezen koridor dopravní infrastruktury VD-Z2 DZ19 - Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí (ZK)). Tento koridor je vymezen jako koridor překryvný v celkové šíři 120 m a částečně je veden jako součást koridoru

dopravní infrastruktury smíšeného VD-Z3. Způsob využití ploch ve vymezeném koridoru nesmí narušit ani omezit realizaci budoucího záměru, kterým je optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323."

„PŘEKRYVNÝ KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SMÍŠENÝ

Je vymezen koridor dopravní infrastruktury VD-Z3 smíšený pro realizaci a vzájemnou koordinaci záměrů D136 - 11/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice I. třídy a DZ19 -Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí (ZK)). Koridor je vymezen v celkové šíři 120 m. Způsob využití ploch ve vymezeném koridoru nesmí narušit ani omezit realizaci budoucích záměrů DZ19 a D136 a musí umožnit vzájemnou koordinaci obou záměrů."

Podatel namítá, že vymezení těchto koridorů jednak postrádá smysl s ohledem na doposud neukončené pořizování Změny č. 1A a jednak jde takové vymezení proti principům územního plánování, jak je dále podrobněji vysvětleno.

Podatel se domnívá, že pokud mělo být záměrem pořizovatele splnit požadavky dle § 54 odst. 6 stavebního zákona, tj. bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán obce Čeladná se ZÚR MSK, byl tento požadavek naplněn již právě zahájením pořizování Změny č. 1 A. „Zpřesňování" trasy přeložky silnice M/483 (v rámci Návrhu ÚP) a železničního koridoru DZ19, resp. stávající vymezení koridorů VD-Z1, VD-Z2a VD-Z3 bez toho aniž by došlo k ukončení pořizování Změny č. 1A je pohledu podatele nejen zcela nadbytečné, ale také nezákonné. Koridory dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 totiž do budoucna fakticky umožňují trasu přeložky silnice M/483 umístit v jakékoliv variantě, posuzované v rámci pořizování Změny č. 1A. Jinými slovy pokud by byl Návrh ÚP schválen dříve, než Změna č. 1A (popřípadě pokud by Změna č. 1A byla z jakéhokoliv důvodu ukončena a zastupitelstvem neschválena), mohlo by se stát, že budoucí investor by si mohl zažádat o územní rozhodnutí v nyní vymezených koridorech VD-Z1 a VD-Z3, a to v jakékoliv variantě, bez řádného vyhodnocení vlivů těchto variant. Obdobně koridor VD-Z2 umožňuje umístit Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm -(Valašské Meziříčí (ZK)) v rámci koridoru o šířce 120 m, ačkoliv Změna č. 1A vymezovala koridor v šířce 120 m, t.j. v šířce ochranného pásma železniční trati s lokálními zúženími v místech zastavěného území a zastavitelných ploch na polovinu této šířky. Vymezení koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 v Návrhu ÚP by tedy mohlo dávat smysl snad jen za předpokladu, že by tyto koridory byly v Návrhu ÚP zároveň vymezeny jako územní rezerva, kdy by se počkalo na výsledek pořizování Změny č. 1A (a tedy i výběru nejvhodnější varianty přeložky silnice M/483). Takto však Návrh ÚP koncipován není. Naopak byl vymezen hybrid koridorů VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3, který se sice navenek tváří jako územní rezerva (viz textová část odůvodnění Návrhu ÚP, str. 50-51: „Koridor je vymezen v souladu s vymezením v nadřazené územně plánovací dokumentaci A1 -ZÚR MSK. Je vymezen pro zajištění „rezervace" a ochrany území ve smyslu sledovaného využití- bez dalšího upřesnění. Problematiku řeší aktuálně pořizovaná Změna č. 1A."), ale fakticky vymezuje rozsáhlé území, v rámci kterého nebude vyloučeno umístit přeložku silnice M/483. Podatel proto namítá, že takový postup odporuje principům územního plánování a vykazuje znaky obcházení zákona.

Kromě toho podatel upozorňuje na zásady srozumitelnosti i transparentnosti, které jsou nosným sloupem přijímání územního plánu a jeho změny, neboť územní plánování se dotýká každého subjektu na území regulovaném daným územním plánem. Vzhledem k naplnění zákonného procesu pořizování územního plánu je nutné, aby měl každý možnost se k celému procesu vyjádřit, k čemuž je však nutné, aby plánovaným změnám rozuměl, vyznal se v nich a byl schopen si utvořit názor, který by formuloval v podobě připomínek nebo námitek. Tento princip zdůraznil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 30. 10. 2008, č. j. 9 Ao 2/2008-62, v němž uvedl, že „Požadavek srozumitelnosti a transparentnosti schvalovaných a vydávaných změn je zcela samozřejmým a zásadním předpokladem pro dodržení zákonem stanoveného postupu." Dále soud uvedl, že „Je však nutno trvat na tom, aby při pořizování takové změny územního plánu a jejím schvalování bylo jednoznačné, k jakým změnám oproti původnímu stavu územního plánu dochází. Pouze tak může být dodržen postup stanovený pro pořizovatele změny územního plánu stavebním zákonem." Obdobně podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30. 5. 2013, č. j. 30 A 1/2013 - 120, ve kterém se uvádí, že „Je-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o činnost plynulou a kontinuální ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, nikoliv o skokové změny v něm". Tyto zásady však ve vztahu k navrženým koridorům VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 s ohledem na aktuálně pořizovanou Změnu č. 1A nebyly dodrženy, jelikož podatel není ani z odůvodnění Návrhu ÚP zřejmé, proč tyto koridory musely být takto podivně nelogickým a nekonceptním způsobem vymezeny. Kromě toho navržené koridory VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 jsou vymezené jako veřejně prospěšné stavby, které lze dle § 170 odst. 1 písm. a)

stavebního zákona vyvlastnit. Obecně platí, že vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Navržené koridory VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 jsou však naprosto zbytečně široce vymezené (jak bylo uvedeno výše, odpovídají spíše územní rezervě), a tudíž uvedenou podmínku pro vyvlastnění jednoznačně nesplňují, resp. dotčené území nad rámec zákona nepřiměřeně zatěžují.

Námítka č. 2 - Nesouhlas s vymezením koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 z věcných důvodů

I. Vymezení území dotčeného námitkou č. 2

stavba: dům č. p. 123 - rodinný dům - postavený na pozemku st. parc. č. 1364, k.ú. Čeladná, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na LV č. 89;

pozemek: pozemek parc. č. 49/3 a pozemek st. parc. č. 1364, obojí k.ú. Čeladná, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na LV č. 89.

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel vlastní pozemek parc. č. 49/3 a pozemek st. parc. č. 1364, včetně domu č. p. 123 postaveného na tomto pozemku, vše k. ú. Čeladná.

III. Obsah námítky č. 2

Námítka směřuje proti textové i grafické části Návrhu ÚP týkající se navržených koridorů dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3. Podatel požaduje, aby byly tyto koridory z Návrhu ÚP zcela vypuštěny, a to z níže uvedených věcných důvodů.

IV. Odůvodnění námítky č. 2

Jak bylo uvedeno v námitce č. 1, paralelně s procesem pořizování Změny č. 2 probíhá proces pořizování Změny č. 1A, jejímž předmětem je mj. vyhodnocení třech variant přeložky silnice M/483 (1. krátká „zelená“, 2. střední „červená“, 3. dlouhá „modrá“). V rámci Změny č. 1A bylo zpracováno také Vyhodnocení vlivů „Návrhu změny č. 1A Územního plánu Čeladná“ na životní prostředí. Při pořizování Návrhu ÚP však již hodnocení variant přeložky silnice M/483 neproběhlo s odůvodněním, že „Problematika je komplexně řešena změnou č. 1A, změny č. 2 nemá oprávnění k řešení, jen respektuje potřebný koridor bez bližší specifikace.“ (str. 5 Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj k Návrhu ÚP). Byť se tedy co do budoucího vývoje odkazuje (a spoléhá) na pořizovanou Změnu č. 1A, podatel se obává (viz rovněž obsah námítky č. 1), že takové tvrzení není zárukou toho, že v budoucnu dojde k řádnému vyhodnocení variant přeložky silnice M/483. Je naopak přesvědčen, že v budoucnu hrozí riziko prosazení trasy přeložky silnice M/483 prakticky kdekoli v rámci koridorů VD-Z1 a VD-Z3, bez řádné SEA, a to v důsledku nekoncepčního a nelogického postupu pořizovatele, popsaného v námitce č. 1. Podatel proto dále z opatrnosti stručně uvádí také věcnou argumentaci uplatněnou v jejich připomínkách k návrhu Změny č. 1A, z jakých důvodů jsou stávající navržené varianty trasy přeložky silnice M/483, zejména varianty označené jako 2 a 3 (červená a modrá), nevyhovující:

1) Ve zdůvodnění navrženého řešení Změny č. 1A ve vztahu k prioritám územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (str. 29 textové části návrhu Změny č. 1A) je uvedeno, že „koridor pro přeložku silnice je navržen v dostatečném odstupu od stávající a navržené obytné zástavby.“ Podatel má za to, že pokud je koridor (a v rámci něho všechny tři varianty) v dostatečném odstupu od zástavby, pak je porovnávání variant z hlediska blízkosti zástavby druhořadé. Podatel tak nesouhlasí s hodnocením varianty 1 (str. 18 textové části návrhu Změny č. 1A), kde je uvedeno, že je tato „vedena příliš blízko stávající a navržené zástavbě severozápadního okraje centra obce. Kvůli tomu by pouze převedla urbanistické a provozní problémy související s intenzivní dopravou z jedné lokality zástavby do jiné. Bylo by podél ní také nutné realizovat protihlukové stěny, které by vytvořily pohledové bariéry mezi zástavbou centra obce a zástavbou za železniční tratí.“ Dle podatele je uvedené konstatování účelové a zavádějící. Pokud je varianta 1 navržena v rámci koridoru, který je v dostatečném odstupu od zástavby, pak tato varianta nemůže být zároveň příliš blízko zástavbě. Návrh Změny č. 1A je tak vnitřně rozporný. Argument s převedením urbanistických a provozních problémů z jedné lokality zástavby do jiné se týká nejen varianty 1, ale i varianty 2. V návrhu Změny č. 1A je však tento argument uveden pouze u varianty 1. Rovněž argument s nutností realizovat protihlukové stěny je účelově zmíněn (na str. 18 textové části návrhu Změny č. 1A) pouze u varianty 1, ačkoliv protihluková opatření se dotýkají všech variant obchvatu silnice M/483, jak je uvedeno na str. 33 textové části návrhu Změny č. 1A. Z hlediska hlukové zátěže se žádná z variant nevyznačuje (při uplatnění vstupních údajů v

hlukové studii) jako vysoce nepříznivá nebo naopak nejvhodnější. U všech variant dojde k nedodržení limitních hodnot u bytového domu č. p. 854. S ohledem na výše uvedené podatel nesouhlasí s tím, že nejvyšší hodnota vah byla přiřazena hluku a že z tohoto hlediska vychází varianta 1 podstatně hůře než ostatní dvě varianty (v rámci multikriteriální analýzy variant, str. 73 vyhodnocení vlivů na životní prostředí Změny č. 1A). Podatel má za to, že u varianty 1 jsou účelově zdůrazněna negativa, která se dotýkají i ostatních variant, případně která v celkovém kontextu nemají tak zásadní význam. Varianta 1 se pak může zcela nedůvodně jevit jako méně vhodná.

2) Hodnocení SEA vychází ze zrušené TP 225 Prognóza intenzit automobilové dopravy 2012. Prognóza intenzit 2012 byla nahrazena Prognózou dopravních intenzit vydanou Ministerstvem dopravy ČR v r. 2018. V rámci posouzení variant obchvatu silnice M/483 nebyly zohledněny návrhové zastavitelné plochy, které povedou k nárůstu dopravy nad rámec růstových koeficientů, a nebylo vůbec vyhodnoceno situování těchto návrhových ploch vůči navrhovaným variantám obchvatu. Vzhledem ke skutečnosti, že posouzení variant z hlediska hluku vychází z neaktuální prognózy intenzita nezohledňuje návrhové zastavitelné plochy, podatel namítá nedostatečnost vstupních hodnot pro posouzení.

3) I pokud podatel vyjde ze zrušených TP 225 z roku 2012, pak varianta 1 (ve východním úseku) vychází jako nejvhodnější z hlediska dělby intenzit (str. 23 textové části návrhu Změny č. 1 A), neboť na obchvat případně o 10 % vozidel více než u varianty 2 a 3, tedy u varianty 1 dojde k největšímu snížení dopravní zátěže na stávající trase. Varianta 1 tak nejvíce zmenšuje negativní vlivy průjezdné dopravy na zástavbu centrální části Čeladné, což je hlavní důvod návrhu přeložky (str. 17 textové části návrhu Změny č. 1A). Není tedy pravdivý závěr, že se sníží zatížení hlukem, imisemi a prachem podél stávající silnice M/483 zejména u variant 2 a 3, jak je uvedeno na str. 11 vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území, neboť je to právě varianta 1, která ze stávající trasy svede největší procento dopravy na obchvat. Uvedená skutečnost však nebyla promítnuta do hodnocení vlivu hluku v rámci vyhodnocení vlivů na životní prostředí, dle kterého je hluk u varianty 1 hodnocen nulou (tzn. Bez vlivu), naproti tomu varianty 2 a 3 jsou hodnoceny, že mají mírný pozitivní vliv (+1) (str. 63 – 67 vyhodnocení vlivů na životní prostředí). Podatel namítá, že posouzení variant nezohledňuje dopravní zatížení variant, a tedy že varianta 1 nejvíce přispěje k odlehčení stávající trasy a ke snížení dopravního zatížení centra obce.

4) Podatel nesouhlasí s tím, že je varianta 2 hodnocena s mírným pozitivním vlivem (+1) z hlediska ovzduší oproti variantě 1, která je hodnocena jako „bez vlivu“ (0) (str. 63, 65 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), když žádná z variant nebude z hlediska vlivů na znečištění ovzduší významná. Veškeré vypočtené hodnoty maximálních denních koncentrací a průměrných ročních koncentrací všech škodlivin a znečišťujících látek se nachází v rámci imisních limitů při realizaci kterékoliv varianty. K překročení průměrné roční koncentrace benzo(a)pyrenu dochází již v současnosti na celém území regionu. Výběr varianty tak nebude mít na tuto hodnotu zásadní vliv. S ohledem na výše uvedené se podatel domnívá, že u všech variant měl být vliv na ovzduší hodnocen jako „bez vlivu“. Je též nedůvodné přiřazení vysoké hodnoty vah emisím, jakož i výsledek, dle kterého varianta 1 z tohoto hlediska vychází hůře než ostatní dvě varianty (v rámci multikriteriální analýzy variant, str. 73 vyhodnocení vlivů na životní prostředí).

5) Podatel nesouhlasí s tím, že z hlediska vlivu na vodu jsou všechny varianty hodnoceny shodně tedy jako „s mírným negativním vlivem na hodnocenou složku“ (-1) (str. 64 - 67 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), když varianta 1 bude mít mnohem menší negativní dopad na tuto složku než varianty 2 a 3. V hodnocení zřejmě není vůbec zohledněna skutečnost, že „ve východní části variant 2 a 3, na rozdíl od varianty 1, překonává obchvat silnice 11/483 dvakrát (varianta 2), resp. 3x (varianta 3) vodní tok Frýdlantské Ondřejnice, dále potok Stanovec, bezejmenný tok a zasahuje do části rybníka u železniční stanice. V západní části překonává varianta 3 Frýdlantskou Ondřejnici třikrát a navíc ještě dalších 6 toků.“ (str. 70 vyhodnocení vlivů na životní prostředí). Podatel má za to, že u hodnocené složky měla být varianta 2 a 3 hodnocena jako „s významným negativním vlivem na hodnocenou složku životního prostředí“ (-2).

6) Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 stanovuje následující prioritu: „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“ Při porovnání variant přeložky silnice M/483 v obci Čeladná nebylo nijak zohledněno, že varianty 2 a 3 zasahují do záplavového území a jeho aktivní zóny v mnohem větší míře než varianta 1. Navíc varianta 1 by mohla být realizována tak, že by tvořila protipovodňové opatření chránící zástavbu za kostelem před záplavami Frýdlantské Ondřejnice (str. 5 vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území). Podatel namítá, že při hodnocení variant nebyl zohledněn dopad variant na záplavové území.

7) Podatel nesouhlasí s tím, že z hlediska vlivu na lesy jsou všechny varianty hodnoceny shodně tedy jako „s mírným negativním vlivem na hodnocenou složku“ (-1) (str. 64 - 67 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), když varianta 1 vyžaduje o 37% menší zábor PUPFL než varianta 2, resp. o 41% než varianta 3. Vzhledem ke skutečnosti, že u varianty 1 „ve velmi malé míře dojde k záboru PUPFL a ochranného pásma lesa“ (str. 64 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), pak by dle podatele měla být tato varianta hodnocena jako „bez vlivu“.

8) Koncepce strategie ochrany přírody a krajiny Moravskoslezského kraje (aktualizace, 2006) stanoví mimo jiné jako cíl obnovu vodního režimu v krajině a zvýšení lesnatosti. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí (str. 22) je uvedeno hodnocení zohlednění cílů této koncepce, nicméně nijak není zohledněno, že varianty 2 a 3 mají na uvedené cíle mnohem horší dopad než varianta 1, jak bylo uvedeno výše.

9) Podatel nesouhlasí s hodnocením variant 2 a 3 z hlediska hmotných statků jako „s mírným negativním vlivem“ (-1), když v tomto není vůbec zohledněno, že realizací těchto variant by došlo rovněž k likvidaci stylové restaurace U Pařezu. Řešení, které je popsáno na str. 22 textové části návrhu, dle kterého by byla případně zachována budova restaurace, je dle podatele nereálné a ani předchozí územní plán s takovou možností nepočítal. V textové části návrhu je uvedeno, že průchod přeložky silnice mezi objekty je v tomto místě velmi stísněný, a tedy možnost zachování budovy restaurace by musela být podrobněji posouzena po zaměření území a návrhu konstrukce podjezdu v následné dokumentaci pro územní řízení. Podatel má za to, že toto tvrzení je pouze účelové a vede právě k tomu, že demolice budovy restaurace není zohledněna ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vzhledem k významu restaurace u železniční zastávky má podatel za to, že by vliv variant 2 a 3 na hmotné statky měl být hodnocen jako „s významným negativním vlivem“ (-2).

10) Podatel nesouhlasí s tím, že z hlediska vlivu na přírodu jsou všechny varianty hodnoceny shodně tedy jako „s mírným negativním vlivem na hodnocenou složku“ (-1) (str. 64 - 68 vyhodnocení vlivů na životní prostředí), když varianta 1 představuje nejmenší zásah do významných krajinných prvků. Rovněž i v textové části návrhu změny ÚP je uvedeno, že varianta 1 má méně negativních vlivů na přírodní a krajinné hodnoty území než varianta 2 (str. 19). Varianty 2 a 3 zasahují větší rozsah údolních niv. Rovněž z hlediska fragmentace území a zabezpečení průchodnosti se jeví jako nejvhodnější varianta 1, nejméně vhodná je varianta 3, která bude mít vliv zejména v západní části přeložky s ohledem na propustnost mezi územím CHKO Beskydy a územím Ondřejníku. S ohledem na výše uvedené má podatel za to, že by vliv variant 2 a 3 na přírodu měl být hodnocen jako „s významným negativním vlivem“ (-2).

11) V posouzení vlivu koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti je uvedeno, že jako nejméně kolizní z hlediska lokalit Natura 2000 lze označit variantu 2, která má údajně nejmenší vliv na případnou migraci územím podél vodních toků (str. 34). Podatel s uvedeným konstatováním nesouhlasí, neboť má zato, že varianta, u které musí být několikrát překonán vodní tok, musí dojít k přeložce potoka Stanovec a částečnému záboru rybníka, nemůže mít menší vliv na případnou migraci územím podél vodních toků, než varianta, u které žádné z výše uvedených opatření není třeba (varianta 1). Navíc je u varianty 2 zvýšeno riziko kontaminace vodního prostředí jak po dobu výstavby, tak i během provozu záměru. Proto též vyhodnocení vlivů na životní prostředí navrhuje opatření ke zmírnění negativních vlivů, dle kterého by bylo vhodné „zajistit překonání vodních toků co nejvíce přírodě blízkým způsobem (varianta 2 a 3) se zachováním migrační propustnosti vodního toku“ (str. 80 vyhodnocení vlivů na životní prostředí).

12) Podatel nesouhlasí s přiřazením vyšší hodnoty vah kritériím, která nemají významné negativní dopady a u nichž není podstatný rozdíl mezi variantami (hluk a emise), a s tím, že kritériím, u kterých je mezi variantami zásadní rozdíl (jako např. příroda a krajina, majetek) byla naopak přiřazena hodnota vah nižší. Tento postup zcela zkresluje výsledek multikriteriální analýzy.

Vzhledem kvýše uvedeným procesním i věcným důvodům podatel shrnuje, že z Návrhu ÚP požaduje vypustit koridory dopravní infrastruktury VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3.

Dotčené
území

koridor dopravní infrastruktury VD-Z1

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořizuje.

Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1, 3, 4 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebrala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námitky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námitce přihlížet.

Námitka č. 24

Podatel: MUDr. Petr Jemelík, nar. 14.3.1978

Klimkovická 2358/17, Poruba, 708 00 Ostrava

Datum
podání: 8. 9. 2020

Text
námitky: Já, MUDr. Petr Jemelík, nar. 14.3.1978, trvale bytem Klimkovická 2358/17, Poruba, 708 00 Ostrava, fakticky bytem 3 Ros Na Kill, Collins avenue, X91K3E5 Waterford, Irsko, ID datové schránky: 435wzna a můj bratr MUDr. Richard Jemelík jsme podílovými spoluvlastníky nemovitosti zapsané Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV č. 214, katastrální území a obec Čeladná, a to:

- pozemku p.č. 542/27, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, přičemž spoluvlastnický podíl každého z podílových spoluvlastníků činí id. ½.

Dne 2.9.2020 proběhlo veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná - návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dle návrhu této změny územního plánu má, mimo jiné, dojít ke změně využití pozemku p.č. 542/27 v k.ú. Čeladná z pozemku určeného pro bydlení na občanskou vybavenost - sport, přičemž tato změna je uvedena pouze v grafické části návrhu, a to ještě způsobem, jež dle našeho názoru, nesplňuje náležitosti kladené právním předpisem na změnu územního plánu.

Jako spoluvlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky proti nadepsanému návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná - návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území:

- 1) nesoulad grafické a textové části návrhu
- 2) zmatečnost a nepřezkoumatelnost návrhu
- 3) nemožnost využití pozemku fyzickými osobami pro soukromé účely, znehodnocení pozemku
- 4) nesouhlas se zamýšlenou změnou využití území

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Ad. 1) +2) nesoulad grafické a textové části návrhu, zmatečnost a nepřezkoumatelnost návrhu

Namítám, že změna využití našeho pozemku p.č. 542/27 je zaznamenána toliko v grafické části návrhu, kde je pozemek označen žlutou barvou jako občanská vybavenost - sport. Tato změna však není uvedena v legendě grafické části I. 2b.) hlavní výkres, výkres neobsahuje ani změnovou část, tzn. jaké využití území se ruší a nahrazuje novým. V samotné textové části pak případná změna využití území není zaznamenána vůbec a dotčený pozemek, jež byl v původním územním plánu označen jako zastavitelná plocha Z42, je i nadále uveden jako pozemek určený k zastavění a bydlení, stejně tak v odůvodnění textové části nelze nalézt jakoukoli zmínku o případné změně využití pozemku. Tento nesoulad grafické a textové části návrhu včetně jeho odůvodnění činí návrh zmatečným a nepřezkoumatelným, jelikož není zřejmé, zda a jaká změna je u dotčeného pozemku zamýšlena. Přičemž samotná grafická část je zmatečná, když obsahuje pouze „nový stav“ bez vyznačení změn původního stavu.

Ad3) nemožnost využití pozemku fyzickými osobami pro soukromé účely, znehodnocení pozemku

Zamýšlená změna využití pozemku na plochy občanské vybavenosti – sport tak, jak je tento způsob využití definován v textové části návrhu prakticky znemožňuje jakékoli využití pozemku fyzickými osobami, resp. rodinami s dětmi pro soukromé účely a je v příkrém rozporu s námi zamýšleným účelem jeho využití. Pozemek jsme s bratrem zakoupili, resp. směnili, abychom jej mohli užívat jako rodina k rodinné rekreaci a bydlení, změna využití na občanskou vybavenost sport, jež umožňuje využití pozemku např. jako maloplošné a velkoplošné hřiště a sportoviště, pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu, bobovou dráhu, lyžařský svah či parkovací stání je v příkrém rozporu s našimi úmysly a záměry začít na pozemku stavět, ale zejména činí pro soukromé účely pozemek zcela nepoužitelným a znehodnoceným.

Ad4) nesouhlas se zamýšlenou změnou využití území

Nad rámec výše uvedeného sděluji, že nesouhlasím s jakoukoli změnou využití pozemku p. č. 542/2 v k.ú. Čeladná. Zamýšlenou změnou by došlo k zásadnímu znehodnocení našeho pozemku, jež je pozemkem stavebním. Tato změna by byla vážným zásahem do našeho práva vlastnit majetek a je neslučitelná se základními zásadami právního státu. Vedle roviny právní je zde rovněž rovina osobní. Naše rodina vlastnila rekreační objekt v obci Čeladná od doby druhé světové války, kdy rekreační chatu č. e. 583 na parcele p.č. st. 809 a pozemku p.č. 234/1 vystavěl náš děd MUDr. Jan Jemelík. Tuto chatu následně zdědil náš otec MUDr. Richard Jemelík, CSc. a po něm já a můj bratr. Naše rodina tak trávila veškerý volný čas v Čeladné již od roku 1945, naše dětství je s Čeladnou neoddělitelně spojeno. V důsledku výstavby golfového hřiště došlo ke znehodnocení našeho pozemku, když směrem k naší chatě byl namířen driving range. Z toho důvodu došlo k dohodě mezi naším otcem a majitelem golfového hřiště o směně pozemků a výstavbě nové chaty. Náš otec však v roce 2005 zemřel. Po skončení dědického řízení jsme v jednání pokračovali my a realizovali směnu stávající chaty a pozemku se společností PROSPER TRADING a.s. za nynější pozemek 542/27, na němž máme v úmyslu vystavět novou stavbu pro naše rodiny. K důkazu přikládám výpis z LV č. 214 pro k.ú. Čeladná, z něhož je zřejmé, že byl pozemek nabyt směnou. Pro úplnost uvádím, že náhlou smrtí otce jsme byli zaskočeni, a to v době, kdy jsme oba končili svá náročná studia. Směnu pozemků jsme provedli dva roky po smrti otce. Období po ukončení studia bylo pro nás oba náročné, když jsme absolvovali nezbytnou lékařskou praxi a následné atestační zkoušky. Toto období je obecně spojeno s vysokými časovými nároky a nízkými finančními příjmy. Současně jsme v uplynulých letech oba založili rodinu, a oba odešli za prací do zahraničí. Přesto se do Čech pravidelně vracíme, trávíme zde léto, prázdniny, máme zde své rodiny, veškeré významné rodinné události jsou spjaty s Čeladnou a v době, kdy vzdálenost nehraje zásadní roli a lidé cestují za prací, je tato skutečnost nepodstatná. Na Čeladnou pravidelně jezdíme, a ne jinak tomu bylo i letos v létě, a precizujeme plány na výstavbu domu na našem pozemku, když s ohledem na náš věk a finanční stabilitu je to nyní již možné. Proto jsme velmi zaskočeni napadeným návrhem, v jehož důsledku by nám možnost znovu vystavět nemovitost v Čeladné byla odebrána a vnímáme tento postup jako nezákonný. Život naší rodiny je více než 70 let úzce spjat s Čeladnou, máme zde kořeny, citové vazby, Čeladná je spojena s naším dětstvím a vzpomínkou na otce, vynikajícího lékaře.

S ohledem na výše uvedené sděluji, že s navrhovanou změnou č. 2 územního plánu Čeladná nesouhlasím, a to z výše uvedených důvodů a považuji ji za hrubý zásah do svých vlastnických práv. Trvám na zachování původního stavu, aby pozemek p. č. 542/27 v k. ú. Čeladná byl i nadále v územním plánu obce zařazen mezi zastavitelná území, způsob využití bydlení.

Veškerou korespondenci žádám zasílat do datové schránky uvedené v záhlaví tohoto dopisu.

Současně sděluji, že můj bratr MUDr. Richard Jemelík jakožto druhý spoluvlastník uvedeného pozemku se připojuje k těmto námitkám samostatným podáním totožného obsahu.

Dotčené
území

Z42

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Námitka byla pořizovatelem shledaná, jako oprávněná, plocha je ponechána dle stavu v platném územním plánu, není tedy nově zahrnuta do ploch sportu, ale je ponechána jako bydlení. Jedná se fakticky o plochu, která je prolukou v zastavěném území, ze dvou stran navazuje na zastavěné území a jejím zastavěním dojde k efektivnímu využití předmětného území z hlediska využití sítí technické infrastruktury apod. Změna funkčního využití by zde nepřinesla velký efekt z hlediska ochrany nezastavěného území, proto se zde pořizovatel přiklonil k vyhovění námitce vlastníka. Je zde vydán společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášené stavby pod č.j. Cela 1637/2022 ze dne

27.6.2022 (právní účinky 29.6.2022) pro RD, společné povolení a povolení k nakládání s vodami pod č.j. MUFO 8681/2022 ze dne 23.6.2021 pro studnu. . Toto bylo projednáno na opakovaném veřejném projednání

Námítka č. 25

Podatel: Prosper Development a.s., IČ 052 78 015

Umělecká 305/1, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

zastoupená statutárním ředitelem, panem Stanislavem Prosem

Datum: 8. 9. 2020

podání:

Text
námítky:

Tato námitka je uplatňována v souladu zejm. s ustanovením § 22 odst. 3, § 55b odst. odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů {dále i jen jako „SZ“) a v souladu s § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Je uplatňována proti návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná (dále i jen jako „návrh Změny č. 2“ nebo „Změna č. 2“ nebo „Z2“), který byl doručen veřejnou vyhláškou OÚ Čeladná - „VV - Oznámení zahájení řízení o návrhu Změny č. 2 ÚP Čeladná - návrhu OOP vč. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání veřejného projednání“ ze dne 29. 7.2020. Prosper Development a.s. je vlastníkem mnoha jednotlivých pozemků v území obce Čeladná, tj. v k. ú. Čeladná. Návrhem řešení Změny č. 2 je dotčená řada pozemků, ke kterým máme jako právnická osoba vlastnická práva. Jedná se o pozemky dotčené přímo Změnou č. 2 navrhovaným vymezením ploch a koridorů a stanovením podmínek pro jejich využití, navrhovaným zrušením některých ploch. Dále se pak jedná i o pozemky dotčené navrhovanými změnami podmínek pro využití ploch a koridorů stanovených platnou a účinnou územně plánovací dokumentací, tj. Územním plánem Čeladná - Úplné znění po změně č. 1B - dále i jen jako „ÚP“ nebo „platný ÚP“, a dalšími změnami, které Změna č. 2 ve svém řešení navrhuje. V LV č. 3257 pro k.ú. Čeladná je uvedeno vlastnické právo naší společnosti ke v něm uvedeným pozemkům. V příloze č. 1 této námítky je příslušný výpis z KN. Tím jsou dokladovány údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva dle ust. § 52 odst. 3 SZ. Všechny níže uvedené pozemky „p. č.“ leží v k. ú. Čeladná.

Návrh Z2 mj. navrhuje zrušit určení vybraných pozemků v našem vlastnictví k zastavění, a to prostřednictvím navrhovaného zrušení vymezení několika zastavitelných ploch. Pozemky v našem vlastnictví jsou dotčeny vymezením nových jevů, resp. ploch, a stanovením podmínek pro jejich využití, které mění a zásadně omezují dosud platné podmínky ploch vymezených na našich pozemcích. Dosud platné podmínky dlouhodobě zohledňujeme a respektujeme při přípravě i postupné realizaci našich záměrů a při stanovování strategie rozvoje a aktivit naší společnosti. V neposlední řadě Změna č. 2 navrhuje změnu podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále i jen jako „plochy s RZV“), do kterých jsou zahrnuty pozemky v našem vlastnictví, a to mj. ploch s využitím „B - plochy bydlení“ a „SB - plochy smíšené obytné“. Na základě výše uvedeného jsme nepochybně vlastníkem pozemků a staveb dotčených návrhem řešení Změny č. 2.

V souladu výše uvedenými ustanoveními SZ jako dotčená osoba uplatňujeme námitku v těchto bodech:

1. Zásadně nesouhlasíme s návrhem zrušit vymezení zastavitelné plochy Z29 a s návrhem tuto plochu v celém jejím rozsahu nahradit vymezením (stabilizované) plochy se stávajícím způsobem využití „NS - plochy smíšené nezastavěného území“. Navrhujeme, aby předmětná plocha Z29 v rozsahu pozemků p. č. 133, 131/4 a 131/29 byla zachována v celém jejím rozsahu jako plocha určená k zastavění, tj. jako zastavitelná plocha s požadovaným způsobem využití „B - plocha bydlení“.
2. Zásadně nesouhlasíme s návrhem zrušit vymezení zastavitelné plochy Z38 a s návrhem tuto plochu v celém jejím rozsahu nahradit vymezením (stabilizované) plochy se stávajícím způsobem využití „NS - plochy smíšené nezastavěného území“. Navrhujeme, aby předmětná plocha Z38 v rozsahu pozemků p. č. 615/1, 616/13, 616/8 a části p. č. 616/5 byla zachována v celém jejím rozsahu jako plocha určená k zastavění, tj. jako zastavitelná plocha s požadovaným způsobem využití „SB - plocha smíšená obytná“.
3. Zásadně nesouhlasíme s návrhem zrušit vymezení zastavitelné plochy Z50 a s návrhem tuto plochu v celém jejím rozsahu nahradit vymezením (stabilizované) plochy se stávajícím způsobem využití „NS - plochy smíšené nezastavěného území“. Navrhujeme, aby předmětná plocha Z50, a to minimálně v rozsahu pozemků p. č. 2932/7, 2932/3, 2937/26 byla zachována jako plocha určená k

zastavění, tj. jako zastavitelná plocha s požadovaným způsobem využití „SB - plocha smíšená obytná“. Z důvodu komplexnosti a urbanistické kvality řešení návrhu ÚP by bylo vhodné ji jako zastavitelnou ponechat v celém jejím rozsahu, tj. i v rozsahu pozemků p. č. 2932/4 a 2948/2, ke kterým mají vlastnická práva jiné osoby než dotčená osoba.

4. Zásadně nesouhlasíme s návrhem zrušit vymezení zastavitelné plochy Z123 a s návrhem tuto plochu v celém jejím rozsahu nahradit vymezením (stabilizovaných) ploch se stávajícím způsobem využití „NS - plocha smíšená nezastavěného území“. Navrhujeme, aby předmětná plocha Z123, a to minimálně v rozsahu pozemku p. č. 658/8 byla zachována jako plocha určená k zastavění, tj. jako zastavitelná plocha s požadovaným způsobem využití „OV- plocha občanského vybavení“. V této souvislosti upozorňujeme na nesoulad grafické a textové části Z2, kdy v grafické části je vyznačeno plošné zrušení plochy Z1/20, místo které jsou v okrajových úsecích vyznačeny plochy s identifikátorem IML {které nejsou uvedeny v legendě hlavního výkresu), nahrazení využití PK ve střední části není navrženo vůbec. Vlastní označení, resp. identifikátor, plochy Z1/20 není vyznačeno jako součást jevu „rušená zastavitelná plocha“. Uvedení plochy Z1/20 v kap. c)2. v přehledu zastavitelných ploch není Změnou č. 2 dotčeno, a to ani ve výrokové části textové části ÚP, ani v textu s vyznačením změn. Řešení plochy Z1/20 v Z2 je tak zcela zmatečné a nejasné. V každém případě navrhujeme a požadujeme nerušit vymezení plochy Z1/20, a to minimálně v rozsahu jejího úseku podél plochy Z123, aby byla zachována možnost zpřístupnění pozemků nacházejících se v ploše Z123 z tohoto navrhovaného komunikačního prostoru.

5. Zásadně nesouhlasíme se způsobem vymezení minimálně jihovýchodní části koridoru VD- Z1 (pro stavbu D136 - II/483 pro přeložku silnice I. třídy) a se stanovenými podmínkami využití ploch ve vymezeném koridoru v kap. d)1. Nesouhlasíme s dotčením zastavitelných ploch Z28 (např. p.č. 168/38, 168/37, 132/1, 168/54, 168/55, 168/68) a Z32 (např. p.č. 567/8, 567/16, 560/1, 567/15, 567/14, 567/13, 567/10, 567/11, 567/12, 567/9, 567/7, 567/6, 567/5, 567/19) jeho vymezením. V textové části Z2 je deklarována jeho šíře 400m, což odpovídá popisu uvedenému v čl. 38 ZÚR MSK (200m od osy komunikace na obě strany - pro silnice I. a II. třídy a ostatní významné komunikace). V řešení Z2 jsou zcela ignorovány úkoly pro územní plánování stanovené v tomtéž článku ZÚR, z jejichž znění lze dovodit povinnost řešit zpřesnění vymezení uvedených koridorů v ÚP dotčených obcí. Zpřesněním se má řešit mj. minimalizace vlivů na kvalitu obytného prostředí přilehlé zástavby, minimalizace vlivů na přírodní a krajinné hodnoty území (Frýdlantská Ondřejnice, lesní společenstva, vzrostlá zeleň ve volné krajině apod.) a průchodnost dotčeného území a zajištění dopravní obslužnosti a zpřístupnění přilehlých území v souladu s parametry jednotlivých komunikací. Požadujeme jednoznačné splnění těchto úkolů definovaného v ZÚR MSK a provedení zpřesnění uvedeného koridoru zohledňující uvedené aspekty, zejm. zohlednění všech reálných stávajících podmínek v území, a to formou jeho zpřesnění v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Navrhujeme zúžení jeho vymezení proti deklarované šíři uvedené v ZÚR, a to ve Změně č. 2, která je v pokročilejší fázi projednání než Změna č. 1A ÚP (jejímž předmětem je dle odůvodnění, které na ní výslovně odkazuje, řešení příslušné přeložky). Je všeobecně žádoucí, aby tento problém komplexně a plnohodnotně vyřešila v pořadí první vydávaná změna územního plánu Čeladné. Minimálně úseky hranice jeho vymezení by měly být navázány na parcelní hranice a měla by být deklarována minimální a nepřekročitelná územní ochrana před možným dotčením stavbou. Požadujeme vyjmutí minimálně zastavitelných ploch Z25 a Z32 z vymezení koridoru VD-Z1. Předpokládáný možný výklad podmínky pro využití ploch v koridoru ve znění „Způsob využití ploch ve vymezeném koridoru nesmí narušit ani omezit realizaci budoucího záměru, kterým je přeložka silnice I. třídy.“, kdy striktní výklad této podmínky v podstatě a priority vylučuje možnost provádění změn v území, které je vymezením koridoru dotčeno, je obecně neakceptovatelná. Konečné důsledky odpovídají v podstatě vyhlášení stavební uzávěry. Aplikovaný přístup a z něj plynoucí omezení nejsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, což je základní podmínka pro zákonnost územně plánovací dokumentace.

Zcela nelogické a zavádějící je odůvodnění navrhovaného řešení koridorů, které odkazuje na „Změnu č. 1A.“ (str. 51, 55). Předpokládáme, že v písemném záznamu, který měl vést na veřejném projednání pořizovatel, je uvedena argumentace projektanta i pořizovatele, která na tomto jednání zazněla. Projektant i pan starosta odmítli názor, že dokončení Změny č. 1A v problematice koridorů, z pohledu výchozích podmínek pro její dosavadní zpracování, ztrácí vydáním Změny č. 2 smysl. Z jejich vyjádření bylo možné dovodit bagatelizaci dopadů vymezení koridorů ve Změně č. 2. Současně je ze sdělených informací možné dovodit, že Změna č. 1A bude vydávána po vydání Změny č. 2.

Změna č. 1A, pokud bude dokončena ve smyslu navázání na dosud proběhlý proces pořízení, bude muset zohlednit řešení Změny č. 2. To by bylo v rozporu s jejími zadávacími podmínkami. Vydání

Změny č. 2 změny právní stav a výchozí podmínky pro každou další vydávanou změnu ÚP, která se bude jakkoliv dotýkat řešení koridorů, jelikož bude nutné měnit podmínky stanovené Změnou č. 2.

Odkázání na jinou, paralelně pořizovanou změnu ÚP, by bylo smysluplné pouze jako odůvodnění případného neřešení problematiky koridoru pro D136 vZ2 a konstatování nutnosti postupů podle ust. § 54 odst. 5, tj. že do vydání Změny č. 1A bude rozhodováno podle ZÚR MSK. Uvedená argumentace na veřejném projednání i v odůvodnění Z2 je dle našeho názoru chybná, zavádějící a může nejen účastníky veřejného projednání uvést v omyl.

Samostatnou otázkou je, proč Změna č. 2 neřeší plochy, v kterých z důvodu zrušení části původního ÚP nelze o změnách v území rozhodovat. Dle § 43 odst. 4 se územní plán vydává pro celé území obce. Upozorňujeme na zmatečné řešení koordinačního výkresu, který plochu původního koridoru VD1, vymezenou v původním ÚP, vyznačuje jako „bílou plochu“, tj. zcela identicky, jako je vyznačen jev „plochy veřejného komunikačního prostoru - stav“.

Změna č. 2 řeší koridory zcela jinak než předchozí dokumentace, zavádí tzv. „překryvný“ koridor, pod kterým jsou vyznačeny plochy s rozdílným způsobem využití. Původní ÚP vymezoval tzv. neprůhledný koridor. To je zásadní změna metodického přístupu, jehož důsledky bude muset zohlednit každá následně vydaná změna ÚP. S ohledem na současnou nejasnost řešení záměru přeložky je tento metodický přístup vhodný.

Odůvodnění na str. 55 ve znění „Tyto koridory jsou ve Změně č. 2 vymezeny, ale blíže neřešeny, neboť jejich řešení je předmětem aktuálně pořizované Změny č. 1A.“ je zásadně problematickým výrokem odůvodnění. Koridory jsou vymezeny, a jsou „řešeny“ a to dost zásadním způsobem, neboť jsou stanoveny podmínky pro způsob využití ploch v koridorech omezující využití dotčených ploch.

Problematické je již znění zprávy o uplatňování, která obsahuje nekompatibilní pokyny. V této zprávě jsou uvedena i stanoviska dotčených orgánů. Ve stanovisku, které vydal Krajský úřad Moravskosl. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 28. října 117, 702 18 Ostrava - koordinované stanovisko dne 16. 07. 2019, je mj. uvedeno: „Dle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů z hlediska řešení územních zájmů silnic II. a III. třídy předložený Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Čeladná vč. pokynů pro zpracování změny č. 2 nenavrhuje v koncepci dopravy na síti silnic II. a III. třídy žádné změny. Záměr D136 - přeložka silnice M/483 je řešen samostatně, právě projednávanou změnou č. 1A ÚP Čeladná.“ Tento orgán tedy řešení koridoru pro přeložku v Z2 nepožadoval, ale ani vůbec nepředpokládal! Ve zprávě o uplatňování ÚP je ale nicméně na základě přiložených stanovisek Ministerstva dopravy a SŽDC uložen požadavek vymezit a chránit plochu koridoru v šíři min. 120 m v souvislosti se záměrem elektrizace trati č. 323 (DZ19) a koordinaci se záměry v území, zejména s D136.

Obdobně specifikovaný a striktní požadavek na vymezení koridoru pro D136 a jeho šíři ve zprávě o uplatňování ÚP ale uveden není! Naopak dle výše citovaného stanoviska nadřízeného orgánu vyplývá, že Změna č. 2 nenavrhuje v koncepci dopravy na síti silnic II. a III. třídy žádné změny. Požadován je ovšem obecný soulad se ZÚR ve znění poslední aktualizace a současně je uveden požadavek koordinace záměrů DZ19 a D136. Tyto požadavky jsou ve vzájemném konfliktu a je nutné je v rámci Z2 koordinovat. Domníváme se, že zákonným a transparentním postupem, tj. postupem koordinujícím veřejné i soukromé zájmy, postupem respektujícím cíl komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území (§ 18 SZ), a postupem respektujícím ust. § 43 ust. 3 SZ („ÚP v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s PÚR...“), postupem odpovídajícím principu subsidiarity a postupem rozumně vedoucím k cíli je ukončení pořizování Změny č. 1A a vyřešení předmětů jejího řešení ve Změně č. 2 a její projednání. Zpřesnění musí být provedeno tak, aby plně umožnilo realizaci stavby, pro který je koridor určen, tj. včetně možnosti napojení na stávající II/483, aby „rezervace“ území byla dostatečná, ale s uplatněním principu přiměřenosti zásahu. Rezignace na jakoukoliv snahu o zpřesnění koridoru, na zohlednění podmínek in situ, na ochranu hodnot území a na připravované záměry či územně plánovací podklady je nepřijatelná a není naplněním základních požadavků stavebního zákona. V návaznosti na výše uvedené zásadně nesouhlasíme ani s vymezením koridoru VD-Z1 pro stavbu D136 - M/483 ve vyznačeném a vymezeném rozsahu jako koridoru, v němž lze pro stavbu veřejně prospěšné stavby práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

6. V návaznosti na před projektovou a projektovou přípravu stavebních záměrů na pozemcích v našem vlastnictví, která je průběžně komunikována s obcí (pořizování územních studií pro Z28, Z32) navrhujeme vytvoření podmínek pro nezpochybnitelnou možnost umístění stavby ČOV ve východní části plochy Z32.

7. Součástí odůvodnění je vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění jejich Aktualizace č. 1 (dále i jen jako „ZÚR MSK“ nebo „ZÚR“). Toto vyhodnocení je úzce navázáno na druhou část kapitoly C. zprávy o uplatňování, kdy odůvodnění přebralo texty zde uvedené. Domníváme se, že textace požadavků a priorit neodpovídá ve většině svého rozsahu aktuálně platným ZÚR, některé požadavky byly ze ZÚR jejich vydanou aktualizací vypuštěny apod. Navrhujeme, aby byl vyhodnocen soulad s nadřazenou dokumentací plně v jejím účinném znění.

8. Navrhujeme zohlednění „vyhlášeného STOP stavu k napojení kanalizací jiných vlastníků na obecní kanalizační řad“ ze dne 1. 11. 2019, resp. z 21. 11. 2019, a upravení podmínek pro likvidaci odpadních vod v kap. d)2. textové části ÚP. A to tak, aby v posledním odstavci bylo vhodně nahrazeno sousloví „u objektů mimo dosah kanalizace“, resp. tak, aby byl jednoznačně a nezpochybnitelně přípustný individuální způsob likvidace splaškových a dešťových vod pro jednotlivé stavby, nebo zastavěné a zastavované celky či skupiny staveb. Důvodem je zajištění předvídatelnosti rozhodování o změnách v území.

9. Nesouhlasíme se zněním podmínky v druhé odrážce kap. f) 1. (bod výrokové části Z2 7.3. b)) ve znění: „Využití zastavitelných ploch formou nové či doplňující výstavby je možné jen za podmínky, že k dotčené zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob, atd.) dostačující komunikace - dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110).“ Domníváme se, že tato podmínka v tomto znění může mít za následek nepředvídatelnost rozhodování.

Podmínka je v tomto znění možná i diskriminační. Vymezování a využívání pozemků řeší třetí část vyhlášky č. 501/2006 Sb. Znění podmínky pravděpodobně vychází z ust. § 20 odst. 4 této vyhlášky, z kterého není možná výjimka. Platí tedy pro všechny pozemky, resp. plochy (stabilizované i zastavitelné). Potenciální problém je i v nejasnosti použitých pojmů, kdy není zřejmé, co je myšleno „doplňující výstavbou“. Problematické je i sousloví „k dotčené zastavitelné ploše vede“. Toto znění odkazuje pouze na stávající stav? Je přípustné budoucí zkapacitnění příslušné komunikace? Proč je uveden v podmínce pojem obratiště, když problematiku obratiště má smysl řešit nikoliv na komunikaci, která k ploše vede, ale spíše v rámci příslušné zastavitelné plochy? Konkrétní identifikace normy, či zákona nemá být ve výrokové části ÚP uváděna. Změny označení normy či zákona pak vedou k nesplnitelnosti podmínky. Navrhujeme proto zásadní přetextování podmínky.

10. Nesouhlasíme s úpravou stanovených podmínek využití ploch s využitím „OS - plochy občanského vybavení - sport“. Nesouhlasíme zejména se zrušením využití „ubytovací zařízení“, „klubovny“ a „bydlení pouze jako byt pro majitele nebo správce provozoven obč. vybavení“ jako přípustných využití, ani s uvedením „bydlení“ jako nepřípustného využití, to vše bez adekvátního zohlednění stávajícího využití v plochách zahrnujících stávající areál golfového resortu.

Odůvodnění smyslu záměru úpravy podmínek uvedené na str. 55 odůvodnění, aby plochy OS nesuplovaly funkci ploch OV případně B, je dle našeho názoru rozumné. Navržená změna je ale nekomplexní a vadná a nevede rozumně k zamýšlenému cíli. Pokud je záměrem navrhované změny oddělení ploch vlastního sportoviště, resp. vlastních herních ploch a zázemí sportovních areálů, je nutné reagovat nejen ve změně podmínek pro využití ploch OS, ale také ve vlastním vymezení ploch s RZV. Je pak v případě golfového hřiště a při zohlednění stávajícího charakteru a kvalitativní kategorie celého resortu, jako významné aktivity na území obce, nutné vymezit herní plochy jako samostatnou plochu s RZV a stanovit podmínky jejího využití tak, aby zde bylo možné udržitelně rozvíjet hřiště a umísťovat stavby, které jsou jeho běžnou součástí, jako např. hygienická zařízení, stavby pro obsluhu a údržbu hřiště, pro možnost ukrytí před nepřízní počasí apod. Dále je pak nutné samostatně vymezit plochy pro „komerční zázemí“, ve kterém je přípustné provozovat a rozvíjet funkce jako ubytování, stravování a další, možná i specifické, způsoby využití a to tak, aby byla zaručena udržitelnost rozvoje areálu a koordinovány veřejné a soukromé zájmy. Navržené řešení je „polovičaté“ a není v souladu s cíli územního plánování. Požadujeme precizaci navrženého řešení a nabízíme veškerou součinnost při řešení této problematiky. Při vymezování a stanovování územních podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je třeba dbát požadavků ust. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Je třeba zohlednit stávající a požadované využití. V zázemí golfového resortu je provozována celá škála aktivit, jsou zde umístěny stavby s rozličnými způsoby užívání jako např. stavby ubytovacích zařízení, stavby občanského vybavení, stáje, seníky, sklady apod. Tedy se nejedná pouze o v odůvodnění zmíněné plochy OV případně B, ale je žádoucí pracovat se širší škálou ploch s RZV, zohledňovat specifické podmínky a charakter území a jejich udržitelný rozvoj.

11. Návrh Změny č. 2 není v některých svých částech v souladu s právními předpisy, případně obsahuje chyby. Dovolujeme si upozornit na následující nedostatky v návrhu Z2, které by bylo vhodné odstranit:

- Výkres I.2.a) Výkres základního členění území a související problematika:

- Obsahuje jevy, které nejsou uvedeny v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v její části I., odst. 4, písm. a), tedy např. koridory dopravní a technické infrastruktury či „ÚS vložená do evidence ÚPČ“. Tento výkres má obsahovat pouze a výhradně jevy uvedené v příslušném ust, které obsahuje konečný a nepřekročitelný výčet jevů.

- Obsahuje vyznačení jevu „ÚS - podmínka zpracování ponechána“. Změna územního plánu se dle ust. § 55 odst. 6 zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Tomuto uvedenému principu a požadavku SZ provedené vyznačení jevu neodpovídá a není důvod, aby tento jev byl ve výkrese ZČÚ uveden jako navrhovaný.

- Obsahuje jev „ÚS vložená do evidence ÚPČ“. Ten je vyznačený i v lokalitách, které nejsou v platném ÚP vyznačeny jako „plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“. Z uvedeného není jasné, zda v těchto předmětných plochách je v případě vypuštění údajů o územní studii z evidence (ÚPČ) podmínka pro rozhodování platná, či nikoliv, tedy zda je možné v plochách rozhodovat v případě „odevidování ÚS“ o změnách v území. Navrhované změny v kap. k) textové části ÚP tuto zmatečnost ještě podtrhují. Textové odůvodnění totiž v bodě „10. územní studie“ v kap. J) v prvním odstavci jednoznačně deklaruje, že „Změna č. 2 nevymezuje nové plochy, v nichž by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno zpracováním ÚS...“. V posledním odstavci je v souladu s textovou částí Z2 konstatováno doplnění dalších ploch s uvedením jejich seznamu, kde ovšem tato podmínka uvedením v příslušné kapitole nově pravděpodobně vzniká. Tato problematika je celkově zmatečná, je nutné ji upravit do jednoznačné podoby tak, aby i laik a běžný adresát či uživatel územního plánu tyto podmínky rozklíčoval. A v této podobě Z2 projednat.

- Obsahuje jev „územní studie - rušená“. Není jasné, co tím je myšleno, zda je navržena zpracovaná a evidovaná ÚS ke zrušení, či zda je rušena podmínka pro rozhodování o změnách v území. Jedná se v tomto případě o zmatečnost, o nesoulad textové a grafické části, nesprávnost zpracované územní plánovací dokumentace.

- Obsahuje jev v legendě popsáný jako „koridor technické infrastruktury - smíšený“. V textové části měněné Změnou č. 2 např. v kap. d)l. nebo g) je využíván termín „koridor dopravní infrastruktury smíšený VD-Z3“. Stejně tak je problematický jev „koridor technické infrastruktury - drážní“, jedná se pravděpodobně o kondor dopravní infrastruktury, nikoliv infrastruktury technické. Vlivy, dopady a omezení možností využití vyplývající z trasování vedení technické a prvku dopravní infrastruktury jsou v území velmi rozdílné a záměna jejich popisu by mohla přivést uživatele území v omyl. Stejný problém je i v dalších výkresech Z2. Výkres I.2.b) Hlavní výkres a související problematika:

- Zobrazuje jevy, které nejsou vysvětleny v legendě výkresu - plochy s identifikátory „OS“, „R“ a „NL“, obdobně ve výkrese II.2.a).

- V předchozí odrážce uvedená a vymezená stabilizovaná plocha s využitím „OS“ (ve střední části golfového areálu) je vymezena na úkor části zastavitelné plochy Z42. Tato byla určena celá pro využití B, mimo její střední části, v které je v platné dokumentaci vymezena stávající plocha s využitím PK. V textové části, ani v textové části odůvodnění o plošné redukci plochy Z42 není uvedena žádná zmínka. Vymezení stabilizované plochy OS není jakkoliv odůvodněno, stejně tak jako plošná redukce plochy Z42.. Z2 neruší, a to ani částečně, vymezení plochy Z42 (str. 67 textu s vyznačením změn, str. 47 a následující v odůvodnění Z2) určené pro využití B, přesto v hlavním výkrese je vyznačena stabilizovaná plocha OS. Uvedené je žádoucí vyřešit a opravit. Navrhujeme ponechat v rozsahu pozemku p. č. 542/27 jižní část zastavitelné plochy Z42. V některých výkresech jsou specificky barevně vyznačeny některé čárové a textové jevy, kdy se pravděpodobně jedná o části mapových podkladů. Je třeba odůvodnit jejich specifické zvýraznění, či vyznačení za účelem čitelnosti a jednoznačnosti upravit - hlavní výkres, výkres VPS, opatření a asanací. Změny v kap. I) ÚP a jeho grafická část. Není odůvodněno zrušení tří výkresů, není uveden žádný požadavek, na jehož základě a za jakým účelem byla tato změna provedena.

Vymezení zastavěného území:

- V odůvodnění Z2 je mj. uvedeno, že plochy se stavbou splatným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením, byly Změnou č. 2 převedeny do ploch stabilizovaných. Tyto nejsou jednotlivě popsány a odůvodněny a z uvedeného nevyplývá, zda byly také zahrnuty do zastavěného území. Z kontextu to ale lze dovodit. Tento přístup nepochybně odporuje ust. § 58 SZ.

- V bodě 3.2. výrokové části územního plánu je vkládán text „ZÁKLADNÍ KONCEPCE A PODROBNOST ŘEŠENÍ -". Není zde jednoznačně stanoveno, které části ÚP jsou vymezeny jako části obsahující prvky regulačního plánu. Domníváme se, že je vhodné tyto části vymezit jednoznačně, a to ve výrokové části ÚP, popis v odůvodnění Z2 (poměrně podrobný - mj. v kap. D) je pro vymezení příslušných částí nedostatečný.

- V podmínkách vybraných ploch s RZV je uvedena podmínka maximální přípustné výšky objektu, která je vztažena k úrovni stávajícího terénu s nejnižší nadmořskou výškou. Není ovšem uvedeno, v kterém místě se tato nejnižší úroveň stanovuje, a v kterém místě se výška objektu posuzuje (na vnějším povrchu obvodové konstrukce stavby/budovy/objektu nebo v nejnižším místě stavebního pozemku?), což může působit problémy při rozhodování o změnách v území podle podmínek stanovených ÚP.

- Změna č. 2 neřeší v dostatečné přesnosti vymezení ploch. V dokumentaci tak zůstávají „neřešená - bílá místa". Pokud toto nebude vyřešeno a projednáno, tak je reálné riziko, že dokumentace tak v důsledku těchto chyb nebude vydána pro celé území obce. Navrhujeme, aby minimálně uvedené nedostatky byly odstraněny a upravená dokumentace byla řádně projednána, tj. v případě podstatných úprav na opakovaném veřejném projednání.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY

Základní východiska podání námítky a jejího odůvodnění

Rádi bychom naplnili naše legitimní očekávání ve smyslu možnosti využití pozemků v našem vlastnictví dle podmínek platného ÚP, které jsme získali na základě výsledků dosavadní územně plánovací činnosti v území obce Čeladná a zejm. pak při dosavadní komunikaci, jednání a budování vztahů s obcí a jejími představiteli, včetně součinnosti při územně plánovací činnosti. Aktuálně jsou mj. pořizovány územní studie pro plochy Z28, Z32, kde se aktivně podílíme na jejich zpracování i úhradě nákladů na jejich zpracování a běžně s jejich pořizovatelem i obcí komunikujeme a připravujeme je společně. Vlastní textace jednotlivých bodů námítky v řadě bodů obsahuje i jejich plné nebo částečné odůvodnění. Odůvodnění bodů námítky je případně doplněno níže, nebo je níže uvedeno odůvodnění příslušného bodu námítky v celém svém rozsahu.

Doplnění odůvodnění jednotlivých požadavků a návrhů obsažených v námítce:

1. K bodům 1. - 4. námítky:

S navrhovanými změnami, kterých se týkají body 1., 2., 3. a 4. této námítky důrazně nesouhlasíme. Navrhované změny a rušení zastavitelných ploch provedeným způsobem je neodůvodnitelné a také uspokojivě odůvodněno není. Námítku v těchto bodech odůvodňujeme takto:

1.1. Jako problematickou hodnotíme již schválenou zprávu o uplatňování územního plánu, na jejímž základě je Změna č. 2 pořizována, a to zejm. její část D). V jejím závěru je uveden mj. požadavek na prověření ploch určených pro výstavbu již v ÚPO platném před rokem 2014, ploch dosud nevyužitých. Je zde uveden jasný pokyn k jejich plošnému zrušení bez jakéhokoliv zohlednění podmínek a vývoje v území. Takto formulovaný pokyn odporuje cílům územního plánování. Je zde uveden dále jakýsi fiktivní výpočet „převisu nabídky ploch pro bydlení", nedostatečně zohledňující např. možnosti rozvoje v zastavěném území apod. Zpráva o uplatňování ÚP dle SZ nemá odůvodnění, nicméně všechny navržené změny je nutné uspokojivě odůvodnit v odůvodnění vlastní změny ÚP. Není zřejmé, jak je „převis nabídky ploch pro bydlení" definován. Měl by být uveden porovnávací parametr, jako např. „převis nabídky ploch pro bydlení nad poptávkou", nebo „nad prokázanou potřebou vymezení ploch pro bydlení". Zajímává, že uvedený požadavek na plošné zrušení se nepropsal do pokynů pro zpracování změny územního plánu. V kapitole E. Zprávy o uplatňování ÚP se již v souvislosti s prověřováním již vymezených zastavitelných ploch pracuje s pojmy jako vliv na udržitelný rozvoj území a podobně. V souvislosti s navrhovaným zrušením vymezení zastavitelných ploch bylo na veřejném projednání zmíněno jako rozhodující datum rok 2006. V textové části odůvodnění Z2 toto uvedeno není. Upozorňujeme na majetkovou újmu a vynaložené náklady nejen naší společnosti na přípravu výstavby, tj. např. na vlastnické změny nákupem pozemků, projektovou přípravu, aktivity vlastníků v procesu územního plánování, dále pak i na zástavní práva vázaná na pozemky apod.

1.2. Zrušení zastavitelných ploch se textová část odůvodnění dotýká v řadě jejích částí a kapitol. K uvedenému v kap. B sdělujeme následující:

- kap. B., část „Požadavky vyplývající ze schváleného zadávacího dokumentu a z požadavků na změny územních plánů plynoucích ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byly návrhem změny č. 2 splněny následujícím způsobem:", odrážka a), nadpis „Požadavky na urbanistickou koncepci:", bod 3.:

„Prověřit stávající zastavitelné plochy a nově navrhované zastavitelné plochy především s ohledem na respektování principů udržitelného rozvoje, ale také s důrazem na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel.“

Projektantem vyhodnoceno takto: „Požadavek splněn, veškeré zastavitelné plochy byly prověřeny z hlediska udržitelného rozvoje. Část ploch byla, jako neperspektivní, navržena ke zrušení.“

Toto odůvodnění je neakceptovatelné. Není uvedeno, jak byly prověřeny a hodnoceny jednotlivé zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP, jaká kritéria udržitelnosti rozvoje byla aplikována, jak byla posouzena perspektivnost a vliv na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel, absenteje porovnání a vyhodnocení všech v platném ÚP vymezených zastavitelných ploch a precizní, nezpochybnitelné odůvodnění vylučující libovůli a prokazující přiměřenost navržených zásahů. Ani samostatné vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj se porovnáním jednotlivých zastavitelných ploch nezabývá a pouze deklaruje hodnocení a prověření, které ovšem pravděpodobně provedeno vůbec nebylo. Rozhodně nejsou uvedeny jeho relevantní výsledky.

- kap. B., část „Požadavky vyplývající ze schváleného zadávacího dokumentu a z požadavků na změny územních plánů plynoucích ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byly návrhem změny č. 2 splněny následujícím způsobem:", odrážka a), nadpis „Požadavky na urbanistickou koncepci:", bod 5:

„Prověření vymezených zastavitelných ploch z hlediska stavu jejich využití ~ zohlednění ploch již využitých, nevyužitelných z důvodů územně technických, nevyužitelných z důvodů nečinnosti / nezájmu majitelů, nevyužitelných z důvodů střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky.“ Projektantem vyhodnoceno takto: „Požadavek splněn, veškeré zastavitelné plochy byly prověřeny z hlediska udržitelného rozvoje. Část ploch byla, jako neperspektivní, navržena ke zrušení.“

viz vyjádření k předchozímu bodu + Není uvedeno hodnocení jednotlivých ploch, míry jejich využití, důvody nevyužití, nejsou vyhodnoceny střety se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky. Splnění požadavku je pouze obecně deklarováno, ale zcela absenteje jeho prokázání. Není uvedeno porovnání jednotlivých ploch, návrh nevylučuje uplatnění libovůle a diskriminační přístup.

Pokračování požadavku: Toto prověření provést mimo jiné u dosud nezastavěných pozemků, evidovaných na LVč. 3257, a dále pozemků parc. č. 250/5 na LVč. 2256, parc. č. 212/1 na LVč. 1804, parc. č. 1524/9 na LVč. 2055, parc. č. 2312/1 na LVč. 2434, parc. č. 2318/1 na LV č. 2309, parc. č. 1440/1 na LV č. 1665, parc. č. 2411/1 na LVI 2973, parc. č. 262/3 na LVč. 667, parc. č. 2480/1 na LVč. 1321, parc. č. 173/2 a parc. č. 173/3 na LV č. 900 a parc. č. 120/5 na LV č. 601, a u těchto případně změnit jejich funkční využití na plochy zemědělské s ohledem na ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dále § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona.

Projektantem vyhodnoceno takto: „Požadavek splněn, veškeré dotčené plochy byly prověřeny a část ploch byla navržena ke zrušení jejich zastavitelnosti. Plochy s prokázanou aktivitou (územní studie, parcelace, realizace investic) byly jako zastavitelné ponechány, zejména z důvodu vysokých rizik následných možných náhrad.“ viz vyjádření k předchozím bodům + Podotýkáme, že vlastnické právo uvedené na LV č. 3257 je právem naší společnosti. Jako zásadně problematický vnímáme již samotný pokyn pro prověření pozemků evidovaných na konkrétním LV. Proč jsou některé pozemky, resp. LV, přesně definované a jiné nikoliv? v § 18 SZ se hovoří o komplexnosti řešení. Co je důvodem ke konkrétní specifikaci jejich prověření? Uvedené vyhodnocení projektantem je liché, splnění požadavku není vůbec prokázáno. Požadavek definoval prověření konkrétních pozemků, projektant dle uvedeného prověřoval „dotčené plochy“. Proč není uvedeno hodnocení jednotlivých specifikovaných pozemků? Jak byl splněn požadavek na vymezení ploch zemědělských, když žádné takové Změnou č. 2 vymezované nejsou? Předchozí body deklarovaly posouzení z hlediska vlivu ploch na udržitelný rozvoj území (které není prokázáno), ale zde je zatím jako jediný konkrétní specifikovaný důvod při posuzování zastavitelných ploch ponechání vymezení uvedeno riziko možných náhrad. Neodporuje uvedené předchozím vyhodnocením projektanta?

- kap. B., část „Požadavky vyplývající ze schváleného zadávacího dokumentu a z požadavků na změny územních plánů plynoucích ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byly návrhem změny č. 2 splněny následujícím způsobem:", odrážka a), nadpis „Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a koncepci uspořádání krajiny, body 1. -22.

Projektantem vyhodnoceno takto: „Požadavky 1. až 22, splněny - Změna č. 2 respektuje mj. veškeré zákonné požadavky a předpisy vztahující se k ochraně přírody a krajiny, k ochraně životního prostředí a k zajištění udržitelného rozvoje území. Respektuje chráněné přírodní prvky, vymezená chráněná území, zemědělský a lesní půdní fond, geofond a další chráněné prvky. Jsou respektovány výše

uvedené limity území, vychází se koncepčně i z výše uvedených dokumentů a podmínek. Pokud dochází při vymezování nebo změnách zastavitelných ploch k dotčení předmětu ochrany, je vymezení provedeno jen v nejnútnejším rozsahu.

Změna č. 2 ruší vymezení významné části zastavitelných ploch a převádí je zpět do půdního fondu a krajinného využití."

Projektant v této části, na rozdíl od předchozích, nevyhodnocuje jednotlivé požadavky pokynů uvedených v příslušné části pokynů ve zprávě o uplatňování ÚP, vyhodnocení velmi zobecňuje. Opakovaně pouze konstatuje rušení vymezení významné části zastavitelných ploch bez jakéhokoli odůvodnění, vztahování k ochraně veřejných zájmů, nesrovnává s jiným možným řešením.

1.3. V kap. J. odůvodnění, v podkapitole 3 v dílu „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, rušení vymezených ploch" je mj. uvedeno: „Změna t 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužité, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovanými a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nich uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužité s možným zrušením jejich vymezení."

Zcela postrádáme prokazatelnost uvedeného prověření a vysvětlení kritéria. Co bylo předmětem prověřování „aktivit v území" u všech vymezených zastavitelných ploch. Co je uvedenou „aktivitou" myšleno? Postrádáme komplexní výsledky prověření stavu žádostí na příslušném úřadu, stejně tak i výsledky doplňujícího průzkumu a prověření v území. Kdo, kdy a jak prováděl deklarovaný průzkum? To vše je třeba doložit tak, aby byla nepochybně vyloučena libovůle. Co bylo součástí deklarovaného prověření? Řešil pořizovatel návrh Z2 s představiteli obce v rozpracovanosti? Proč nebyla zohledňována dlouhodobá komunikace obce s aktéry v území, a to vč. naší společnosti? Proč daná záležitost nebyla v rámci deklarovaného průzkumu komunikována s naší společností, jako významným vlastníkem pozemků v území. Obec je informována o našich aktuálních krocích a projektové přípravě ČOV a souvisejících přípravných činnostech. Možnost zrušení vymezení zastavitelných ploch nepochybujeme. Přijetí tohoto řešení je v působnosti zastupitelstva obce. Vždy je nutné zvážit všechny důsledky takového řešení. S ohledem na naši dlouhodobou komunikaci s obcí a jejími představiteli, kteří mají aktuální informace o předprojektové i projektové přípravě našich záměrů nejen v dotčených zastavitelných plochách, uvedený a popsáný přístup nechápeme a je pro nás zklamáním.

1.4. V kap. J. odůvodnění, v podkapitole 3 v dílu „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, rušení vymezených ploch" je pod odrážkou „rušení vymezených zastavitelných ploch nebo jejich částí" konstatováno zrušení vybraných ploch, mj. plochy Z29, Z38 a Z50. Pro tyto plochy jsou uvedeny důvody zrušení, a to ve shodném znění: „zrušená celá plocha z důvodu dlouhodobého nevyužití, k zastavění byla plocha vymezená minimálně od roku 2014". Z textu odůvodnění není patrné odůvodnění ponechání vymezení ploch nerušených Změnou č. 2. Případná argumentace, že změna je projednávána a odůvodňována pouze v rozsahu měněných částí, a proto neprovedené změny nejsou odůvodňovány, nemůže obstát, odůvodnění je zpracováno mj. za účelem přezkoumatelnosti opatření obecné povahy. Na konci textu této odrážky je uvedeno: „Veškeré výše uvedené plochy byly prověřené na základě požadavků vyplývajících z pokynů pro zpracování změny a z ostatních požadavků Zprávy o uplatňování. Byly prověřené plochy vytypované jako dlouhodobě nevyužité obcí, plochy, o jejichž prověření požádali podatelé námitek a připomínek v rámci zprávy o uplatňování a následně také ostatní zastavitelné plochy vymezené v územním plánu ve znění jeho změn, a to mj. z důvodu zajištění rovného nediskriminačního přístupu ke všem dotčeným subjektům." K tomuto textu uvádíme:

- Zmínění o nediskriminačním přístupu je čistě účelové, je prázdnou deklarací. Projektant i pořizovatel Změny č. 2 se rušení zastavitelných ploch dotýká na řadě míst odůvodnění, ale prokázání nediskriminačního přístupu a vyloučení libovůle není vůbec prokázáno. Nejsou vyjádřeny žádné relevantní a konkrétní důvody ke zrušení či ponechání vymezení zastavitelných ploch, mimo důvodu dlouhodobého nevyužití a obavy z náhrad. Porovnání všech zastavitelných ploch a rozhodnutí, které vymezeny zůstanou a které ne, vyhodnocení z hlediska udržitelnosti rozvoje, urbanistických hledisek, hledisek ochrany veřejných zájmů ani žádné další nebyly provedeny. Proč bylo zrušeno vymezení či redukce 24 ploch z cca 17 desítek ploch není vůbec zřejmé, stejně tak není jasné, z jakých konkrétních důvodů zůstaly ostatní zastavitelné plochy součástí řešení.

- V rámci projednání zprávy o uplatňování nejsou námítky přípustné.

1.5. Uvedené vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (kap. K. odůvodnění) se taktéž dotýká rušení zastavitelných ploch. Zde je konstatováno, že „Vymezení zastavitelných ploch po Změně č. 2 odpovídá aktuální potřebě, lze konstatovat, že je ve střednědobém horizontu limitně dostačující, nikoli však naddimenzované.“ Není jasné, jak je zohledněn konflikt zastavitelných ploch a vymezených koridorů pro dopravní infrastrukturu, není vyčíslena ani teoretická kapacita rušených zastavitelných ploch ve smyslu reálného počtu RD a při aplikaci nových podmínek pro využití (nově stanoveny minimální výměry pozemků). Při jednoduché analýze výměry ploch Z29, Z38 a Z50 a dopadu nově vytvořených podmínek pro rozvoj bydlení je vliv jejich zrušení na celkové kapacity velmi malý. Diskutabilní a neodůvodněný je záměr udržení „převisu nabídky ploch pro bydlení“ na hodnotě kolem 75 %. Provedený výpočet převisu ve zprávě o uplatňování a v odůvodnění změny je nejasný, součty a rozdíly uvedených čísel nesedí, je nekontrolovatelný a tudíž nepřezkoumatelný. Není ani odůvodněna jeho požadovaná hodnota na úrovni kolem 75 %, ani jeho jasná definice (převis nad čím?). Nicméně pokud přistoupíme na hru s výpočtem „převisu“ a budeme jeho teorii rozvíjet, tak ve zprávě o uplatňování je uvedena aktuální hodnota převisu 76 % při celkové ploše zastavitelných ploch pro bydlení cca 150 ha, a to bez podmínek vztaheným velikosti stavebního pozemku. Změna č. 2 vymezuje pro bydlení/smíšené bydlení plochy o výměře 2,68 ha (teoretický nárůst cca o 2 %, pokud by nebyly zrušeny žádné zastavitelné plochy). Do stabilizovaných ploch bylo navíc zahrnuto více než 10 ha původně zastavitelných ploch. Současně Změna č. 2 výrazně zpřísňuje podmínky pro intenzitu zástavby formou stanovení minimální výměry stavebního pozemku, a to plošně, tedy ve stabilizovaných plochách v zastavěném území i plochách zastavitelných, tj. ve všech vymezených plochách B, BI, B2, B3, SB! Aplikace této „intenzity zastavění“ je nejasná, přesto snižuje projektant ve svém odůvodnění operuje. V odůvodnění uvedeném výpočtu je uvedeno snížení kapacity z 620 RD na 395 RD. To je značné a nezanedbatelné snížení reálné kapacity, které je vyčíslené jen v zastavitelných plochách. Tedy v konečném výsledku nedochází k nárůstu kapacity území pro nové stavby, ale naopak k její značné redukci. A pokud nyní je převis aktuálně na hodnotě 76 % a uvedeným a schváleným záměrem je jeho hodnota kolem 75 %, tak v podobě po vydání Změny č. 2 je tento požadavek plněn teoreticky vlastně nedostatečně, protože převis vyplývající z řešení Z2 je bude snížen na méně než 75 %. Tedy se domníváme, že pokud je stanovena jeho požadovaná hodnota kolem 75 % jako hodnota udržitelná, nemůže být jeho dosažení uvedeným důvodem pro zrušení ploch Z29, Z38 a Z50 ani dalších. Výpočty v odůvodnění i v této námitce je nutné brát nepochybně s rezervou. Nikde není uvedeno zohlednění max., zastavitelnosti jednotlivých zastavitelných ploch, kdy tento parametr ani není ve výrokové části platného ÚP definován a není tak jednoznačné, co se do něj započítává.

1.6. Neopominutelnou skutečností, která významně omezuje možnost využití některých zastavitelných ploch vymezených platným ÚP, jsou nedokončené pozemkové úpravy, které jsou dlouhodobou záležitostí a jejich účastníkem je mj. i obec. Jejich pořizování není ve Změně č. 2, resp. v jejím odůvodnění, uvedeno ani zohledněno.

1.7. Dne 1. listopadu 2019 vyhlásila obec Čeladná „stop stav“ udělování souhlasů s napojením na kanalizační řád obce z důvodu kapacitních a technických možností obce, což má zásadní dopady na přípravu všech stavebních záměrů, u kterých jsou produkovány odpadní vody. Proto je v souvislosti s připravovaným plánem realizace výstavby ve všech lokalitách v majetku Prosper Development a.s. počítáno s výstavbou čistírny odpadních vod, výstavbou páteřní sítě pro kanalizační a vodovodní řád pro všechny lokality v majetku Prosper Development a.s. určené k zastavění platným územním plánem Čeladné. V souvislosti s touto skutečností byl ve společnosti Prosper Development a.s. připraven a realizován projekt přeměny - rozdělení odštěpením se vznikem nových společností dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů. Rozhodným dnem přeměny je 1.1.2020. Výstavba ČOV pro zajištění likvidace odpadních vod byla projednána i se zástupci obce, což bylo pozitivně vnímáno starostou obce na jednání se statutárním ředitelem Prosper Development a.s. Tato jednání nebyla z neznámých důvodů při hodnocení vhodnosti ponechání určení k zastavění zohledněna. V návaznosti na proběhlá jednání a probíhající projektovou přípravu požadujeme vytvořit podmínky pro možnost umístění této ČOV ve východní části plochy Z32.

1.8. samostatně k bodu 1 námitky- plocha Z29, Planiska dolní:

Pozemek byl na podzim roku 2019 zpřístupněn - odstraněn byl letitý strom a zajištěn přístup přes sousedící pozemky. Od listopadu 2019 ve spolupráci se společností Voding Hranice spol. s r.o. připravujeme potřebnou dokumentaci pro vybudování páteřní sítě vodovodních a kanalizačních řádů pro následné zasítování a vybudování kanalizačních a vodovodních přípojek. Po zpracování dokumentace bude požádáno o zahájení územního řízení pro výstavbu zmiňovaných řádů a zasítování dotčených lokalit v majetku Prosper Development a.s.

1.9. samostatně k bodu 2 námitky - plocha Z38, Planiska horní:

V současnosti se zpracovává dokumentace pro zasíťování, tj. přívod vody a odvod splaškové kanalizace a souvisí s připravovanou výstavbou ČOV, na které pracuje Voding Hranice spol. s r.o.

1.10. samostatně k bodu 3 námitky - plocha Z50, Pod Stolovou:

U tohoto pozemku byly zahájeny práce pro zjištění dostupnosti vody pro tuto lokalitu, jelikož v dosahu není vodovod. Udělili jsme souhlas ke geologickým pracím na parc. č. 2932/3, jejichž cílem je následné využití průzkumného díla na stavbu k jímání podzemní vody pro tuto lokalitu. Dohodli jsme smlouvu o smlouvě budoucí s kupujícím, který pracuje na přípravě stavební dokumentace a má připravenou hypotéční smlouvu na nákup pozemků v této lokalitě Z50 určených k zástavbě pro smíšené bydlení.

1.11. samostatně k bodu 4 námitky-plocha Z123, Nad BRC:

Pozemek p. č. 658/8 v ploše Z123 je v současné době ve vlastnictví České republiky a po zapsání pozemkových úprav bude větší část tohoto majetku určena k náhradě společnosti Prosper Development za pozemky, které jsou této společnosti v rámci úprav zabrány. S navrhovanou změnou nesouhlasíme, žádáme o zachování současného vymezení a stanovení podmínek využití, neboť jen v případě jeho zachování je zajištěna neutralita pozemkových úprav (stejná kvalita pozemků, které v rámci pozemkových úprav naše společnost pozbyde a pozemků, které naše společnost v rámci pozemkových úprav nabyde). Po provedení pozemkových úprav máme v úmyslu tento pozemek využít jako stavební. Do dnešního dne nebylo z důvodu nedokončení pozemkových úprav možné konat jakékoliv přípravy na zahájení územního či stavebního řízení.

2. K bodu 5. námitky:

Pouhé převzetí vymezení koridoru z nadřazené dokumentace v plné šíři není splněním cílů územního plánování definovaných v § 18 SZ, protože mj. není komplexním řešením účelného využití území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Není ale ani splněním úkolu stanoveným v ZÚR MSK, který je pro územní plán Čeladné určující a měl být zpracován již ve zprávě o uplatňování územního plánu, resp. požadavky na zpracování Změny č. 2 měly být precizovány. Je „povinností“ obce chránit všechny hodnoty svého území, a to vč. hodnot civilizačních. Vymezení koridoru by proto mělo být v co největší míře vázáno na parcelní hranice, územní plán by měl jasně deklarovat, které plochy a jejich části mohou být stavbou, pro kterou je kondor vymezen, dotčeny. Uvědomujeme si veřejný zájem, kterým uvedená přeložka bezpochyby je. Uvědomujeme si, že tento záměr určitá omezení přirozeně generuje a jako vlastník pozemků a staveb a uživatel území jsme ochotni je v přiměřené a rozumné míře strpět. Předložené řešení ale principu „rozumně vedoucí k cíli“ jednoduše nevyhovuje. Není nám srozumitelný odlišný způsob přístupu při vymezení kondorů VD-Z1 a např. LBK 3, kdy koridor uvedeného veřejně prospěšného opatření je vymezován tak, že zohledňuje parcelní hranice, má proměnlivou šíři a zohledňuje např. zastavěná území. Obdobně problematické je u vymezení kondoru pro stavbu DZ19. Požadavek na jeho vymezení je uveden v pokynech pro zpracování změny ÚP ve znění: „Z hlediska sledovaných záměrů prochází správním územím Čeladná koridor republikového významu pro elektrizaci celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí), dle Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen „ZÚR MSK“) stavba č. DZ19 V rámci pořizování změny č. 2 ÚP Čeladná pro uvedenou stavbu vymezit a chránit plochu kondoru v šíři min. 120 m v souladu se ZÚR MSK a koordinaci se záměry v území, zejména s D136 - přeložkou silnice 11/483.“ Nerozumíme důvodu definice požadavku dotčeného orgánu i pořizovatel na striktní šíři koridoru, když v čl. 43h ZÚR je uveden úkol pro územní plánování ve smyslu upřesnění koridoru v ÚP dotčených obcí, tj. i v území obce Čeladná. V kap. J. odůvodnění, v bodě 4. je ke koridorům VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 mj. shodně uvedeno: „Koridor je vymezen v souladu s vymezením v nadřazené územně plánovací dokumentaci AI-ZÚR MSK. Je vymezen pro zajištění „rezervace“ a ochrany území ve smyslu sledovaného využití - bez dalšího upřesnění. Problematiku řeší aktuálně pořizovaná Změna č. 1A.“ Důvod pro přístup „bez dalšího upřesnění“ je opět pouze konstatován, ale důvod jeho aplikace není vůbec uveden. Není nám jako vlastníkovi koridorem dotčených pozemků jasné, jak bude koordinováno vydání změn územního plánu č. 1A a Změny č. 2. Nerozumíme, jak bude ošetřena koordinace těchto změn ÚP, které obě řeší shodnou problematiku, ale každá jiným a svébytným způsobem. Proč Z2 neplní úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR a neupřesňuje vymezení předmětného koridoru? Pochybujeme, že tento přístup je projevem principu minimalizace zásahu do vlastnických práv. Ust. § 54 odst. 6 SZ uvádí povinnost obce bez zbytečného odkladu uvést územní plán do souladu s nadřazenou dokumentací. Bez zbytečného odkladu, tj. je otázkou, zda je přípustné vydat změnu územního plánu, která by v plném rozsahu neřešila stávající

nesoulad územního plánu s nadřazenou ÚPD. Není akceptovatelné se v odůvodnění v tomto případě odkazovat na další, paralelně pořizovanou změnu územního plánu Čeladná.

3. K bodu 11. námitky:

K bodu 3.2. výrokové části Z2 - Právní otázkou je i výklad § 43 odst. 3, kdy lze spekulovat nad možností zapracování prvků regulačního plánu do územního plánu změnou ÚP a na základě zprávy o uplatňování územního plánu.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO NÁMITKOU

S ohledem na skutečnost, že námitka směřuje i do „obecných podmínek“ změny územního plánu (koncepce, podmínky využití ploch s RZV a vymezených koridorů, apod.), odůvodnění či nesprávnosti dokumentace a nelze jí vztáhnout pouze na vybrané pozemky, resp. by to nebylo účelné, tak za území dotčené námitkou vymezujeme celé správní území obce Čeladná. Konkrétní návrhy týkající se našich záměrů a nemovitostí v našem vlastnictví, ale i ve vlastnictví jiných osob, se týkají pozemků v k.ú. Čeladná, které jsou v platné územně plánovací dokumentaci zahrnuty do zastavitelných ploch Z28, Z29, Z32, Z38, Z50 a Z123 a dále pak pozemky v našem vlastnictví, které jsou dotčeny vymezením koridoru VD-Z1. Jedná se tedy především o pozemky v k. ú. Čeladná: par. č. 616/13, 615/1, 616/8, 133, 131/4, 131/29, 2932/7, 2932/3, 2937/26, 567/8, 567/16, 560/1, 567/15, 567/14, 567/13, 567/10, 567/11, 567/12, 567/9, 567/7, 567/6, 567/5, 567/19, 168/38, 168/37, 132/1, 168/54, 168/55, 168/68, 658/8, 641/1.

ZÁVĚR

Jsme právnickou osobou, která má vlastnická práva k pozemkům a stavbám na území obce Čeladná, které jsou dotčeny navrhovaným řešením návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná. Námitka je uplatňována písemně, uvádíme odůvodnění námitky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezili jsme území dotčené námitkou. Námitka je uplatněna ve lhůtě k podání námitek, která je uvedena ve výše specifikované veřejné vyhlášce OÚ Čeladná. Všechny subjekty a osoby, které tuto námitku budou vyhodnocovat, vyjadřovat se k ní, či o ní budou rozhodovat, si dovoluujeme požádat, aby zohlednili výše uvedené argumenty, aby ctili cíle a úkoly územního plánování definované v § 18 a 19. Dle ustanovení § 43 odst., 3 SZ územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se ZÚR a PÚR ČR. V § 18 SZ jsou definovány cíle územního plánování. Prvním uvedeným cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. V odst. 2) § 18 SZ je definován cíl zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dále je popsán cíl koordinace veřejných i soukromých záměrů na změny v území a v odst. 4) je definována ochrana krajiny a hodnot (ve veřejném zájmu). Domníváme se, že zapracováním našich návrhů lze velmi efektivně k naplnění těchto cílů přispět. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Jsme přesvědčeni, že naše návrhy rozumně k zamýšlenému cíli vedou a naplňují nejen tuto zásadu. Jsme přesvědčeni, že jsme identifikovali řadu problémů a nedostatků dokumentace, které by ohrožovaly stabilitu územně plánovací dokumentace obce Čeladná i předvídatelnost rozhodování příslušných orgánů. Věříme, že na základě této naší námitky dojde k nápravě, a dokumentace bude kvalitní dokumentací závaznou pro rozhodování o změnách v území.

Dotčené území plochy Z29, Z38, Z42, Z50, Z123
koridor VD – Z1

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje ve vztahu k ploše Z42
v ostatních částech se zamítá**

Odůvodnění: U ploch Z29, Z38, Z50 s funkčním využitím smíšené obytné se jedná o plochy dlouhodobě nevyužité ke stanovenému účelu, a to po dobu min. 7 let. V takovém případě má obec možnost bez náhrady zrušit určení ploch k zastavění. Navíc vlastník pozemků v předmětných plochách vlastní na území obce Čeladná obrovské množství dalších pozemků, kde může výstavbu realizovat. Naproti tomu jsou zde vlastníci, kteří chtějí využít svůj pozemek pouze pro výstavbu 1RD a dosud jej takto využít nemohou, protože územní plán Čeladná obsahuje, z hlediska absolutní výměry, dostatečné množství k jiných

zastavitelných ploch. Proto je vhodné zastavitelnost některých dlouhodobě nevyužitých ploch zrušit nebo omezit.

Plocha Z123 s funkcí občanská vybavenost je rušená celá z důvodu dlouhodobého nevyužití, k zastavění byla plocha vymezená minimálně od roku 2006, tedy více než 15 let, během kterých nedošlo k aktivnímu využití území (získání územního rozhodnutí či stavebního povolení).

Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořizuje. Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebrala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námítky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námitce přihlížet.

K bodu 8. námítky, zde se jedná fakticky o nový návrh na změnu územního plánu. Námitka směřuje k textu platného ÚP, nikoli proti řešení změny č. 2. Dle změnového textu ke změně č. 2 ÚP v kapitole d)2 nedochází k žádné změně. Námitka je tedy s ohledem na ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona bezpředmětná.

Stanovené podmínky pro plochy OS byly prověřeny z hlediska aspektů sledovaného využití ploch a byly upraveny tak, aby lépe vystihovaly udržitelné potřeby dotčeného území.

Z hlediska převažujícího (hlavního) využití bylo z podmínek vypuštěno využití pro relaxaci, neboť hlavním sledovaným cílem vymezení tohoto typu ploch je jejich využití pro sport a tělovýchovu. Relaxace je pojmem širokým, z hlediska způsobu využití doplňkovým a neodpovídajícím sledovanému primárnímu využití.

Podmínky přípustného využití byly upraveny tak, aby vymezené plochy OS nesuplovaly funkci ploch OV, OV1, OV2, SB, případně B, v nichž jsou dostatečným způsobem zajištěny plošné a funkční potřeby zařízení typu kluboven, ubytování, případně bydlení majitelů či správců provozoven občanského vybavení. Přípustnost těchto zařízení v plochách OS se ukázala jako nadbytečná a potenciálně měnící smysl vymezení ploch OS.

Ze shodných (výše uvedených) důvodů bylo do nepřípustného využití doplněno bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání byly doplněny o možnost nahradit podkroví ustupujícím podlažím. Sledována je vyšší variabilita formálního působení staveb a lepší začlenění staveb do krajiny a okolní zástavby.

Ve vztahu k nadřazené ÚPD konstatujeme, že pořizovatel obdržel dne 17. 12. 2021 stanovisko krajského úřadu, jako nadřízeného orgánu ÚP, kde je konstatováno, že nedostatky, na které upozornil ve svém stanovisku čj. MSK 138902/2020 ze dne 30. 11. 2020, byly z návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná odstraněny.

Konstatování, že nová výstavba je v možná jen za podmínky, že k zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky dostačující komunikace, nejde nad rámec požadavků obecně závazných předpisů, zejména vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Maximální zastavitelnost pozemku je definována v kapitole f) 1. odst. 18. výrokové části změny č. 2 ÚP na str. 8.

Zastavitelné plochy, které byly navrženy ke zrušení, byly určeny k zastavění již před platností nového ÚP z roku 2014. Dlouhodobá „blokace“ území není v souladu s koncepcí územního plánování a s principy udržitelnosti, neboť mj. znemožňuje ostatním vlastníkům pozemků dosáhnout změny vymezení jejich pozemků jako součástí zastavitelných ploch. Nelze tedy legitimně očekávat, že pozemky budou trvale vymezeny jako zastavitelné. Obec má navíc zájem umožnit především individuální výstavbu svým občanům, nikoli realizaci dalších developerských projektů.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách

navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Nedochází tedy k rozsáhlému rozšiřování zastavitelných ploch do nezastavěného území. Je respektována současná krajina, její členění a její ráz.

V podrobnostech dále viz odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 47.

Námitka č. 26

Podatel: Prosper Golf Resort a.s., IČ 05277736

Umělecká 305/1, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, zastoupená statutárním ředitelem, panem Stanislavem Prosem

Datum
podání: 8. 9. 2020

Text
námitky: Prosper Golf Resort a.s. je vlastníkem mnoha jednotlivých pozemků v území obce Čeladná, tj. v k. ú. Čeladná. Návrhem řešení Změny č. 2 je dotčená řada pozemků, ke kterým máme jako právnická osoba vlastnická práva. Jedná se o pozemky dotčené přímo Změnou č. 2 navrhovaným vymezením ploch a stanovením podmínek pro jejich využití, navrhovaným zrušením některých ploch. Dále se pak jedná i o pozemky dotčené navrhovanými změnami podmínek pro využití ploch a koridorů stanovených platnou a účinnou územně plánovací dokumentací, tj. Územním plánem Čeladná -Úplné znění po změně č. 1B - dále i jen jako „ÚP“ nebo „platný ÚP“, a dalšími změnami, které Změna č. 2 ve svém řešení navrhuje. V LV č. 3258 pro k.ú. Čeladná je uvedeno vlastnické právo naší společnosti ke v něm uvedeným pozemkům. V příloze č. 1 této námítky je příslušný výpis z KN. Tím jsou dokladovány údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva dle ust. § 52 odst. 3 SZ. Všechny níže uvedené pozemky „p. č.“ leží v k. ú. Čeladná. Návrh Z2 mj. navrhuje zrušit určení vybraných pozemků v našem vlastnictví k zastavění, a to prostřednictvím navrhovaného zrušení vymezení několika zastavitelných ploch. Pozemky v našem vlastnictví jsou dotčeny vymezením nových jevů, resp. ploch, a stanovením podmínek pro jejich využití, které mění a zásadně omezují dosud platné podmínky ploch vymezených na našich pozemcích. Dosud platné podmínky dlouhodobě zohledňujeme a respektujeme při přípravě i postupné realizaci našich záměrů a při stanovování strategie rozvoje a aktivit naší společnosti. V neposlední řadě Změna č. 2 navrhuje změnu podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále i jen jako „plochy s RZV“), do kterých jsou zahrnuty pozemky v našem vlastnictví, a to mj. ploch s využitím „OS - plochy občanského vybavení - sport“, „B - plochy bydlení“ a „SB - plochy smíšené obytné“. Na základě výše uvedeného jsme nepochybně vlastníkem pozemků a staveb dotčených návrhem řešení Změny č. 2. V souladu s výše uvedenými ustanoveními SZ jako dotčená osoba uplatňujeme námitku v těchto bodech:

1. Zásadně nesouhlasíme s návrhem zrušit vymezení zastavitelné plochy Z38 a s návrhem tuto plochu v celém jejím rozsahu nahradit vymezením (stabilizované) plochy se stávajícím způsobem využití „ISIS - plochy smíšené nezastavěného území“. Navrhujeme, aby předmětná plocha Z38 v rozsahu pozemků p. č. 615/1, 616/13, 616/8 a části p. č. 616/5 byla zachována v celém jejím rozsahu jako plocha určená k zastavění, tj. jako zastavitelná plocha s požadovaným způsobem využití „SB - plocha smíšená obytná“.

2. Zásadně nesouhlasíme s návrhem zrušit vymezení zastavitelné plochy Z39, ať už v celém jejím rozsahu, nebo pouze v rozsahu jižního polygonu jejího vymezení. Upozorňujeme na zásadní nesoulad textové a grafické části Změny č. 2 a obou částí jejího odůvodnění. V textové části výroku Změny č. 2 je plocha Z39 uvedena jako „vypouštěná“, v textové části odůvodnění je plocha Z39 uváděna opakovaně v seznamu ploch ke zrušení vymezení v plném rozsahu. Z grafické části Změny č. 2 je ovšem patrné, že je navrženo vypuštění z řešení pouze v rozsahu jižního polygonu vymezení plochy Z39. V platné ÚPD je tato plocha totiž vymezena prostřednictvím dvou polygonů (severního a jižního). Nesouhlasíme s návrhem tuto plochu v rozsahu jižního polygonu jejího vymezení nahradit vymezením (stabilizované) plochy se stávajícím způsobem využití „NS - plochy smíšené nezastavěného území“. Navrhujeme, aby předmětná plocha Z39 v rozsahu vymezení severního polygonu (p. č. 606/2, 606/15, 606/7 a části 610/2) a části jižního polygonu, tj. v rozsahu pozemku p. č. 605/6 a části 605/4 byla v řešení ÚP zachována a byla tak nadále vymezena jako plocha určená k zastavění, tj. jako zastavitelná plocha s požadovaným způsobem využití „B - plocha bydlení“. Souhlasíme se zrušením určení k zastavění části jižního polygonu Z39, a to v rozsahu pozemku p. č. 606/1, a to výhradně z důvodů urbanistických. Požadujeme zajištění souladu všech částí projednávané dokumentace.

3. Zásadně nesouhlasíme se způsobem vymezení minimálně jihovýchodní části koridoru VD-ZI (pro stavbu D136 - M/483 pro přeložku silnice I. třídy) a se stanovenými podmínkami využití ploch ve vymezeném koridoru v kap. d)1. Nesouhlasíme s dotčením zastavitelné plochy Z37 (p.č. 571/2, p.č. 2965/2 a p.č. 565/5) jeho vymezením. V textové části Z2 je deklarována jeho šíře 400m, což odpovídá popisu uvedenému v čl. 38 ZÚR MSK (200m od osy komunikace na obě strany - pro silnice I. a II. třídy a ostatní významné komunikace). V řešení Z2 jsou zcela ignorovány úkoly pro územní plánování stanovené v tomtéž článku ZÚR, z jejichž znění lze dovodit povinnost řešit zpřesnění vymezení uvedených koridorů v ÚP dotčených obcí. Zpřesněním se má řešit mj. minimalizace vlivů na kvalitu obytného prostředí přilehlé zástavby, minimalizace vlivů na přírodní a krajinné hodnoty území (Frýdlantská Ondřejnice, lesní společenstva, vzrostlá zeleň ve volné krajině apod.) a průchodnost dotčeného území a zajištění dopravní obslužnosti a zpřístupnění přilehlých území v souladu s parametry jednotlivých komunikací. Požadujeme jednoznačné splnění těchto úkolů definovaného v ZÚR MSK a provedení zpřesnění uvedeného koridoru zohledňující uvedené aspekty, zejm. zohlednění všech reálných stávajících podmínek v území, a to formou jeho zpřesnění v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Navrhujeme zúžení jeho vymezení proti deklarované šíři uvedené v ZÚR, a to ve Změně č. 2, která je v pokročilejší fázi projednání než Změna č. 1A ÚP (jejímž předmětem je dle odůvodnění, které na ní výslovně odkazuje, řešení příslušné přeložky). Je všeobecně žádoucí, aby tento problém komplexně a plnohodnotně vyřešila v pořadí první vydávaná změna územního plánu Čeladné. Minimálně úseky hranice jeho vymezení by měly být navázány na parcelní hranice a měla by být deklarována minimální a nepřekročitelná územní ochrana před možným dotčením stavbou. Vzhledem ke skutečným podmínkám v území lze očekávat, že aplikací přístupu minimalizace a přiměřenosti zásahu nezasáhne zamýšlená veřejně prospěšná stavba plochy lokalizované jižně od stávající komunikace a není tak účelné zásadně omezovat možnosti využití plochy Z37 a stabilizovaných ploch s využitím OS v rozsahu golfového hřiště. Požadujeme vyjmutí minimálně zastavitelné plochy Z37 a všech stabilizovaných ploch s využitím OS náležejících do golfového resortu z vymezení koridoru VD-ZI. Předpokládaný možný výklad podmínky pro využití ploch v koridoru ve znění „Způsob využití ploch ve vymezeném koridoru nesmí narušit ani omezit realizaci budoucího záměru, kterým je přeložka silnice I. třídy.“, kdy striktní výklad této podmínky v podstatě a priori vylučuje možnost provádění změn v území, které je vymezením koridoru dotčeno, je obecně neakceptovatelná. Konečné důsledky odpovídají v podstatě vyhlášení stavební uzávěry. Aplikovaný přístup a z něj plynoucí omezení nejsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, což je základní podmínka pro zákonnost územně plánovací dokumentace. Zcela nelogické a zavádějící je odůvodnění navrhovaného řešení koridorů, které odkazuje na „Změnu č. 1A.“ (str. 51, 55). Předpokládáme, že v písemném záznamu, který měl vést na veřejném projednání pořizovatel, je uvedena argumentace projektanta i pořizovatele, která na tomto jednání zazněla. Projektant i pan starosta odmítli názor, že dokončení Změny č. 1A v problematice koridorů, z pohledu výchozích podmínek pro její dosavadní zpracování, ztrácí vydáním Změny č. 2 smysl. Z jejich vyjádření bylo možné dovodit bagatelizaci dopadů vymezení koridorů ve Změně č. 2. Současně je ze sdělených informací možné dovodit, že Změna č. 1A bude vydávána po vydání Změny č. 2. Změna č. 1A, pokud bude dokončena ve smyslu navázání na dosud proběhlý proces pořízení, bude muset zohlednit řešení Změny č. 2. To by bylo v rozporu s jejími zadávacími podmínkami. Vydání Změny č. 2 změnil právní stav a výchozí podmínky pro každou další vydávanou změnu ÚP, která se bude jakkoliv dotýkat řešení koridorů, jelikož bude nutné měnit podmínky stanovené Změnou č. 2. Odkázání na jinou, paralelně pořizovanou změnu ÚP, by bylo smysluplné pouze jako odůvodnění případného neřešení problematiky koridoru pro D136 v Z2 a konstatování nutnosti postupů podle ust. § 54 odst. 5, tj. že do vydání Změny č. 1A bude rozhodováno podle ZÚR MSK. Uvedená argumentace na veřejném projednání i v odůvodnění Z2 je dle našeho názoru chybná, zavádějící a může nejen účastníky veřejného projednání uvést v omyl. Samostatnou otázkou je, proč Změna č. 2 neřeší plochy, v kterých z důvodu zrušení části původního ÚP nelze o změnách v území rozhodovat. Dle § 43 odst. 4 se územní plán vydává pro celé území obce. Upozorňujeme na zmatečné řešení koordinačního výkresu, který plochu původního koridoru VD1, vymezenou v původním ÚP, vyznačuje jako „bílou plochu“, tj. zcela identicky, jako je vyznačen jev „plochy veřejného komunikačního prostoru - stav“. Změna č. 2 řeší koridory zcela jinak než předchozí dokumentace, zavádí tzv. „překryvný“ koridor, pod kterým jsou vyznačeny plochy s rozdílným způsobem využití. Původní ÚP vymezoval tzv. neprůhledný koridor. To je zásadní změna metodického přístupu, jehož důsledky bude muset zohlednit každá následně vydaná změna ÚP. S ohledem na současnou nejasnost řešení záměru přeložky je tento metodický přístup vhodný. Odůvodnění na str. 55 ve znění „Tyto koridory jsou ve Změně č. 2 vymezeny, ale blíže neřešeny, neboť jejich řešení je předmětem aktuálně pořizované Změny č. 1A.“ je zásadně

problematickým výrokem odůvodnění. Koridory jsou vymezeny, a jsou „řešeny“ a to dost zásadním způsobem, neboť jsou stanoveny podmínky pro způsob využití ploch v koridorech omezující využití dotčených ploch. Problematické je již znění zprávy o uplatňování, která obsahuje nekompatibilní pokyny. V této zprávě jsou uvedena i stanoviska dotčených orgánů. Ve stanovisku, které vydal Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 28. října 117, 702 18 Ostrava - koordinované stanovisko dne 16. 07. 2019, je mj. uvedeno: „Dle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů z hlediska řešení územních zájmů silnic II. a III. třídy předložený Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Čeladná vč. pokynů pro zpracování změny č. 2 nenavrhuje v koncepci dopravy na síti silnic II. a III. třídy žádné změny. Záměr D136 - přeložka silnice M/483 je řešen samostatně, právě projednávanou změnou č. 1A ÚP Čeladná.“ Tento orgán tedy řešení koridoru pro přeložku v Z2 nepožadoval, ale ani vůbec nepředpokládal! Ve zprávě o uplatňování ÚP je ale nicméně na základě přiložených stanovisek Ministerstva dopravy a SŽDC uložen požadavek vymezit a chránit plochu koridoru v šíři min. 120m v souvislosti se záměrem elektrizace trati č. 323 (DZ19) a koordinaci se záměry v území, zejména s D136. Obdobně specifikovaný a striktní požadavek na vymezení koridoru pro D136 a jeho šíři ve zprávě o uplatňování ÚP ale uveden není! Naopak dle výše citovaného stanoviska nadřízeného orgánu vyplývá, že Změna č. 2 nenavrhuje v koncepci dopravy na síti silnic II. a III. třídy žádné změny. Požadován je ovšem obecný soulad se ZÚR ve znění poslední aktualizace a současně je uveden požadavek koordinace záměrů DZ19 a D136. Tyto požadavky jsou ve vzájemném konfliktu a je nutné je v rámci Z2 koordinovat. Domníváme se, že zákonným a transparentním postupem, tj. postupem koordinujícím veřejné i soukromé zájmy, postupem respektujícím cíl komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území (§ 18 SZ), a postupem respektujícím ust. § 43 ust. 3 SZ („ÚP v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s PÚR...“), postupem odpovídajícím principu subsidiarity a postupem rozumně vedoucím k cíli je ukončení pořizování Změny č. 1A a vyřešení předmětů jejího řešení ve Změně č. 2 a její projednání. Zpřesnění musí být provedeno tak, aby plně umožnilo realizaci stavby, pro který je koridor určen, tj. včetně možnosti napojení na stávající 11/483, aby „rezervace“ území byla dostatečná, ale s uplatněním principu přiměřenosti zásahu. Rezignace na jakoukoliv snahu o zpřesnění koridoru, na zohlednění podmínek in situ, na ochranu hodnot území a na připravované záměry či územně plánovací podklady je nepřijatelná a není naplněním základních požadavků stavebního zákona. V návaznosti na výše uvedené zásadně nesouhlasíme ani s vymezením koridoru VD-ZI pro stavbu D136 - 11/483 ve vyznačeném a vymezeném rozsahu jako koridoru, v němž lze pro stavbu veřejně prospěšné stavby práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

4. Navrhujeme zohlednění „vyhlášeného STOP stavu k napojení kanalizací jiných vlastníků na obecní kanalizační řad“ ze dne 1. 11. 2019, resp. z 21. 11. 2019, a upravení podmínek pro likvidaci odpadních vod v kap. d)2. textové části ÚP. A to tak, aby v posledním odstavci bylo vhodně nahrazeno sousloví „u objektů mimo dosah kanalizace“, resp. tak, aby byl jednoznačně a nezpochybnitelně přípustný individuální způsob likvidace splaškových a dešťových vod pro jednotlivé stavby, nebo zastavěné a zastavované celky či skupiny staveb. Důvodem je zajištění předvídatelnosti rozhodování o změnách v území.

5. Nesouhlasíme se zněním podmínky v druhé odrážce kap. f) 1. (bod výrokové části Z2 7.3. b)) ve znění: „Využití zastavitelných ploch formou nové či doplňující výstavby je možné jen za podmínky, že k dotčené zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob, atd.) dostačující komunikace - dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110).“ Domníváme se, že tato podmínka v tomto znění může mít za následek nepředvídatelnost rozhodování. Podmínka je v tomto znění možná i diskriminační. Vymezování a využívání pozemků řeší třetí část vyhlášky č. 501/2006 Sb. Znění podmínky pravděpodobně vychází z ust. § 20 odst. 4 této vyhlášky, z kterého není možná výjimka. Platí tedy pro všechny pozemky, resp. plochy (stabilizované i zastavitelné). Potenciální problém je i v nejasnosti použitých pojmů, kdy není zřejmé, co je myšleno „doplňující výstavbou“. Problematické je i sousloví „k dotčené zastavitelné ploše vede“. Toto znění odkazuje pouze na stávající stav? Je přípustné budoucí zkapacitnění příslušné komunikace? Proč je uveden v podmínce pojem obratiště, když problematiku obratiště má smysl řešit nikoliv na komunikaci, která k ploše vede, ale spíše v rámci příslušné zastavitelné plochy? Konkrétní identifikace normy, či zákona nemá být ve výrokové části ÚP uváděna. Změny označení normy či zákona pak vedou k nesplnitelnosti podmínky. Navrhujeme proto zásadní přetextování podmínky.

6. Nesouhlasíme s úpravou stanovených podmínek využití ploch s využitím „OS - plochy občanského vybavení - sport“. Nesouhlasíme zejména se zrušením využití „ubytovací zařízení“, „klubovny“ a

„bydlení pouze jako byt pro majitele nebo správce provozoven obč. vybavení“ jako přípustných využití, ani s uvedením „bydlení“ jako nepřipustného využití, to vše bez adekvátního zohlednění stávajícího využití v plochách zahrnujících stávající areál golfového resortu. Odůvodnění smyslu záměru úpravy podmínek uvedené na str. 55 odůvodnění, aby plochy OS nesuplovaly funkci ploch OV případně B, je dle našeho názoru rozumné. Navržená změna je ale nekomplexní a vadná a nevede rozumně k zamýšlenému cíli. Pokud je záměrem navrhované změny oddělení ploch vlastního sportoviště, resp. vlastních herních ploch a zázemí sportovních areálů, je nutné reagovat nejen ve změně podmínek pro využití ploch OS, ale také ve vlastním vymezení ploch s RZV. Je pak v případě golfového hřiště a při zohlednění stávajícího charakteru a kvalitativní kategorie celého resortu, jako významné aktivity na území obce, nutné vymezit herní plochy jako samostatnou plochu s RZV a stanovit podmínky jejího využití tak, aby zde bylo možné udržitelně rozvíjet hřiště a umísťovat stavby, které jsou jeho běžnou součástí, jako např. hygienická zařízení, stavby pro obsluhu a údržbu hřiště, pro možnost ukrytí před nepřízní počasí apod. Dále je pak nutné samostatně vymezit plochy pro „komerční zázemí“, ve kterém je přípustné provozovat a rozvíjet funkce jako ubytování, stravování a další, možná i specifické, způsoby využití a to tak, aby byla zaručena udržitelnost rozvoje areálu a koordinovány veřejné a soukromé zájmy. Navržené řešení je „polovičaté“ a není v souladu s cíli územního plánování. Požadujeme precizaci navrženého řešení a nabízíme veškerou součinnost při řešení této problematiky. Při vymezování a stanovování územních podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je třeba dbát požadavků ust. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Je třeba zohlednit stávající a požadované využití. V zázemí golfového resortu je provozována celá škála aktivit, jsou zde umístěny stavby s rozličnými způsoby užívání jako např. stavby ubytovacích zařízení, stavby občanského vybavení, stáje, seníky, sklady apod. Tedy se nejedná pouze o v odůvodnění zmíněné plochy OV případně B, ale je žádoucí pracovat se širší škálou ploch s RZV, zohledňovat specifické podmínky a charakter území a jejich udržitelný rozvoj.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY

Základní východiska podání námítky a jejího odůvodnění

Rádi bychom naplnili naše legitimní očekávání ve smyslu možnosti využití pozemků v našem vlastnictví dle podmínek platného ÚP, které jsme získali na základě výsledků dosavadní územně plánovací činnosti v území obce Čeladná a zejm. pak při dosavadní komunikaci, jednání a budování vztahů s obcí a jejími představiteli, včetně součinnosti při územně plánovací činnosti. Vlastní textace jednotlivých bodů námítky v řadě bodů obsahuje i jejich plné nebo částečné odůvodnění. Odůvodnění bodů námítky je případně doplněno níže, nebo je níže uvedeno odůvodnění příslušného bodu námítky v celém svém rozsahu.

Doplnění odůvodnění jednotlivých požadavků a návrhů obsažených v námítce:

1. K bodům 1. - 2. námítky:

S navrhovanými změnami, kterých se týkají body 1. a 2. této námítky důrazně nesouhlasíme. Navrhované změny a rušení zastavitelných ploch provedeným způsobem je neodůvodnitelné a také uspokojivě odůvodněno není. Námítku v těchto bodech odůvodňujeme takto:

1.1. Jako problematickou hodnotíme již schválenou zprávu o uplatňování územního plánu, na jejímž základě je Změna č. 2 pořizována, a to zejm. její část D). V jejím závěru je uveden mj. požadavek na prověření ploch určených pro výstavbu již v ÚPO platném před rokem 2014, ploch dosud nevyužitých. Je zde uveden jasný pokyn k jejich plošnému zrušení bez jakéhokoliv zohlednění podmínek a vývoje v území. Takto formulovaný pokyn odporuje cílům územního plánování. Je zde uveden dále jakýsi fiktivní výpočet „převisu nabídky ploch pro bydlení“, nedostatečně zohledňující např. možnosti rozvoje v zastavěném území apod. Zpráva o uplatňování ÚP dle SZ nemá odůvodnění, nicméně všechny navržené změny je nutné uspokojivě odůvodnit v odůvodnění vlastní změny ÚP. Není zřejmé, jak je „převis nabídky ploch pro bydlení“ definován. Měl by být uveden porovnávací parametr, jako např. „převis nabídky ploch pro bydlení nad poptávkou“, nebo „nad prokázanou potřebou vymezení ploch pro bydlení“. Zajímavé je, že uvedený požadavek na plošné zrušení se nepropsal do pokynů pro zpracování změny územního plánu. V kapitole E. Zprávy o uplatňování ÚP se již v souvislosti s prověřováním již vymezených zastavitelných ploch pracuje s pojmy jako vliv na udržitelný rozvoj území a podobně. V souvislosti s navrhovaným zrušením vymezení zastavitelných ploch bylo na veřejném projednání zmíněno jako rozhodující datum rok 2006. V textové části odůvodnění Z2 toto uvedeno není. Upozorňujeme na majetkovou újmu a vynaložené náklady nejen naší společnosti na přípravu výstavby, tj. např. na vlastnické změny nákupem pozemků, projektovou přípravu, aktivity vlastníků v procesu územního plánování, dále pak i na zástavní práva vázané na pozemky apod.

1.2. Zrušení zastavitelných ploch se textová část odůvodnění dotýká v řadě jejích částí a kapitol. K uvedenému v kap. B sdělujeme následující:

- kap. B., část „Požadavky vyplývající ze schváleného zadávacího dokumentu a z požadavků na změny územních plánů plynoucích ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byly návrhem změny č. 2 splněny následujícím způsobem:“, odrážka a), nadpis „Požadavky na urbanistickou koncepci:“, bod 3.:

„Prověřit stávající zastavitelné plochy a nově navrhované zastavitelné plochy především s ohledem na respektování principů udržitelného rozvoje, ale také s důrazem na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel.“ Projektantem vyhodnoceno takto: „Požadavek splněn, veškeré zastavitelné plochy byly prověřeny z hlediska udržitelného rozvoje. Část ploch byla, jako neperspektivní, navržena ke zrušení.“ Toto odůvodnění je neakceptovatelné. Není uvedeno, jak byly prověřeny a hodnoceny jednotlivé zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP, jaká kritéria udržitelnosti rozvoje byla aplikována, jak byla posouzena perspektivnost a vliv na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel, absente porovnání a vyhodnocení všech v platném ÚP vymezených zastavitelných ploch a precizní, nezpochybnitelné odůvodnění vylučující libovůli a prokazující přiměřenost navržených zásahů. Ani samostatné vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj se porovnáním jednotlivých zastavitelných ploch nezabývá a pouze deklaruje hodnocení a prověření, které ovšem pravděpodobně provedeno vůbec nebylo. Rozhodně nejsou uvedeny jeho relevantní výsledky.

kap. B., část „Požadavky vyplývající ze schváleného zadávacího dokumentu a z požadavků na změny územních plánů plynoucích ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byly návrhem změny č. 2 splněny následujícím způsobem:“, odrážka a), nadpis „Požadavky na urbanistickou koncepci:“, bod 5:

„Prověření vymezených zastavitelných ploch z hlediska stavu jejich využití -zohlednění ploch již využitých, nevyužitelných z důvodů územně technických, nevyužitelných z důvodů nečinnosti / nezájmu majitelů, nevyužitelných z důvodů střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky.“ Projektantem vyhodnoceno takto: „Požadavek splněn veškeré zastavitelné plochy byly prověřeny z hlediska udržitelného rozvoje. Část ploch byla, jako neperspektivní, navržena ke zrušení.“ viz vyjádření k předchozímu bodu + Není uvedeno hodnocení jednotlivých ploch, míry jejich využití, důvody nevyužití, nejsou vyhodnoceny střety se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky. Splnění požadavku je pouze obecně deklarováno, ale zcela absente jeho prokázání. Není uvedeno porovnání jednotlivých ploch, návrh nevylučuje uplatnění libovůle a diskriminační přístup.

Pokračování požadavku: Toto prověření provést mimo jiné u dosud nezastavěných pozemků, evidovaných na LV č. 3257, a dále pozemků parc. č. 250/5 na LV č. 2256, parc. č. 212/1 na LV č. 1804, parc. č. 1524/9 na LV č. 2055, parc. č. 2312/1 na LV č. 2434, parc. č. 2318/1 na LV č. 2309, parc. č. 1440/1 na LV č. 1665, parc. č. 2411/1 na LV č. 2973, parc. č. 262/3 na LV č. 667, parc. č. 2480/1 na LV č. 1321, parc. č. 173/2 a parc. č. 173/3 na LV č. 900 a parc. č. 120/5 na LV č. 601, a u těchto případně změnit jejich funkční využití na plochy zemědělské s ohledem na ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dále § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona.

Projektantem vyhodnoceno takto: „Požadavek splněn, veškeré dotčené plochy byly prověřeny a část ploch byla navržena ke zrušení jejich zastavitelnosti. Plochy s prokázanou aktivitou (územní studie, parcelace, realizace investic) byly jako zastavitelné ponechány, zejména z důvodu vysokých rizik následných možných náhrad.“ viz vyjádření k předchozím bodům + Uvedené vyhodnocení projektantem je liché, splnění požadavku není vůbec prokázáno. Požadavek definoval prověření konkrétních pozemků, projektant dle uvedeného prověřoval „dotčené plochy“. Proč není uvedeno hodnocení jednotlivých specifikovaných pozemků? Jak byl splněn požadavek na vymezení ploch zemědělských, když žádné takové Změnou č. 2 vymežované nejsou? Předchozí body deklarovaly posouzení z hlediska vlivu ploch na udržitelný rozvoj území (které není prokázáno), ale zde je zatím jako jediný konkrétní specifikovaný důvod při posuzování zastavitelných ploch ponechání vymezení uvedeno riziko možných náhrad. Neodporuje uvedené předchozím vyhodnocením projektanta?

- kap. B., část „Požadavky vyplývající ze schváleného zadávacího dokumentu a z požadavků na změny územních plánů plynoucích ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek byly návrhem změny č. 2 splněny následujícím způsobem:“, odrážka a), nadpis „Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a koncepci uspořádání krajiny, body 1. -22. Projektantem vyhodnoceno takto: „Požadavky 1. až 22. splněny -Změna č. 2 respektuje mj. veškeré zákonné požadavky a předpisy vztahující se k ochraně přírody a krajiny, k ochraně životního prostředí a k zajištění udržitelného rozvoje území.

Respektuje chráněné přírodní prvky, vymezená chráněná území, zemědělský a lesní půdní fond, geofond a další chráněné prvky. Jsou respektovány výše uvedené limity území, vychází se koncepčně i z výše uvedených dokumentů a podmínek. Pokud dochází při vymezování nebo změnách zastavitelných ploch k dotčení předmětu ochrany, je vymezení provedeno jen v nejnutnějším rozsahu. Změna č. 2 ruší vymezení významné části zastavitelných ploch a převádí je zpět do půdního fondu a krajinného využití." Projektant v této části, na rozdíl od předchozích, nevyhodnocuje jednotlivé požadavky pokynů uvedených v příslušné části pokynů ve zprávě o uplatňování ÚP, vyhodnocení velmi zobecňuje. Opakovaně pouze konstatuje rušení vymezení významné části zastavitelných ploch bez jakéhokoliv odůvodnění, vztažení k ochraně veřejných zájmů, nesrovnává s jiným možným řešením.

1.3. V kap. J. odůvodnění, v podkapitole 3 v dílu „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, rušení vymezených ploch" je mj. uvedeno: „Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužité, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činá tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovanými a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nich uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužité s možným zrušením jejich vymezení."

Zcela postrádáme prokazatelnost uvedeného prověření a vysvětlení kritéria. Co bylo předmětem prověřování „aktivit v území" u všech vymezených zastavitelných ploch. Co je uvedenou „aktivitou" myšleno? Postrádáme komplexní výsledky prověření stavu žádostí na příslušném úřadu, stejně tak i výsledky doplňujícího průzkumu a prověření v území. Kdo, kdy a jak prováděl deklarovaný průzkum? To vše je třeba doložit tak, aby byla nezpochybnitelně vyloučena libovůle. Co bylo součástí deklarovaného prověření? Řešil pořizovatel návrh Z2 s představiteli obce v rozpracovanosti? Proč nebyla zohledňována dlouhodobá komunikace obce s aktéry v území, a to vč. naší společnosti? Proč daná záležitost nebyla v rámci deklarovaného průzkumu komunikována s naší společností, jako významným vlastníkem pozemků v území. Obec je informována o našich aktuálních krocích a projektové přípravě ČOV a souvisejících přípravných činnostech. Možnost zrušení vymezení zastavitelných ploch nezpochybňujeme. Přijetí tohoto řešení je v působnosti zastupitelstva obce. Vždy je nutné zvážit všechny důsledky takového řešení. S ohledem na naši dlouhodobou komunikaci sobci a jejími představiteli, kteří mají aktuální informace o předprojektové i projektové přípravě našich záměrů nejen v dotčených zastavitelných plochách, uvedený a popsáný přístup nechápeme a je pro nás zklamáním.

1.4. V kap. J. odůvodnění, v podkapitole 3 v dílu „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, rušení vymezených ploch" je pod odrážkou „rušení vymezených zastavitelných ploch nebo jejich částí" konstatováno zrušení vybraných ploch, mj. plochy Z39. Pro tyto plochy jsou uvedeny důvody zrušení, a to ve shodném znění: „zrušená celá plocha z důvodu dlouhodobého nevyužití, k zastavění byla plocha vymezená minimálně od roku 2014". Z textu odůvodnění není patrné odůvodnění ponechání vymezení ploch nerušených Změnou č. 2. Případná argumentace, že změna je projednávána a odůvodňována pouze v rozsahu měněných částí, a proto neprovedené změny nejsou odůvodňovány, nemůže obstát, odůvodnění je zpracováno mj. za účelem přezkoumatelnosti opatření obecné povahy. Na konci textu této odrážky je uvedeno: „Veškeré výše uvedené plochy byly prověřené na základě požadavků vyplývajících z pokynů pro zpracování změny a z ostatních požadavků Zprávy o uplatňování. Byly prověřené plochy vytypované jako dlouhodobě nevyužité obcí, plochy, o jejichž prověření požádali podatelé námitek a připomínek v rámci zprávy o uplatňování a následně také ostatní zastavitelné plochy vymezené v územním plánu ve znění jeho změn, a to mj. z důvodu zajištění rovného nediskriminačního přístupu ke všem dotčeným subjektům." K tomuto textu uvádíme:

- Zmínění o nediskriminačním přístupu je čistě účelové, je prázdnou deklarací. Projektant i pořizovatel Změny č. 2 se rušení zastavitelných ploch dotýká na řadě míst odůvodnění, ale prokázání nediskriminačního přístupu a vyloučení libovůle není vůbec prokázáno. Nejsou vyjádřeny žádné relevantní a konkrétní důvody ke zrušení či ponechání vymezení zastavitelných ploch, mimo důvodu dlouhodobého nevyužití a obavy z náhrad. Porovnání všech zastavitelných ploch a rozhodnutí, které vymezeny zůstanou a které ne, vyhodnocení z hlediska udržitelnosti rozvoje, urbanistických hledisek, hledisek ochrany veřejných zájmů ani žádné další nebyly provedeny. Proč bylo zrušeno vymezení či redukce 24 ploch z cca 17 desítek ploch není vůbec zřejmé, stejně tak není jasné, z jakých konkrétních důvodů zůstaly ostatní zastavitelné plochy součástí řešení.

- V rámci projednání zprávy o uplatňování nejsou námítky přípustné.

1.5. Uvedené vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (kap. K. odůvodnění) se taktéž dotýká rušení zastavitelných ploch. Zde je konstatováno, že „Vymezení zastavitelných ploch po Změně č. 2 odpovídá aktuální potřebě, lze konstatovat, že je ve střednědobém horizontu limitně dostačující, nikoli však naddimenzované.“ Není jasné, jak je zohledněn konflikt zastavitelných ploch a vymezených koridorů pro dopravní infrastrukturu, není vyčíslena ani teoretická kapacita rušených zastavitelných ploch ve smyslu reálného počtu RD a při aplikaci nových podmínek pro využití (nově stanoveny minimální výměry pozemků). Při jednoduché analýze výměry ploch Z29, Z38 a Z50 a dopadu nově vytvořených podmínek pro rozvoj bydlení je vliv jejich zrušení na celkové kapacity velmi malý. Diskutabilní a neodůvodněný je záměr udržení „převisu nabídky ploch pro bydlení“ na hodnotě kolem 75 %. Provedený výpočet převisu ve zprávě o uplatňování a v odůvodnění změny je nejasný, součty a rozdíly uvedených čísel nesedí, je nekontrolovatelný a tudíž nepřezkoumatelný. Není ani odůvodněna jeho požadovaná hodnota na úrovni kolem 75 %, ani jeho jasná definice (převis nad čím?). Nicméně pokud přistoupíme na hru s výpočtem „převisu“ a budeme jeho teorii rozvíjet, tak ve zprávě o uplatňování je uvedena aktuální hodnota převisu 76 % při celkové ploše zastavitelných ploch pro bydlení cca 150 ha, a to bez podmínek vztaheným velikosti stavebního pozemku. Změna č. 2 vymezuje pro bydlení/smíšené bydlení plochy o výměře 2,68 ha (teoretický nárůst cca o 2 %, pokud by nebyly zrušeny žádné zastavitelné plochy). Do stabilizovaných ploch bylo navíc zahrnuto více než 10 ha původně zastavitelných ploch. Současně Změna č. 2 výrazně zpřísňuje podmínky pro intenzitu zástavby formou stanovení minimální výměry stavebního pozemku, a to plošně, tedy ve stabilizovaných plochách v zastavěném území i plochách zastavitelných, tj. ve všech vymezených plochách B, B1, B2, B3, SB! Aplikace této „intenzity zastavění“ je nejasná, přesto s ní projektant ve svém odůvodnění operuje. V odůvodnění uvedeném výpočtu je uvedeno snížení kapacity z 620 RD na 395 RD. To je značné a nezanedbatelné snížení reálné kapacity, které je vyčíslené jen v zastavitelných plochách. Tedy v konečném výsledku nedochází k nárůstu kapacity území pro nové stavby, ale naopak k její značné redukci. A pokud nyní je převis aktuálně na hodnotě 76 % a uvedeným a schváleným záměrem je jeho hodnota kolem 75 %, tak v podobě po vydání Změny č. 2 je tento požadavek plněn teoreticky vlastně nedostatečně, protože převis vyplývající z řešení Z2 je bude snížen na méně než 75 %. Tedy se domníváme, že pokud je stanovena jeho požadovaná hodnota kolem 75 % jako hodnota udržitelná, nemůže být jeho dosažení uvedeným důvodem pro zrušení ploch Z29, Z38 a Z50 ani dalších. Výpočty v odůvodnění i v této námitce je nutné brát nepochybně s rezervou. Nikde není uvedeno zohlednění max. zastavitelnosti jednotlivých zastavitelných ploch, kdy tento parametr ani není ve výrokové části platného ÚP definován a není tak jednoznačné, co se do něj započítává.

1.6. Neopominutelnou skutečností, která významně omezuje možnost využití některých zastavitelných ploch vymezených platným ÚP, jsou nedokončené pozemkové úpravy, které jsou dlouhodobou záležitostí a jejich účastníkem je mj. i obec. Jejich pořizování není ve Změně č. 2, resp. v jejím odůvodnění, uvedeno ani zohledněno.

1.7. Dne 1. listopadu 2019 vyhlásila obec Čeladná „stop stav“ udělování souhlasů s napojením na kanalizační řád obce z důvodu kapacitních a technických možností obce, což má zásadní dopady na přípravu všech stavebních záměrů, u kterých jsou produkovány odpadní vody. Proto je v souvislosti s připravovaným plánem realizace výstavby ve všech lokalitách v majetku Prosper Development a.s. počítáno s výstavbou čistírny odpadních vod, výstavbou páteřní sítě pro kanalizační a vodovodní řád pro všechny lokality v majetku Prosper Development a.s. určené k zastavění platným územním plánem Čeladné. V souvislosti s touto skutečností byl ve společnosti Prosper Development a.s. připraven a realizován projekt přeměny - rozdělení odštěpením se vznikem nových společností dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů. Rozhodným dnem přeměny je 1.1.2020. Výstavba ČOV pro zajištění likvidace odpadních vod byla projednána i se zástupci obce, což bylo pozitivně vnímáno starostou obce na jednání se statutárním ředitelem Prosper Development a.s. Tato jednání nebyla z neznámých důvodů při hodnocení vhodnosti ponechání určení k zastavění zohledněna. V návaznosti na proběhlá jednání a probíhající projektovou přípravu požadujeme vytvořit podmínky pro možnost umístění této ČOV ve východní části plochy Z32.

1.8. samostatně k bodu 1 námitky-plocha Z38, Planiska horní:

V současnosti se zpracovává dokumentace pro zasíťování, tj. přívod vody a odvod splaškové kanalizace a souvisí s připravovanou výstavbou ČOV, na které pracuje Voding Hranice spol. s r.o.

1.9. samostatně k bodu 2 námitky - plocha Z39, Planiska horní:

Jako vlastník dotčených pozemků s navrhovanou změnou nesouhlasíme, neboť máme v úmyslu tento pozemek využít jako stavební a v současnosti činíme kroky k jeho zasíťování s tímto účelem. U tohoto pozemku se pracuje na zajištění dokumentace pro vodovodní přípojku a kanalizační přípojku s

možností napojení na ČOV pro odvod splaškové kanalizace. Spolupracujeme sVodňing Hranice spol. s r.o., která ve věci připravované výstavby ČOV jednala s vodoprávním úřadem Frýdlant n.O. Zajistila zpracování hydrologických sond na Českém hydro meteorologickém ústavu. Zajistila stanoviska správců dotčených sítí (SmVaK, T-Mobile, ČEZ, ČEZ ICT, ČEZ Telko, Net4Gas, Optiline, Radiokomunikace, Sitel, Telia, Vodafone). Byl požádán zástupce Lesů ČR o sdělení podmínek pro souhlasné stanovisko. Bylo provedeno geodetické zaměření dotčené lokality pro předpokládané trasy odtoku z ČOV do vodoteče. Byla zahájena jednání o dodání technologického zařízení pro vybavení ČOV.

2. K bodu 3. námitky:

Pouhé převzetí vymezení koridoru z nadřazené dokumentace v plné šíři není splněním cílů územního plánování definovaných v § 18 SZ, protože mj. není komplexním řešením účelného využití území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Není ale ani splněním úkolu stanoveným v ZÚR MSK, který je pro územní plán Čeladné určující a měl být zpracován již ve zprávě o uplatňování územního plánu, resp. požadavky na zpracování Změny č. 2 měly být precizovány. Je „povinností“ obce chránit všechny hodnoty svého území, a to vč. hodnot civilizačních. Vymezení koridoru by proto mělo být v co největší míře vázáno na parcelní hranice, územní plán by měl jasně deklarovat, které plochy a jejich části mohou být stavbou, pro kterou je koridor vymezen, dotčeny. Uvědomujeme si veřejný zájem, kterým uvedená přeložka bezpochyby je. Uvědomujeme si, že tento záměr určitá omezení přirozeně generuje a jako vlastník pozemků a staveb a uživatel území jsme ochotni je v přiměřené a rozumné míře strpět. Předložené řešení ale principu „rozumně vedoucí k cíli“ jednoduše nevyhovuje. Není nám srozumitelný odlišný způsob přístupu při vymezení koridorů VD-Z1 a např. LBK 3, kdy koridor uvedeného veřejně prospěšného opatření je vymezován tak, že zohledňuje parcelní hranice, má proměnlivou šíři a zohledňuje např. zastavěná území. Obdobně problematické je u vymezení koridoru pro stavbu DZ19. Požadavek na jeho vymezení je uveden v pokynech pro zpracování změny ÚP ve znění: „Z hlediska sledovaných záměrů prochází správním územím Čeladná koridor republikového významu pro elektrizaci celostátní tratě č. 323 v úseku Frýdek-Místek - Frenštát pod Radhoštěm - (Valašské Meziříčí), dle Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen „ZÚR MSK“) stavba č. DZ19 V rámci pořizování změny č. 2 ÚP Čeladná pro uvedenou stavbu vymezit a chránit plochu koridoru v šíři min. 120 m v souladu se ZÚR MSK a koordinaci se záměry v území, zejména s D136 - přeložkou silnice 11/483.“ Nerozumíme důvodu definice požadavku dotčeného orgánu i pořizovatele na striktní šíři koridoru, když v čl. 43h ZÚR je uveden úkol pro územní plánování ve smyslu upřesnění koridoru v ÚP dotčených obcí, tj. i v území obce Čeladná. V kap. J. odůvodnění, v bodě 4. je ke koridorům VD-Z1, VD-Z2 a VD-Z3 mj. shodně uvedeno: „Koridor je vymezen v souladu s vymezením v nadřazené územně plánovací dokumentaci AI-ZÚR MSK. Je vymezen pro zajištění „rezervace“ a ochrany území ve smyslu sledovaného využití - bez dalšího upřesnění. Problematiku řeší aktuálně pořizovaná Změna č. 1A.“ Důvod pro přístup „bez dalšího upřesnění“ je opět pouze konstatován, ale důvod jeho aplikace není vůbec uveden. Není nám jako vlastníkově koridorem dotčených pozemků jasné, jak bude koordinováno vydání změn územního plánu č. 1A a Změny č. 2. Nerozumíme, jak bude ošetřena koordinace těchto změn ÚP, které obě řeší shodnou problematiku, ale každá jiným a svébytným způsobem. Proč Z2 neplní úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR a neupřesňuje vymezení předmětného koridoru? Pochybujeme, že tento přístup je projevem principu minimalizace zásahu do vlastnických práv. Ust. § 54 odst. 6 SZ uvádí povinnost obce bez zbytečného odkladu uvést územní plán do souladu s nadřazenou dokumentací. Bez zbytečného odkladu, tj. je otázkou, zda je přípustné vydat změnu územního plánu, která by v plném rozsahu neřešila stávající nesoulad územního plánu s nadřazenou ÚPD. Není akceptovatelné se v odůvodnění v tomto případě odkazovat na další, paralelně pořizovanou změnu územního plánu Čeladné.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO NÁMITKOU

S ohledem na skutečnost, že námitka směřuje i do „obecných podmínek“ změny územního plánu (koncepce, podmínky využití ploch s RZV a vymezených koridorů, apod.), odůvodnění dokumentace a nelze jí vztáhnout pouze na vybrané pozemky, resp. by to nebylo účelné, tak za území dotčené námitkou vymezujeme celé správní území obce Čeladná. Konkrétní návrhy týkající se našich záměrů a nemovitostí v našem vlastnictví, ale i ve vlastnictví jiných osob, se týkají pozemků v k. ú. Čeladná, které jsou v platné územně plánovací dokumentaci zahrnuty do zastavitelných ploch Z37 (p. č. 571/2, 565/5, 2965/2), Z39 (605/6, 605/4, 606/5, 606/1, 606/7, 606/2, 606/15), do stabilizovaných ploch s využitím „OS“ zahrnutých do areálu golfového resortu.

ZÁVĚR

Jsme právnickou osobou, která má vlastnická práva k pozemkům a stavbám na území obce Čeladná, které jsou dotčeny navrhovaným řešením návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná. Námitka je uplatňována písemně, uvádíme odůvodnění námítky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezili jsme území dotčené námitkou. Námitka je uplatněna ve lhůtě k podání námítek, která je uvedena ve výše specifikované veřejné vyhlášce OÚ Čeladná. Všechny subjekty a osoby, které tuto námitku budou vyhodnocovat, vyjadřovat se k ní, či o ní budou rozhodovat, si dovoluujeme požádat, aby zohlednili výše uvedené argumenty, aby ctili cíle a úkoly územního plánování definované v § 18 a 19. Dle ustanovení § 43 odst. 3 SZ územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se ZÚR a PÚR ČR. V § 18 SZ jsou definovány cíle územního plánování. Prvním uvedeným cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. V odst. 2) § 18 SZ je definován cíl zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dále je popsán cíl koordinace veřejných i soukromých záměrů na změny v území a v odst. 4) je definována ochrana krajiny a hodnot (ve veřejném zájmu). Domníváme se, že zapracováním našich návrhů lze velmi efektivně k naplnění těchto cílů přispět. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Jsme přesvědčeni, že naše návrhy rozumně k zamýšlenému cíli vedou a naplňují nejen tuto zásadu. Jsme přesvědčeni, že jsme identifikovali řadu problémů a nedostatků dokumentace, které by ohrožovaly stabilitu územně plánovací dokumentace obce Čeladná i předvídatelnost rozhodování příslušných orgánů. Věříme, že na základě této naší námítky dojde k nápravě, a dokumentace bude kvalitní dokumentací závaznou pro rozhodování o změnách v území.

Dotčené území celé správní území obce Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: U ploch Z38 a Z39 s funkčním využitím smíšené obytné, resp. bydlení se jedná o plochy dlouhodobě nevyužité ke svému účelu, a to po dobu min. 7 let u plochy Z38 a minimálně 15 let u plochy bydlení - Z39. V takovém případě má obec možnost bez náhrady zrušit určení k zastavění. Navíc vlastníci pozemků v předmětných plochách vlastní na území obce Čeladná obrovské množství dalších pozemků, kde může výstavbu realizovat. Naproti tomu jsou zde vlastníci, kteří chtějí využít svůj pozemek pouze pro výstavbu 1RD a dosud jej takto využít nemohou, protože územní plán Čeladná obsahuje, z hlediska absolutní výměry, dostatečné množství k jiných zastavitelných ploch. Proto je vhodné zastavitelnost některých dlouhodobě nevyužitých ploch zrušit nebo omezit.

Z judikatury NSS (například rozsudek ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 – 150), vyplývá, že „*volba konkrétní podoby využití určitého území nebude výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu (...) v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, (...) omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.*“ Podle rozsudku NSS ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016 – 157, odst. [240]) „*V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.*“

Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186, platí, že „*územní plánování je kontinuálním a dynamickým procesem. Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu*

žádnou změnou dotčeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316).“

Vlastníci pozemků tedy nemohou očekávat, že pokud územní plán stanoví určitý způsob regulace jejich pozemků, nemůže být tento způsob v budoucnu již nikdy změněn. Zejména to platí pro dlouhodobě nevyužité pozemky, určené územním plánem k zastavění. Tomu nasvědčuje i úprava náhrad za změnu spočívající ve zrušení určení pozemku k zastavění v § 102 stavebního zákona. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že *„z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“*

Vydané územní rozhodnutí/stavební povolení představuje limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona (viz například odst. [38] rozsudku NSS ze dne 29. 6. 2021 a další tam citovanou judikaturu). Je proto pochopitelné, že právě tento aspekt byl pro pořizovatele významným kritériem pro posouzení aktivity vlastníka. Jak ovšem vyplývá z textu na str. 8 odůvodnění změny č. 2 ÚP, nešlo o jediné kritérium.

Nová územně plánovací dokumentace působí vždy jen do budoucna a nemá vliv na platnost pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, tím spíše na platnost pravomocných stavebních povolení. Uvedené východisko bylo potvrzeno např. v rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139. V tomto rozsudku se v odst. [38] výslovně uvádí, že *„platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu.“*

Dále je možné odkázat na zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení na str. 9 Odůvodnění změny č. 2: *„budou ... přednostně vymezeny v lokalitách navazujících na plochy stávajících zastavěných pozemků, u nichž je vyřešena veřejná dopravní a technická ... v plochách navazujících na stávající zastavěné území a v území zainvestovaném.“* Do obecných podmínek využití ploch byla v této souvislosti doplněna podmínka: *„Využití zastavitelných ploch formou nové či doplňující výstavby je možné jen za podmínky, že k dotčené zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob atd.) dostačující komunikace – dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110).“* Na str. 55 - 56 odůvodnění se dále uvádí, že *všechny nové zastavitelné plochy jsou vymezeny „Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu.“*

Z citovaných a celé řady dalších soudních rozhodnutí plyne, že pokud je řešení obsažené v ÚPD dostatečně zdůvodněno, je výsledkem zákonného postupu a nevykazuje znaky libovůle či diskriminace, je jeho konkrétní podoba projevem oprávnění obce rozhodovat o způsobu budoucího využití jejího území, tedy o vhodnosti využití jednotlivých ploch (lokalit) pro určité typy činností, přičemž toto oprávnění je součástí jejího ústavního práva na samosprávu. To platí i pro redukci rozsahu ploch, vymezených územním plánem jako zastavitelné. Jak potvrzuje i rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č.j. 1 AOs 1/2013-85, takovýto postup je při dostatečném zdůvodnění obecně možný. Podle rozsudku NSS ze dne 22. 12. 2011 č.j. 8 Ao 6/2011-87, je přitom na místě vycházet i z připomínek veřejnosti k zadání (změny) územního plánu. V této souvislosti je možné poukázat jak na připomínky k zadání změny č. 2 ÚP Čeladná, tak na námítky uplatněné k návrhu, které požadují ještě větší rozsah redukce zastavitelných ploch.

Změna č. 2 Územního plánu Čeladná koridor D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem pro přeložku, dvoupruhové směrově nedělené silnice II. třídy, nebude řešit ani zpřesňovat, neboť toto je již předmětem řešení návrhu Změny č. 1A Územního plánu Čeladná, která se v současné době pořizuje. Vymezení trasy přeložky je komplikovaná záležitost a zbytečně by to řešení změny č. 2 zatížilo, když se již vydávají prostředky na zpracování změny č. 1A, která je řešena variantně.

Do doby, než bude účinná změna č. 1A platí na území obce Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění po Aktualizaci č. 1 a č. 5, které vymezily již v prosinci 2010 předmětný koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 pouze přebrala řešení koridoru ze ZÚR MSK, je možné v případě této námítky uplatnit dále ust. 52 odst. 4 stavebního zákona, tedy že k námítkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží. Navíc ve výsledném návrhu změny č. 2 již přeložka není zakreslena, a tedy není předmětem řešení změny č. 2, lze tedy uplatnit ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že změna se projednává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, v případě koridoru nic změna č. 2 nemění ani nenavrhuje, proto není možné v této části k námítkě přihlížet.

K bodu 8. námitky, zde se jedná fakticky o nový návrh na změnu územního plánu. Námitka směřuje k textu platného ÚP, nikoli proti řešení změny č. 2. Dle změnového textu ke změně č. 2 ÚP v kapitole d)2 nedochází k žádné změně. Námitka je tedy s ohledem na ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona bezpředmětná.

Stanovené podmínky pro plochy OS byly prověřeny z hlediska aspektů sledovaného využití ploch a byly upraveny tak, aby lépe vystihovaly udržitelné potřeby dotčeného území.

Z hlediska převažujícího (hlavního) využití bylo z podmínek vypuštěno využití pro relaxaci, neboť hlavním sledovaným cílem vymezení tohoto typu ploch je jejich využití pro sport a tělovýchovu. Relaxace je pojmem širokým, z hlediska způsobu využití doplňkovým a neodpovídajícím sledovanému primárnímu využití.

Podmínky přípustného využití byly upraveny tak, aby vymezené plochy OS nesuplovaly funkci ploch OV, OV1, OV2, SB, případně B, v nichž jsou dostatečným způsobem zajištěny plošné a funkční potřeby zařízení typu kluboven, ubytování, případně bydlení majitelů či správců provozoven občanského vybavení. Přípustnost těchto zařízení v plochách OS se ukázala jako nadbytečná a potenciálně měnící smysl vymezení ploch OS. Výstavba kluboven a penzionů v plochách občanského vybavení – sportu není nezbytnou podmínkou jejich užívání v souladu s hlavním způsobem využití, tedy pro tělovýchovu a sport. Stavby a zařízení, které přímo souvisí s tímto hlavním způsobem využití, jsou nadále přípustné. Ubytování uživatelů těchto ploch je možné v existujících ubytovacích zařízeních, případně v ubytovacích zařízeních budovaných v plochách občanského vybavení. Úprava podmínek přípustného využití ploch pro sport, které nadále zůstávají součástí zastavitelných ploch, nezakládá nárok na náhradu újmy podle § 102 stavebního zákona.

Ze shodných (výše uvedených) důvodů bylo do nepřípustného využití doplněno bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání byly doplněny o možnost nahradit podkroví ustupujícím podlažím. Sledována je vyšší variabilita formálního působení staveb a lepší začlenění staveb do krajiny a okolní zástavby.

Konstatování, že nová výstavba je v možná jen za podmínky, že k zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky dostačující komunikace, nejde nad rámec požadavků obecně závazných předpisů, zejména vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Nedochází tedy k rozsáhlému rozšiřování zastavitelných ploch do nezastavěného území. Je respektována současná krajina, její členění a její ráz.

Námitka č. 27

Podatel:	Prosper Horse Ranch a.s., IČ 052 77 884, Umělecká 305/1, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, zastoupená Statutárním ředitelem Stanislavem Prosem
Datum podání:	8. 9. 2020
Text námitky:	Prosper Horše Ranch a.s. je vlastníkem řady jednotlivých pozemků a staveb v území obce Čeladná, tj. v k. ú. Čeladná. Návrhem řešení Změny č. 2 jsou dotčeny pozemky a stavby, ke kterým máme jako právnická osoba vlastnická práva. Jedná se o pozemky dotčené Změnou č. 2 navrhovanými změnami podmínek pro využití ploch a koridorů stanovených platnou a účinnou územně plánovací dokumentací, tj. Územním plánem Čeladná - Úplné znění po změně č. 1B - dále i jen jako „ÚP“ nebo „platný ÚP“, a dalšími změnami, které Změna č. 2 ve svém řešení navrhuje. V LV č. 3254 pro k. ú. Čeladná je uvedeno vlastnické právo naší společnosti ke v něm uvedeným pozemkům. V příloze č. 1 této námitky je příslušný výpis z KN. Tím jsou dokladovány údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva dle ust. § 52 odst. 3 SZ. Všechny níže uvedené pozemky „p. č.“ leží v k. ú. Čeladná. Změna č. 2 navrhuje změnu podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále i jen jako „plochy s RZV“), do kterých jsou zahrnuty pozemky v našem vlastnictví, a to ploch s využitím „OS - plochy občanského vybavení - sport“. Na základě výše uvedeného jsme nepochybně vlastníkem pozemků a staveb dotčených návrhem řešení Změny č. 2. V souladu s výše uvedenými ustanoveními SZ jako dotčená osoba uplatňujeme námitku v těchto bodech:

1. Nesouhlasíme s úpravou stanovených podmínek využití ploch s využitím „OS – plochy občanského vybavení - sport“. Nesouhlasíme zejména se zrušením využití „ubytovací zařízení“, „klubovny“ a „bydlení pouze jako byt pro majitele nebo správce provozoven obč. vybavení“ jako přípustných využití, ani s uvedením „bydlení“ jako nepřipustného využití, to vše bez adekvátního zohlednění stávajícího využití v plochách zahrnujících stávající areál golfového resortu. Navržené řešení je „polovičaté“ a není v souladu s cíli územního plánování. Požadujeme precizaci navrženého řešení a nabízíme veškerou součinnost při řešení této problematiky. Při vymezování a stanovování územních podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je třeba dbát požadavků ust. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Je třeba zohlednit stávající a požadované využití. V zázemí golfového resortu je provozována celá škála aktivit, jsou zde umístěny stavby s rozličnými způsoby užívání jako např. stavby ubytovacích zařízení, stavby občanského vybavení, stáje, seníky, sklady apod. Tedy se nejedná pouze o v odůvodnění zmíněné plochy OV případně B, ale je žádoucí pracovat se širší škálou ploch s RZV, zohledňovat specifické podmínky a charakter území a jejich udržitelný rozvoj.

2. Navrhujeme zohlednění „vyhlášeného STOP stavu k napojení kanalizací jiných vlastníků na obecní kanalizační řad“ ze dne 1. 11. 2019, resp. z 21. 11. 2019, a upravení podmínek pro likvidaci odpadních vod v kap. d)2. textové části ÚP. A to tak, aby v posledním odstavci bylo vhodně nahrazeno sousloví „u objektů mimo dosah kanalizace“, resp. tak, aby byl jednoznačně a nespochybnitelně přípustný individuální způsob likvidace splaškových a dešťových vod pro jednotlivé stavby, nebo zastavěné a zastavované celky či skupiny staveb.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY

Rádi bychom naplnili naše legitimní očekávání ve smyslu možnosti využití pozemků v našem vlastnictví dle podmínek platného ÚP, které jsme získali na základě výsledků dosavadní územně plánovací činnosti v území obce Čeladná a zejm. pak při dosavadní komunikaci, jednání a budování vztahů s obcí a jejími představiteli, včetně součinnosti při územně plánovací činnosti. Odůvodnění smyslu záměru úpravy podmínek uvedené na str. 55 odůvodnění, aby plochy OS nesuplovaly funkce ploch OV případně B, je dle našeho názoru rozumné. Navržená změna je ale nekomplexní a vadná a nevede rozumně k zamýšlenému cíli. Pokud je záměrem navrhované změny oddělení ploch vlastního sportoviště, resp. vlastních herních ploch pro golf a zázemí sportovních areálů, je nutné reagovat nejen ve změně podmínek pro využití ploch OS, ale také ve vlastním vymezení ploch s RZV. Je pak v případě golfového hřiště a při zohlednění stávajícího charakteru a kvalitativní kategorie celého resortu, jako významné aktivity na území obce, nutné vymezit herní plochy jako samostatnou plochu s RZV a stanovit podmínky jejího využití tak, aby zde bylo možné udržitelně rozvíjet hřiště a umísťovat stavby, které jsou jeho běžnou součástí, jako např. hygienická zařízení, stavby pro obsluhu a údržbu hřiště, pro možnost ukrytí před nepřízní počasí apod. Dále je pak nutné samostatně vymezit plochy pro „komerční zázemí“, ve kterém je přípustné provozovat a rozvíjet funkce jako ubytování, stravování a další, možná i další specifické způsoby využití (chov a sport koní) a to tak, aby byla zaručena udržitelnost rozvoje areálu a koordinovány veřejné a soukromé zájmy. Důvodem pro bod 2. námitky je zajištění předvídatelnosti rozhodování o změnách v území.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO NÁMITKOU

Za území dotčené námitkou vymezujeme všechny plochy vymezené jako stabilizované plochy s využitím „OS“, které jsou součástí golfového resortu, resp. všechny pozemky evidované v LV č. 3254.

ZÁVĚR

Jsme právnickou osobou, která má vlastnická práva k pozemkům a stavbám na území obce Čeladná, které jsou dotčeny navrhovaným řešením návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná. Námitka je uplatňována písemně, uvádíme odůvodnění námitky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezili jsme území dotčené námitkou. Námitka je uplatněna ve lhůtě k podání námitek, která je uvedena ve výše specifikované veřejné vyhlášce OÚ Čeladná. Všechny subjekty a osoby, které tuto námitku budou vyhodnocovat, vyjadřovat se k ní, či o ní budou rozhodovat, si dovoluujeme požádat, aby zohlednili výše uvedené argumenty, aby ctili cíle a úkoly územního plánování definované v § 18 a 19. Dle ustanovení § 43 odst. 3 SZ územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se ZÚR a PÚR ČR. V § 18 SZ jsou definovány cíle územního plánování. Prvním uvedeným cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. V odst. 2) § 18 SZ je definován cíl zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dále je popsán cíl koordinace veřejných i soukromých záměrů na změny v území a v odst. 4) je definována ochrana krajiny a hodnot (ve veřejném zájmu). Domníváme

se, že zapracováním našich návrhů lze velmi efektivně k naplnění těchto cílů přispět. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Jsme přesvědčeni, že naše návrhy rozumně k zamýšlenému cíli vedou a naplňují nejen tuto zásadu.

Dotčené území LV č. 3254 pro k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Stanovené podmínky pro plochy OS byly prověřeny z hlediska aspektů sledovaného využití ploch a byly upraveny tak, aby lépe vystihovaly udržitelné potřeby dotčeného území.

Z hlediska převažujícího (hlavního) využití bylo z podmínek vypuštěno využití pro relaxaci, neboť hlavním sledovaným cílem vymezení tohoto typu ploch je jejich využití pro sport a tělovýchovu. Relaxace je pojmem širokým, z hlediska způsobu využití doplňkovým a neodpovídajícím sledovanému primárnímu využití. Podmínky přípustného využití byly upraveny tak, aby vymezené plochy OS nesplňovaly funkci ploch OV, OV1, OV2, SB, případně B, v nichž jsou dostatečným způsobem zajištěny plošné a funkční potřeby zařízení typu kluboven, ubytování, případně bydlení majitelů či správců provozoven občanského vybavení. Přípustnost těchto zařízení v plochách OS se ukázala jako nadbytečná a potenciálně měnící smysl vymezení ploch OS. Výstavba kluboven a penzionů v plochách občanského vybavení – sportu není nezbytnou podmínkou jejich užívání v souladu s hlavním způsobem využití, tedy pro tělovýchovu a sport. Stavby a zařízení, které přímo souvisí s tímto hlavním způsobem využití, jsou nadále přípustné. Ubytování uživatelů těchto ploch je možné v existujících ubytovacích zařízeních, případně v ubytovacích zařízeních budovaných v plochách občanského vybavení. Úprava podmínek přípustného využití ploch pro sport, které nadále zůstávají součástí zastavitelných ploch, nezakládá nárok na náhradu újmy podle § 102 stavebního zákona.

Ze shodných (výše uvedených) důvodů bylo do nepřípustného využití doplněno bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání byly doplněny o možnost nahradit podkroví ustupujícím podlažím. Sledována je vyšší variabilita formálního působení staveb a lepší začlenění staveb do krajiny a okolní zástavby.

K bodu 2. námítky, zde se jedná fakticky o nový návrh na změnu územního plánu. Námitka směřuje k textu platného ÚP, nikoli proti řešení změny č. 2. Dle změnového textu ke změně č. 2 ÚP v kapitole d)2 nedochází k žádné změně. Námitka je tedy s ohledem na ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona bezpředmětná.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Nedochází tedy k rozsáhlému rozšiřování zastavitelných ploch do nezastavěného území. Je respektována současná krajina, její členění a její ráz.

V podrobnostech dále viz odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 47 a č. 50.

Námitka č. 28

Podatel: MUDr. Richard Jemelík, nar. 20.10.1973

trvale bytem Komňa 184, PSČ 687 71, fakticky bytem Monsunvägen 14, 45160 Uddevalla, Sweden

Datum podání: 8. 9. 2020

Text námítky: Já, MUDr. Richard Jemelík, nar. 20.10.1973, trvale bytem Komňa 184, PSČ 687 71, fakticky bytem Monsunvägen 14, 45160 Uddevalla, Sweden, ID datové schránky: 2v473wk a můj bratr MUDr. Petr Jemelík jsme podílovými spoluvlastníky nemovitosti zapsané Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV č. 214, katastrální území a obec Čeladná, a to:

- pozemku p.č. 542/27, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,

příčemž spoluvlastnický podíl každého z podílových spoluvlastníků činí id. ½.

Dne 2.9.2020 proběhlo veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná - návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dle návrhu této změny územního plánu má, mimo jiné, dojít ke změně využití pozemku p.č. 542/27 v k.ú. Čeladná z pozemku určeného pro bydlení na občanskou vybavenost - sport, přičemž tato změna je uvedena pouze v grafické části návrhu, a to ještě způsobem, jež dle našeho názoru, nesplňuje náležitosti kladené právním předpisem na změnu územního plánu.

Jako spoluvlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky proti nadepsanému návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná - návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území:

- 1) nesoulad grafické a textové části návrhu
- 2) zmatečnost a nepřezkoumatelnost návrhu
- 3) nemožnost využití pozemku fyzickými osobami pro soukromé účely, znehodnocení pozemku
- 4) nesouhlas se zamýšlenou změnou využití území

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

Ad. 1) +2) nesoulad grafické a textové části návrhu, zmatečnost a nepřezkoumatelnost návrhu

Namítám, že změna využití našeho pozemku p.č. 542/27 je zaznamenána toliko v grafické části návrhu, kde je pozemek označen žlutou barvou jako občanská vybavenost - sport. Tato změna však není uvedena v legendě grafické části I. 2b.) hlavní výkres, výkres neobsahuje ani změnovou část, tzn. jaké využití území se ruší a nahrazuje novým. V samotné textové části pak případná změna využití území není zaznamenána vůbec a dotčený pozemek, jež byl v původním územním plánu označen jako zastavitelná plocha Z42, je i nadále uveden jako pozemek určený k zastavění a bydlení, stejně tak v odůvodnění textové části nelze nalézt jakoukoli zmínku o případné změně využití pozemku. Tento nesoulad grafické a textové části návrhu včetně jeho odůvodnění činí návrh zmatečným a nepřezkoumatelným, jelikož není zřejmé, zda a jaká změna je u dotčeného pozemku zamýšlena. Přičemž samotná grafická část je zmatečná, když obsahuje pouze „nový stav“ bez vyznačení změn původního stavu.

Ad3) nemožnost využití pozemku fyzickými osobami pro soukromé účely, znehodnocení pozemku

Zamýšlená změna využití pozemku na plochy občanské vybavenosti – sport tak, jak je tento způsob využití definován v textové části návrhu prakticky znemožňuje jakékoli využití pozemku fyzickými osobami, resp. rodinami s dětmi pro soukromé účely a je v příkrém rozporu s námi zamýšleným účelem jeho využití. Pozemek jsme s bratrem zakoupili, resp. směnili, abychom jej mohli užívat jako rodina k rodinné rekreaci a bydlení, změna využití na občanskou vybavenost sport, jež umožňuje využití pozemku např. jako maloplošné a velkoplošné hřiště a sportoviště, pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu, bobovou dráhu, lyžařský svah či parkovací stání je v příkrém rozporu s našimi úmysly a záměry začít na pozemku stavět, ale zejména činí pro soukromé účely pozemek zcela nepoužitelným a znehodnoceným.

Ad4) nesouhlas se zamýšlenou změnou využití území

Nad rámec výše uvedeného sděluji, že nesouhlasím s jakoukoli změnou využití pozemku p. č. 542/2 v k.ú. Čeladná. Zamýšlenou změnou by došlo k zásadnímu znehodnocení našeho pozemku, jež je pozemkem stavebním. Tato změna by byla vážným zásahem do našeho práva vlastnit majetek a je neslučitelná se základními zásadami právního státu. Vedle roviny právní je zde rovněž rovina osobní. Naše rodina vlastnila rekreační objekt v obci Čeladná od doby druhé světové války, kdy rekreační chatu č. e. 583 na parcele p.č. st. 809 a pozemku p.č. 234/1 vystavěl náš děd MUDr. Jan Jemelík. Tuto chatu následně zdědil náš otec MUDr. Richard Jemelík, CSc. a po něm já a můj bratr.

Naše rodina tak trávila veškerý volný čas v Čeladné již od roku 1945, naše dětství je s Čeladnou neoddělitelně spojeno.

V důsledku výstavby golfového hřiště došlo ke znehodnocení našeho pozemku, když směrem k naší chatě byl namířen driving range. Z toho důvodu došlo k dohodě mezi naším otcem a majitelem golfového hřiště o směně pozemků a výstavbě nové chaty. Náš otec však v roce 2005 zemřel. Po skončení dědického řízení jsme v jednání pokračovali my a realizovali směnu stávající chaty a pozemku se společností PROSPER TRADING a.s. za nynější pozemek 542/27, na němž máme v úmyslu vystavět novou stavbu pro naše rodiny. K důkazu přikládám výpis z LV č. 214 pro k.ú. Čeladná, z něhož je zřejmé, že byl pozemek nabyt směnou. Pro úplnost uvádím, že náhlou smrtí otce jsme byli

zaskočení, a to v době, kdy jsme oba končili svá náročná studia. Směnu pozemků jsme provedli dva roky po smrti otce. Období po ukončení studia bylo pro nás oba náročné, když jsme absolvovali nezbytnou lékařskou praxi a následné atestační zkoušky. Toto období je obecně spjato s vysokými časovými nároky a nízkými finančními příjmy. Současně jsme v uplynulých letech oba založili rodinu, a oba odešli za prací do zahraničí. Přesto se do Čech pravidelně vracíme, trávíme zde léto, prázdniny, máme zde své rodiny, veškeré významné rodinné události jsou spjaty s Čeladnou a v době, kdy vzdálenost nehraje zásadní roli a lidé cestují za prací, je tato skutečnost nepodstatná. Na Čeladnou pravidelně jezdíme, a ne jinak tomu bylo i letos v létě, a precizujeme plány na výstavbu domu na našem pozemku, když s ohledem na náš věk a finanční stabilitu je to nyní již možné. Proto jsme velmi zaskočení napadeným návrhem, v jehož důsledku by nám možnost znovu vystavět nemovitost v Čeladné byla odebrána a vnímáme tento postup jako nezákonný. Život naší rodiny je více než 70 let úzce spjat s Čeladnou, máme zde kořeny, citové vazby, Čeladná je spojena s naším dětstvím a vzpomínkou na otce, vynikajícího lékaře. S ohledem na výše uvedené sděluji, že s navrhovanou změnou č. 2 územního plánu Čeladná nesouhlasím, a to z výše uvedených důvodů a považuji ji za hrubý zásah do svých vlastnických práv. Trvám na zachování původního stavu, aby pozemek p. č. 542/27 v k. ú. Čeladná byl i nadále v územním plánu obce zařazen mezi zastavitelná území, způsob využití bydlení.

Veškerou korespondenci žádám zasílat do datové schránky uvedené v záhlaví tohoto dopisu.

Současně sděluji, že můj bratr MUDr. Petr Jemelík jakožto druhý spoluvlastník uvedeného pozemku se připojuje k těmto námitkám samostatným podáním totožného obsahu.

Dotčené
území

Z42

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Námitka byla pořizovatelem shledaná, jako oprávněná, plocha je ponechána dle stavu v platném územním plánu, není tedy nově zahrnuta do ploch sportu. Jedná se fakticky o plochu, která je prolukou v zastavěném území, ze dvou stran navazuje na zastavěné území a jejím zastavěním dojde k efektivnímu využití předmětného území z hlediska využití sítí technické infrastruktury apod. Ponechání pozemku v plochách sportu by nemělo velký efekt z hlediska ochrany nezastavěného území a proto pořizovatel přisvědčil podateli námitky. Je zde také vydán společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášené stavby pod č.j. Cela 1637/2022 ze dne 27.6.2022 (právní účinky 29.6.2022) pro RD, společné povolení a povolení k nakládání s vodami pod č.j. MUFO 8681/2022 ze dne 23.6.2021 pro studnu. Toto bylo projednáno na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 29

Podatel: WOOD WORK s.r.o.,

se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4

Zastoupen: JUDr. Petrem Svatošem, advokátem, ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE SVATOŠ, SVATOŠOVÁ & PARTNEŘI, s.r.o., Sadová 1585/7, 702 00 Ostrava

Datum

9. 9. 2020

podání:

Č.j 1568/2020

Text
námitky:

Dne 29. 7. 2020 vydal Obecní úřad Čeladná (dále „pořizovatel“) Oznámení zahájení řízení o návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná č. j. 1568/2020 (dále „návrh změny ÚP“), jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Pořizovatel toto oznámení zveřejnil prostřednictvím veřejné vyhlášky a stanovil lhůtu do 9. 9. 2020 pro uplatnění připomínek a námitek.

Podatel vlastní pozemky parc. č. st. 1090, 1091, 1092, 3635 a parc. č. 496/8, vše v k. ú. Čeladná, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na LV č. 1081 („pozemky“). Podatel dokládá své vlastnické právo k pozemkům kupní smlouvou ze dne 18. 8. 2020 a také návrhem na vklad do Katastru nemovitostí ze dne 26. 8. 2020. Podle ustanovení § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. Podle ustanovení § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému

katastrálnímu úřadu. Ke dni podání návrhu na vklad do Katastru nemovitosti se tudíž na podatele pohlíží jako na vlastníka pozemků, který je tak legitimován k podání námitek proti návrhu změny ÚP. Podle aktuální verze návrhu ÚP by přitom došlo k omezení využitelnosti pozemků, a to vzhledem k navrženému novému regulativu maximální přípustné výšky pro plochy rekreační (R). Podatel proto proti návrhu změny ÚP podává v zákonné lhůtě jako dotčený vlastník podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) níže uvedenou námitku.

II. Vymezení území dotčeného námitkou

Námítka podatele se týká plochy R obsažené v textové i grafické části územního plánu Čeladná s funkčním využitím pro rekreaci. Jde o plochu bývalého rekreačního střediska Mír. V této ploše se nachází výše uvedené pozemky podatele. Plocha je dotčena navrženou změnou podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu u ploch rekreace, obsaženou v návrhu změny ÚP (viz níže).

III. Námitka k regulativu maximální přípustné výšky v plochách R

Návrh změny ÚP navrhuje doplnit do textové části výroku územního plánu nové ustanovení týkající se podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu u ploch rekreace. Původně byla přípustná výšková hladina stanovena jako maximálně dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Podle návrhu změny ÚP má být výšková hladina stanovena jako „maximálně dvě nadzemní podlaží s podkrovím nebo s ustupujícím podlažím, přitom platí, že maximální přípustná výška objektu je 8 m od úrovně stávajícího terénu s nejnižší nadmořskou výškou.“ (bod 7.4., písm. c), str. 8 textové části návrhu změny ÚP). Podatel přitom nesouhlasí s touto novou podmínkou prostorového uspořádání, ve vztahu k výše specifikované ploše R, v níž se nachází jeho výše uvedené pozemky, a to především z níže uvedených důvodů.

IV. Odůvodnění námítky

Podatel předně uvádí, že areál bývalého rekreačního střediska Mír je v současné době v dezolátním stavu a hrozí, že bude docházet k dalšímu chátrání objektů. Podatel má proto v úmyslu plochu tohoto „brownfieldu“ nově smysluplně využít a revitalizovat. Připravovaný projekt využití pozemků naráží právě na nový regulativ návrhu změny ÚP spočívající ve výškovém omezení zástavby. Jedním z východisek a republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je podle Politiky územního rozvoje České republiky právě vytváření předpokladů „pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu).“ Podle podatele přitom výšková regulace v tomto území není nezbytná ani potřebná. Existující třípatrový objekt, který se na pozemku nachází, je vysoký 11 m. Dochází tak k absurdní situaci, kdy v případě opravy současného objektu by mohla být zachována jeho současná výška, která převyšuje nově navrhovaný výškový regulativ. Pokud by ovšem chtěl podatel realizovat na tomto místě stavbu novou, byl by již vázán výškovým limitem 8 m. Návrh změny ÚP tak ve svém důsledku upřednostňuje zachování současné podoby areálu namísto jeho revitalizace a dalšího využití. Takový postup je ovšem v rozporu s výše uvedenou prioritou Politiky územního rozvoje České republiky. Návrh nové regulace tedy neodpovídá ani současnému stavu, který by měl přitom pořizovatel návrhu změny ÚP reflektovat, a ze kterého by měl vycházet. Návrh změny ÚP přitom neobsahuje žádné odůvodnění ve vztahu k tomuto novému požadavku. Odůvodnění návrhu změny ÚP se tímto výškovým regulativem zabývá toliko u ploch veřejných prostranství (str. 22 odůvodnění), ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných (str. 54 odůvodnění). Odůvodnění návrhu změny ÚP následně uvádí obecný výčet nových podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, mezi které řadí také regulaci maximální přípustné výšky objektu (8 m od úrovně stávajícího terénu s nejnižší nadmořskou výškou). Podle odůvodnění je důvodem „pro definování prvků regulačního plánu a pro stanovení jejich závaznosti ve výrokové části územního plánu Čeladná je požadavek na stanovení podmínek umožňujících umístění staveb v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu, ochranu kulturních hodnot, zajištění udržitelného rozvoje území. Stanovené regulace vychází z poznání stavu v území, ze stávající i dochované historické zástavby, z tradičních zásad prostorové regulace v Beskydech a Podbeskydí“ (str. 22 odůvodnění).

V případě výškové regulace se tak jedná o zcela obecné tvrzení pořizovatele, které není v odůvodnění návrhu změny ÚP nijak doplněno či rozvinuto a specifikováno ve vztahu k jednotlivým plochám. Nový regulativ výškového omezení v plochách R tedy není blíže odůvodněn. Tato regulace navíc neodpovídá tvrzení, podle kterého má stanovená regulace vycházet z poznání stavu v území a ze stávající i dochované historické zástavby. Jak bylo uvedeno výše, nová regulace v tomto ohledu stav pozemcích podatele nereflektuje. V rozsudku ze dne 18. 9. 2008, č. j. 9 Ao 1/2008 – 34 Nejvyšší správní soud

(dále „NSS“) konstatoval, že aby bylo možné následně posoudit, zda se rozhodnutí o vydání územní plánovací dokumentace „nachází v mantinelech daných zákonnými pravidly územního plánování obsaženými zejména ve stavebním zákoně, je nezbytné, aby příslušné správní orgány velice pečlivě zvážily všechny v úvahu přicházející varianty řešení území, a to především s ohledem na zajištění harmonického rozvoje lokality. Jímí zvolená varianta musí být následně dostatečným a přesvědčivým způsobem zdůvodněna, přičemž pouhá citace zákonných ustanovení vztahujících se na řešenou problematiku jistě nepostačí, neboť je nanejvýš vhodné a potřebné promítnout preferované řešení na pozadí specifických podmínek a vztahů v posuzovaném území.“

Podle požadavků na plošné a prostorové uspořádání území je nutné prověřit stanovenou prostorovou regulaci v plochách s rozdílným způsobem využití, „a to ve vazbě na nutnost promítnout zásady ochrany krajinného rázu do podmínek prostorového uspořádání (respektovat stávající měřítko a výškovou hladinu zástavby; podlažnost; maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví a respektovat charakteristiky staveb jako např. tvar a sklon střech, výrazný obdélníkový půdorys apod.)“ (str. 18 odůvodnění). Podle vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP přitom byl tento požadavek splněn.

Jediným možným důvodem připadajícím v úvahu pro stanovení regulativu výškového omezení v plochách R, ač to návrh změny ÚP ani jeho odůvodnění výslovně neuvádí, tak může teoreticky být ochrana krajinného rázu. Ani v tomto případě ovšem není možné tvrdit, že by dotčený regulativ v případě pozemků podatele chránil krajinný ráz. Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je krajinným rázem zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Krajinný ráz je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Jak bylo ale popsáno výše, na pozemcích podatele je již umístěna stavba, jejíž výška charakteristiku tohoto území do jisté míry definuje. Kolem areálu se dále nachází vzrostlý les, který celý areál převyšuje a obklopuje. V tomto ohledu tak nemohou být dány racionální důvody pro stanovení podmínky výškové regulace na pozemcích podatele, jelikož ani současná stavba s výškou 11 m do krajinného rázu nezasahuje. Podatel zároveň připomíná, že se jeho výše uvedené pozemky nenacházejí v chráněné krajinné oblasti. Existence CHKO by tak neměla mít vliv na podobu staveb na pozemcích, a to také z důvodu výše popsaného oddělení pozemků vzrostlým lesem. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem podatel požaduje, aby pro pozemky bývalého rekreačního areálu byla v návrhu změny ÚP vytvořena zvláštní plocha RX s vlastní regulací, ze které by byla podmínka maximálně přípustné výšky objektů vypuštěna. V takovém případě by byly dány podmínky pro smysluplné využití existujícího brownfieldu v souladu s projektem podatele. Zároveň by v takovém případě bylo stále s ohledem na existenci zajištěno, že nedojde k narušení krajinného rázu ani ovlivnění přilehlého CHKO. Alternativním řešením by bylo vypustit tento způsob výškové regulace u všech ploch rekreace. Podatel dodává, že dle požadavků Zprávy o uplatňování územního plánu Čeladná ze dne 21. 11. 2019 měl návrh změny ÚP „prověřit stanovenou prostorovou regulaci v plochách s rozdílným způsobem využití, a to ve vazbě na nutnost promítnout zásady ochrany krajinného rázu do podmínek prostorového uspořádání,“ přitom ale měl „respektovat stávající měřítko a výškovou hladinu zástavby.“ Na základě této skutečnosti podatel nabyl legitimní očekávání ohledně zachování stávající výškové regulace na svých pozemcích. Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. například nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“). Návrh změny ÚP musí mimo jiné splňovat požadavek přiměřenosti (proporcionality) vůči právům dotčených osob. Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195). V rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 9 Ao 1/2011 – 192 NSS uvedl: „V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18

stavebního zákona.“ Z rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 –54 dále plyne obecná zásada minimalizace zásahu do vlastnického práva, jejíž součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Při tvorbě návrhu změny ÚP se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho legitimního očekávání. Návrh změny ÚP musí dle ustálené judikatury správních soudů (viz zejména usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) zároveň vyhovovat testu přiměřenosti (proporcionality). Územní plán by tedy měl omezovat dotčené vlastníky na jejich právech co nejméně a úměrně deklarovanému cíli. Podatel je přesvědčen, že v jeho případě návrh změny ÚP výše uvedené požadavky nesplňuje, a to z důvodů uvedených již v předchozích částech tohoto podání. Z výše citované judikatury NSS plyne obecná zásada minimalizace zásahu do vlastnického práva, jejíž součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Podatel je proto přesvědčen, že návrh změny ÚP nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím a podmínkám „testu proporcionality.“ Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. I z tohoto důvodu je vymezení výškové regulace v ploše R na pozemcích podatele nezákonné.

V. Závěr

Podatel z výše uvedených důvodů žádá o zařazení pozemků parc. č. st. 1090, 1091, 1092, 3635 a parc. č. 496/8, vše v k. ú. Čeladná, do zvláštní plochy rekreace (RX), ve které by nebyla stanovena maximální přípustná výška objektů. Alternativně podatel žádá o úplné vypuštění regulativu maximální přípustné výšky objektů pro plochy rekreace (R).

V opačném případě by došlo k nezákonnému a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva podatele, což ve výsledku může znamenat vydání územního plánu v rozporu se zákonem.

Dotčené území parc. č. st. 1090, 1091, 1092, 3635 a parc. č. 496/8, vše v k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pro tento účel byla vymezena plocha R1 bez stanovení maximálně přípustné výšky objektů. Plocha se nachází v prostoru bývalého rekreačního střediska Mír na pozemcích p. č. st. 1090, 1091, 1092, 3635 a parc. č. 496/8 vše v k. ú. Čeladná, pro kterou je v současné době zpracován projekt záměru „CAMP MÍR“, který nahradí existující budovu st. p. č. 3635 a je v pokročilé fázi přípravy, žádost o vydání územního rozhodnutí byla podána dne 9.8.2021. Plocha je obklopena lesy, proto navrženým způsobem využití nedojde k narušení pohledových scénérií přírodních dominant krajiny. Úprava byla bezkonfliktně projednána na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 30

Podatel: Dáša Nová
Čeladná 440, 739 12 Čeladná
v zastoupení: Mgr. Adriana Stiborková, advokátka

Advokátní kancelář sídlem O. Lysohorského 702, 738 01 Frýdek-Místek

Datum podání: 8. 9. 2020
Č.j 1938/2020

Text námitky: Nesouhlasím s navrhovanou změnou č.2 Územního plánu Čeladná, týkající je zrušení zastavitelných ploch vymezených v Územním plánu Čeladná pod původním označením Z92.

Obec Čeladná zveřejnila dne 30.7.2020 návrh změny č. 2 územního plánu obce Čeladná, Dáša Nová je mimo jiné vlastníkem pozemků:

parc. č. 1829/1, trvalý travní porost, (č. 6839,6838, trvalý travní porost)

parc. c. 1839, trvalý travní porost (č. 6839,6838, trvalý travní porost)

a parc. č. 1830/1 trvalý travní porost, (č. 6838, trvalý travní porost)

vše zapsané na listu vlastnictví Č. 1643 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, pro obec Čeladná a katastrální území Čeladná.

Číslo v závorkách odpovídají pozemku (či jeho části) dle schváleného návrhu pozemkových úprav ze dne 30.6.2016 č. SPU-201837/2016. Pro úplnost doplňujeme, že na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 3696- 32/2020, vyhotoveného Ing. Bc. Markétou Smelíkovou se sídlem Baška 111, IČ 87587793, který byl úředně ověřen oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Stanislavem Smelíkem dne 8.3.2020 a k němuž byl, Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, udělen souhlas s očíslováním parcel dne 12.3.2020 byl ze stávajícího pozemku parc. č. 1829/1 trvalý travní porost o výměře 8512 m² odloučen díl „b“ o výměře 4716 m², kdy nově má tedy parc. č. 1829/1 trvalý travní porost výměru 3796 m² ze stávajícího pozemku parc. č. 1839 trvalý travní porost o výměře 774 m² odloučen díl „a“ o výměře 519 m², kdy nově má tedy parc. č. 1829/1 trvalý travní porost výměru 255 m². Díly „a“ a „b“ byly sloučeny s původní parcelou č. 1830/1 trvalý travní porost o výměře 301 m², čímž došlo ke změně výměry dané parcely a nově tedy parcela č. 1830/1 trvalý travní porost má výměru 5536 m². Nemovité věci jsou v zóně, která přímo navazuje na stávající zástavbu. Již cca před rokem začala být vyvíjena intenzivní aktivita k tomu, aby na pozemcích mohla být provedena výstavba na sporných pozemcích. Tato aktivita byla završena letos podáním příslušných žádostí pro povolení výstavby rodinného domu. Celá situace bohužel byla zkomplikována situací ohledně šíření viru COVID-19 a v této souvislosti přijatými bezpečnostními opatřeními, kdy došlo k utlumení činnosti státní správy i omezení volného pohybu osob. Shora uvedená situace pak samozřejmě negativně časově ovlivnila postup činěných kroků. Že vlastník pozemku vyvíjel činnost směřující ke stavební činnosti dokladuje také výše vyhotovený citovaný geometrický plán pro vymezení částí území ke stavbě jednoho RD a následně vydaný souhlas s rozdělením pozemků. Do dnešního dne paní Nová podala potřebné žádosti o vyjádření správců a vlastníků technické infrastruktury s kladným výsledkem a tyto stěžejní žádosti orgánu státní správy uvádím:

Dne 8.7.2020 podala Dáša Novotná k Městskému úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí, se sídlem Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí Žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Dne 16.7.2020 vydal Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí Záväzné stanovisko - souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, sp.zn. MUFO_S 3476/2020, kterým byl udělen souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Souhlasné záväzné stanovisko Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje, se sídlem Výškovická 40, 700 30 Ostrava jako dotčeného orgánu na úseku požární ochrany, č.j. HSOS-6399-2/2020, kterým dotčený orgán dospěl k závěru, že požárně bezpečnostní řešení splňuje náležitosti předvídané zákonem a dále, že jsou splněny zákonné podmínky požární ochrany na danou stavbu.

Dne 8.6.2020 podala Dáša Novotná k Městskému úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí, se sídlem Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí Žádost o souhrnné stanovisko odboru ŽP. Dne 5.8.2020 vydal Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí Záväzné stanovisko sp.zn. MUFO S 2752/2020 k výstavbě příslušné stavby.

Dne 8.6.2020 podala Dáša Novotná k Městskému úřadu Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, se sídlem Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí Žádost o záväzné stanovisko orgánu územního plánování pro společné povolení. Dne 17.7.2020 vydal Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad Záväzné stanovisko sp.zn. MUFO 16559/2020, kterým shledal záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, se zásadami územního rozvoje, s příslušným plánem a z hlediska uplatňování citů a úkolů územního plánování jako přípustný.

Dne 29.7.2020 podala Dáša Nová k Městskému úřadu Frýdlant nad Ostravicí, se sídlem Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí Žádost o vydání společného povolení ve společném řízení ke stavebnímu záměru- vrtná studna.

Dne 29.7.2020 podala Dáša Novotná k Městskému úřadu Frýdlant nad Ostravicí, se sídlem Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí Žádost o povolení k odběru podzemních vod pro potřeby jednotlivých osob (domácností).

Dne 30.6.2020 Dáša Novotná oznámila záměr výstavby Obecnímu úřadu Čeladná, stavebnímu úřadu, se sídlem Čeladná 1, 739 12 Čeladná, a to přípisem označeným jako Společné oznámení záměru

Dne 8.6.2020 podala Dáša Novotná ke Krajské hygienické stanici Moravskoslezského kraje, územní pracoviště Frýdek - Místek, se sídlem Palackého 21. 738 01 Frýdek - Místek Žádost o vyjádření pro stavební povolení. Dne 3.7.2020 Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje, se sídlem na

Bělidle 7, 702 00 Ostrava vydala Závazné stanovisko č.j. KHSMS 30234/2020/FM/HOK, kterým udělila souhlas s projektovou dokumentací pro stavební povolení stavby.

Dne 8.6.2020 Dáša Novotná podala Žádost o souhlas ke zřízení sjezdu z místní komunikaci na Policii ČR, Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje, územní odbor Frýdek - Místek, dopravní inspektorát, se sídlem Beskydská 2061, 738 19 Frýdek - Místek. PČR dne 24.6.2020 vydala Závazné stanovisko č.j. KRPT-111922-2/ČJ-2020-070206, kterým udělila souhlas ke zřízení sjezdu z místní komunikace.

Dne 1.7.2020 podala Dáša Novotná na Obecní úřad Čeladná, stavební úřad, silniční správní úřad, se sídlem Čeladná 1, 739 12 Čeladná Žádost o vydání rozhodnutí o povolení připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci.

Dne 8.6.2020 podala Dáša Novotná na obec Čeladnou jako vlastníka sousedního pozemku Žádost o souhlas se stavbou a vyjádření ke stavbě. Dne 5.8.2020 se obec Čeladná k žádosti vyjádřila přípisem označeným jako Vyjádření obce Čeladná ke stavbě „Novostavba rod. domu na pozemku parc.č. 1829/1. 1830/1 a 1839, k.ú. Čeladná tak, že se stavbou nesouhlasí.

Jako důvody uvedla obec následující:

- místní komunikace č. 30 b nemá v daném úseku dostatečnou kapacitu pro připojení nových sjezdů, stavba nemůže být připojena do doby, než bude místní komunikace zkapacitněna,
- stavba nerespektuje odvodňovací meliorační zařízení, které se nachází podél komunikace,
- stavba se bude nacházet ve vzdálenosti do 504 metrů od lesního pozemku parc. č. 1828/4, k.ú. Čeladná, který je ve vlastnictví obce Čeladná,
- budou negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita povrchových vod,
- bude negativně ovlivněna erozní odolnost a retenční schopnost krajiny,
- nebudou vytvořeny územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Máme za to, že je na místě se ke shora uvedenému vyjádřit.

Pozemky jsou zařazeny do zóny určené pro zástavbu v rámci tvorby územního plánu nebo jeho změny a tedy veškeré shora uvedené okolnosti musely být posuzovány již předtím, než pozemky byly do dané zóny zařazeny. Vzhledem k okolnosti, že územní plán nebo jeho změnu schvaluje zastupitelstvo obce, musela obec proto musela kdysi schvalovat, kde jsou plochy pro bydlení vymezeny. Je proto zvláštní, že obec hledá důvody, proč nyní zastavitelnost pozemku znemožnit.

Již v roce 2017 vlastník pozemků si vyžádal stanovisko úřadu k možnosti výstavby RD a Obecní úřad Čeladná, stavební odbor vydal Sdělení Č.j.; Cella 741/2017 ze dne 03.04.2017, kterým potvrzuje možnost výstavby podle charakteristiky dle regulativů územního plánu SB - plochy smíšené obytné, Z 92 maximální zastavitelnost 9%. Státní pozemkový úřad potvrdil (Sdělení zn.: SPU 158645/2018 ze dne 3.04.2018) přístupnost pozemků ve vlastnictví p. Dáši Nové z obecní komunikace v rámci pozemkových úprav, které v obci probíhají. Pokud by komunikace byla nedostatečná, určitě by nastala situace musela být řešena, nehledě na to, že skutečný stav a průběh komunikace zasahuje do vlastnictví p. D. Nové.

Ve vyjádření uvedené argumenty by tak mohly být relevantní pouze v rámci posuzování, zda pozemky do zóny pro zástavbu zařadit.

Vzhledem k tomu, že situace se v žádném z ohledů, na které poukazuje nesouhlasné stanovisko obce, od poslední změny územního plánu nijak nezměnila, nemohou být relevantním argumentem pro vynětí pozemků ze zóny pro zástavbu.

Většinu bodů ze stanoviska obce přímo vyvrací koordinované závazné stanovisko vydané odborem životního prostředí dne 5.8.2020.

Konkrétně (nad rámec k výše uvedenému) k jednotlivým bodům doplňujeme následující:

Z hlediska kapacity místní komunikace - není nám jasné, na základě jakých podkladů (posudků, či studií) k tomuto závěru obec Čeladná dospěla? Otázku, zda je komunikace kapacitně vyhovující může posoudit dopravní specialista na základě údajů o dané pozemní komunikaci, statistiky, kolik aut tam za den projede, kolik rodinných domů ta komunikace obsluhuje nikoliv obec. Nemáme poznatky o tom, že by obec Čeladná měla k dispozici jakékoliv odborné vyjádření, které by bylo v neprospěch klientky. Bezpečnost a zda je zajištěn plynulý provoz na pozemní komunikaci posuzuje Policie ČR, kdy tato se vyjádřila kladně (viz výše). Silniční správní úřad pak musí k RD vydat Rozhodnutí o povolení sjezdu. K tomu je ale nutný souhlas obce a vyjádření Policie ČR. Rozhodnutí o povolení sjezdu tak

klientka nemá vydáno jen z důvodu, že obec Čeladná se vyjádřila nesouhlasně, kdy máme za to, že k tomuto nesouhlasu nebyl dán jakýkoliv relevantní důvod.

Meliorační zařízení - Na pozemku paní Nové se meliorační zařízení nenachází. Pokud je myšleno „melioraci“ odvodnění pozemků podél komunikace, tak obec nepředložila žádné technické parametry, které by projektant v rámci zpracování PD zahrnul a podmínkami obce by se řídil a následně zapracoval do PD. Je samozřejmé, že paní Nová je připravena respektovat podmínky, které by případně obec požadovala dodržet tak, aby meliorizační zařízení nebylo poškozeno a byla plně zachována jeho funkčnost. Opět je třeba zopakovat, že toto meliorizační zařízení bylo umístěno stejně i před zařazením pozemku klientky do zóny pro výstavbu a je respektováno aniž by bylo někdy řešeno právo služebnosti. RD bude blíž jak 50 m od lesního pozemku. K tomu bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko dle ust. § 14 odst. 2 zákona o lesích, které je součástí koordinovaného stanoviska.

K negativnímu ovlivnění odtokových poměrů, kvalitě povrchových vod a erozní odolností - v hydrogeologickém posudku toto bylo posuzováno a žádné ovlivnění nebylo zjištěno. Zde odkazujeme na koordinované stanovisko odboru životního prostředí, jehož podkladem byl hydrogeologický posudek.

K migrační propustnosti krajiny, je nutno uvést, že tato byla posuzována při tvorbě územního plánu. Pokud by propustnost zajištěna nebyla, pozemky by nebyly na zónu pro bydlení vůbec povoleny. Navíc v případě, že by propustnost bylo nutno zachovat, pak stačí jeden volný pruh podél pozemku, kdy v případě, že by byla udělena jakákoliv podmínka v tomto směru, je klientka připravena ji dodržet. V koordinovaném stanovisku je také vyjádření odboru životního prostředí z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, kdy je třeba poznamenat, že daný orgán vydal souhlasné závazné stanovisko.

Ze shora uvedeného vyplývá, že byly zajištěny veškeré dokumenty k tomu, aby bylo vydáno stavební povolení. Jediné, co mu brání je nesouhlas obce s vybudováním sjezdu, kdy argumenty uvedené v tomto nesouhlasu jsou dle našeho názoru zástupné a irelevantní. Kdyby obec Čeladná poskytla souhlas s vybudováním sjezdu, je pravděpodobné, že by k dnešnímu dni již bylo vydáno stavební povolení.

V souladu s vyřízením shora uvedených povolení a s plánovanou výstavbou vynaložila klientka již nemalé výdaje.

Zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (Ing. Luděk Kelecsény) - fa č. 222020 na částku ve výši 3.000,- Kč, faktura uhrazena dne 27.7.2020.

Zpracování technické zprávy požární ochrany (Ing. Jana Folwarczná) - fa č. 23/2020 na částku ve výši 3.925,- Kč, faktura uhrazena dne 17.8.2020.

Zpracování projektové dokumentace pro výstavbu domu (Ing. arch. Martin Deák) - fa č. 20200501 na částku ve výši 30.250,- Kč, faktura uhrazena dne 2.6.2020.

Úhrada podílu na nákladech spojených s připojením odběrného zařízení (ČEZ Distribuce, a.s.) ve výši 16.000,- Kč. Úhrada provedena dne 2.7.2020.

Výpočet pro vynětí ze ZPF (Mgr. Renata Lacko) - fa č. 20200037 na částku ve výši 1.000,- Kč, faktura uhrazena dne 13.7.2020.

Měření radonu (Ing. Martin Ondris) PPD ze dne 12.6.2020 na částku 3.000,- Kč.

Zpracování projektové dokumentace pro studnu faktura na částku ve výši 18.150,- Kč, faktura uhrazena dne 15.6.2020.

Odměna dle příkazní smlouvy za inženýrskou činnost (Jan Czernek) - fa č. 18/2020/Cz na částku ve výši 18.150,- Kč, faktura uhrazena dne 25.5.2020. Objednávka těchto služeb pak byla provedena dne 30.9.2019.

Celkem se jedná o částku 93.475,- Kč.

Je pravdou, že pozemky klientky byly v zóně pro zástavbu po dlouhý časový úsek bez toho, aniž by byla činěny kroky k prodeji či výstavbě. Všechny žádosti však byly podány v době, kdy jsou pozemky v územním plánu zahrnuty do zóny pro zástavbu, a ze shora uvedeného je nepochybně prokázáno, že klientka má eminentní zájem vystavět rodinný dům.

Za situace, kdy je na základě žádosti převeden pozemek na stavební, resp. je zařazen mezi zastavitelnou plochu v rámci územního plánu, není žádným právním předpisem stanoveno, za jak dlouhou dobu musí žadatel zahájit na daném pozemku stavbu. Není ani žádným předpisem určeno, že tuto stavbu zahájit musí. Jedná se ze strany žadatele o krok, kterým se žadatel snaží buď daný

pozemek sám použít pro výstavbu nebo takto pozemek toliko zhodnotit - zvýšit jeho tržní cenu - tedy v tomto případě se jedná o investici.

Nelze tedy argumentovat tím, že pozemky jsou dlouho nevyužity ke stavebním účelům, a případný argument, že by byly vyjmuty ze zastavitelné plochy, je tak zcela lichý a neopodstatněný. Předmětné pozemky v zóně SB neumožňují výstavbu nějakého „satelitního bytového centra, nikdy takový záměr nebyl požadován a vlastník nikdy nepředpokládal výstavbu více jak dvou RD .

Nadto není pravdou, že by se s pozemky v předcházejícím období nic nedělo a nebyl zde záměr stavět. Vlastník pozemku jej rozdělil a část takto rozděleného pozemku již převedl na investora, který chce vybudovat jeden RD pro účel bydlení (viz argumentace výše) a poslední část, o kterou se jedná nyní, je aktivně připravována k tomu, aby byla provedena výstavba rodinného domu klientky.

Celkově je nepochybné, že tuto skutečnost prokazuje převod části pozemků na základě kupní smlouvy uzavřené s klientkou dne 13.9.2018 s manžely Ing. Tomáš Vašíček a MUDr. Ivana Vašíčková, 5514 oba bytem: Jarkovská 367/41, Proskovice, Ostrava, PSČ 724 00 se stali vlastníky pozemku p.č. 1829/6 o velikosti 3866 m², trvalý travní porost, zemědělský půdní fond v katastrálním území Čeladná, obec Čeladná

a na základě kupní smlouvy uzavřené s klientkou ze dne 19.12.2019 se MUDr. Martin Paciorek, bytem Wolkerova 830, 738 01 Frýdek - Místek stal vlastníkem pozemků p.č. 1835, lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkcí lesa, p.č. 1837, trvalý travní porost, zemědělský půdní fond, p.č. 1838/1, trvalý travní porost, zemědělský půdní fond, p.č. 1838/5, lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkcí lesa, p.č. 1838/6, ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 1833/1, lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkcí lesa vše v katastrálním území Čeladná, obci Čeladná. (Zde je třeba poznamenat, že tyto pozemky nejsou zařazeny v návrhu územního plánu obce Čeladná k vyřazení ze zóny pro zástavbu)

Z prodeje shora uvedených nemovitých věcí vytěžila klientka finanční prostředky, které mají sloužit k tomu, aby je mohla investovat do výstavby rodinného domu na sporných pozemcích, Jak je již uvedeno výše, delší dobu byly činěny intenzivní a aktivní kroky k tomu, aby byla povolena výstavba, kdy je třeba poukázat na skutečnost, že jediná okolnost, která by mohla výstavbě zabránit, je vynětí pozemků dle návrhu změny č. 2 územního plánu obce Čeladná. Žádná jiná okolnost výstavbě nebrání. K nemovitým věcem vede příjezdová komunikace, navazují na již stávající zástavbu a není zde žádná změna poměrů, pro který by měly pozemky být vyňaty ze zóny určené pro zástavbu.

V době, kdy klientka započala činit kroky k tomu, aby mohl být na sporných pozemcích vystavěn rodinný dům, neměla ani žádné poznatky o tom, že by obec Čeladná jakkoliv plánovala dané pozemky ze zóny pro zástavbu vyčlenit. Ve stejné situaci se tak ocitli i manželé Vašíčkovi a MUDr. Paciorek.

Máme za to, že klientka tak mohla legitimně očekávat, že na sporných pozemcích bude možno vystavět rodinný dům, a to zejména s poukazem na princip předvídatelnosti, legitimního očekávání, ochrany dobré víry a právní jistoty.

V případě, že by byly pozemky paní Nové vyňaty ze zóny určené pro zástavbu došlo by dle našeho závěru k rozporu s ustálenou judikaturou a jejím pohledem na územní plánování.

Zde okazujeme např. na Rozsudek Nejvyššího správního soudu České republiky sp.zn.: 9 As 171/2018, kdy Krajský soud konstatoval, že postup stěžovatelky (obce Byšice) vykazoval znaky svévole a byl v rozporu s principem kontinuity územního plánování, neboť jím byla nepřiměřeně narušena právní jistota a legitimní očekávání navrhovatele, a to za situace, kdy obec Byšice změnou územního plánu zahrнула pozemky navrhovatele (vlastníka pozemků) do plochy NS oproti dřívějšímu zařazení do zastavitelné plochy. Krajský soud tedy zrušil část opatření obecné povahy - územního plánu obce Byšice, a to v rozsahu shora uvedené změny.

Ve shora uvedeném judikátu je tedy popisována téměř totožná skutková situace z čehož lze usuzovat, jaký by mohl být náhled správních soudů na naši záležitost. Z odůvodnění judikátu je patrné, že navrhovatel učinil sice jisté kroky k tomu, aby na pozemcích mohla být provedena výstavba, nicméně ve srovnání s paní Novou bylo těchto kroků učiněno daleko méně (např. neměl ani podánu žádost o vynětí pozemků z ZPF, nebyla podána ani žádost vydání stavebního povolení k domům apod. Z judikátu vyplývá, že bylo docíleno rozparcelování pozemku a podána žádost o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby vodovodu a kanalizace. Přičemž tyto kroky byly pro Krajský a následně i Nejvyšší soud dostatečné jako prokázání aktivity navrhovatele a jeho zájmu stavět.)

Z odůvodnění shora uvedeného rozhodnutí je nutno vyzdvihnout následující:

„Při jejím (kasační stížnosti) posouzení je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl

vyložen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, Č.j.4 As253/2016- 45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.

Z okolností nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách

Velká část argumentace účastníků v soudním řízení se vztahuje ke sporu o to, zda má navrhovatel skutečně zájem v lokalitě realizovat developerský projekt. S ohledem na to této otázce věnoval nadstandardní prostor také krajský soud, viz shrnutí v bodech [13] ~ [17] tohoto rozsudku. Nejvyšší správní soud však považuje za vhodné zdůraznit, že je vůbec otázkou, nakolik by tato okolnost mohla být relevantní pro nynější věc, protože vlastníku pochopitelně neplyne z územního plánu povinnost výstavby na jeho pozemku. Určitého významu by mohla nabýt pouze v extrémních případech, kdy by konkrétní vlastník svým šikanózním počínáním zcela zablokoval výstavbu v obci. Nic takového nebylo v nynější věci prokázáno."

Účelem zařazení pozemků do zóny určené pro výstavbu je nepochybně plánovaná výstavba. V našem případě je nepochybné, že tato výstavba je připravena a nic nebrání její realizaci. Vyřazení pozemků ze zóny pro zástavbu by tak bylo neúčelné. Paní Nová zcela nepochybně nejedná jakkoliv šikanózně a nemá v úmyslu jakkoliv zablokovat výstavbu v obci, naopak činí aktivní kroky k tomu, aby mohla výstavbu realizovat.

Přestože máme za to, že i kdyby se vlastník pozemku rozhodl kdykoliv před přijetím změny územního plánu vystavět na svých pozemcích rodinný dům, mělo by mu to být umožněno, máme za to, že v našem případě je prokázáno, že tuto aktivitu započala paní Nová uskutečňovat postupnými kroky již v roce 2017, kdy od této doby se snažila získat finanční prostředky na výstavbu rodinného domu na v úvodu uvedených parcelách, kdy následně minimálně od října 2019 činila aktivní kroky k provedení výstavby na sporných parcelách.

Shrnutí

Paní Nová od roku 2017 aktivně vyvíjí činnost k tomu, aby území bylo využito, převedla část pozemků na osoby, které mají eminentní zájem na pozemcích vystavět rodinný dům (viz kupní smlouvy s manželi Vašíčkovými). Již od září 2019 vyvíjela postupné aktivní kroky k tomu, aby byl vystavěn rodinný dům (viz objednávka inženýrské činnosti p. Czerneka ze dne 30.9.2019).

Klientka je připravena obratem na pozemcích vystavět rodinný dům - jedinou překážkou, která by toto mohla zhatit je odebrání pozemků ze zóny pro zástavbu.

Paní Nová investovala nemalé finanční prostředky do projektové dokumentace a různých povolení, která přímo směřují k výstavbě rodinného domu. Byly zajištěny veškeré dokumenty k tomu, aby bylo vydáno stavební povolení. Jediné, co mu brání je nesouhlas obce s vybudováním sjezdu, kdy argumenty uvedené v tomto nesouhlasu jsou dle našeho názoru zástupné a irelevantní.

Vynětí pozemků ze zóny určené pro výstavbu by bylo v rozporu s principy územního plánování i ustálenou judikaturou.

Závěrem tedy opětovně zdůrazňujeme, že nesouhlasíme s vyřazením pozemků ze zastavitelných ploch, vzhledem k tomu, že by tento krok byl v rozporu s principy územního plánování, správního rozhodování, principem legitimního očekávání a kontinuity, jelikož od doby přijetí změny č. 1 územního plánu obce Čeladná nedošlo k žádné změně, která by vynětí pozemků paní Nové ze zóny určené pro výstavbu odůvodňovala a tento krok by tedy byl aktem svévole.

Také uvádíme, že byly vynaloženy značné finanční prostředky v souvislosti s plánovanou výstavbou a v současné době je budoucí kupující připraven zahájit stavbu rodinného domu dle projektové dokumentace.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje**

Odůvodnění: Plocha Z92 nebude rušena, neboť ve chvíli, kdy bylo možné ještě návrh změny č. 2 upravit, existovalo pravomocné územní rozhodnutí, které je zde limitem využití území. Na poz. parc. č. 1829/1, 1830/1 a 1839 byl vydán společný souhlas pro RD včetně doplňkových staveb, tento je účinný od 09.07.2021. Toto bylo bezkonfliktně projednáno na opakovaném veřejném projednání.

Námitka č. 31

Podatel: Radim Indrst
Kunčice pod Ondřejníkem 229 E 739 13

Datum
podání: 7. 9. 2020
Č.j 1889/2020

Text
námitky: Jsem majitelem pozemku č. 800/7 v obci Čeladná. Změnou Územního plánu č.2 došlo k tomu, že stavební plocha Z138SB na tomto pozemku byla zrušena. S tímto postupem zásadně nesouhlasím a rovněž takové jednání striktně odmítám.

K odůvodnění ve změně uvádím následovně:

- Dlouhodobé nevyužití - pozemek se stavební plochou je dědictvím po mé matce Ludmile Indrstové ze dne 2.2.2017

- Vklad do Katastru nemovitostí, pod č.j. V-1136/2017 a následná plomba

- V roce 2014 jsem vlastníkem pozemku nebyl, matka byla nemocná.

- Informace o rozhodnutí ve věci změn je, ze dne 16.4.2019, kde je uvedeno: vyřešeno schválení stavební plochy, platné ode dne 31.10.2018.

- Přístup k pozemku - komunikace je zpevněná sypaným a uvalcovaným štěrkem. Věcná břemena s právem jejího užívání a vytýčení přístupu je schváleno a vyznačeno ve vyjádření Státního pozemkového úřadu viz. přílohy.

- Voda, elektrický proud a další infrastruktura je možná, dle současného technického rozvoje.

- Výstavba na pozemku umožněna v rámci územního plánu, který byl řádně schválen sborem zástupců obce Čeladná, dále následovalo schválení Státním pozemkovým úřadem a následně krajským úřadem. V této věci je možno uvést, že po schválení územního plánu došlo k soudním žalobám jisté osoby, kdy na podkladě těchto žalobám došlo k jeho zamrazení až do rozhodnutí NSS v Brně. Celou tuto dobu je pro posouzení možno dohledat.

- Pokud se týká požadavku na ochranu přirozeného prostředí, tak bych uvedl, že v dané věci je třeba brát zřetel na jiné osoby v dané obci viz. mapy zástavby, a ne stěžovat život občanům, co vlastní kousek pozemku a mají po schválení na něm něco vybudovat.

- Od železnice je pozemek chráněn přírodním porostem dřevin a dále remízem, což společně tvoří hlukovou zábranu viz. foto.. Revitalizace trati byla provedena. Vyjádření od ČD uloženo v žádosti, která se projednávala v rámci žádosti o stavební pozemek viz. přílohy. Vzdálenosti ochranné plochy jsou rozdílné, pro výstavbu a po výstavbě. S obchvatem a dalšími úpravami se v této lokalitě nepředpokládá, jelikož šachty ve Frenštátě pod Radhoštěm nebudou v činnosti. Toto jednání je pro mne zcela neakceptovatelné a naprosto s tím nesouhlasím. V dané věci tímto došlo k hrubému zásahu do lidských práv a následnému porušení těchto rozhodnutí, kdy se nejdříve něco zpracovává, pak se schválí, uvede v platnost a následně z něčích popudů se to ruší, jelikož jde o zásah do osobního vlastnictví.

Celá věc se táhne od roku 2011, avšak doposud nedošlo k vytýčení hranic pozemku a dle mého názoru se ze zjištěných důvodů něco schváleného opět ruší. Důvody zrušení se mi nelíbí, můžu se tedy oprávněně domnívat, že v dané věci dochází ke spekulacím a záměrnému jednání vlivných osob v pozadí celého současného dění.

Žádám, aby po projednání byl požadavek - námitka uveden zpět do původního znění, tudíž, byla žádost ve věci stavebních úprav KU v obci Čeladná schválena.

Dotčené
území p. č. 800/7 v k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Podatel zaměnil označenou plochu změnou č. 2 „Z138“ a plochu ze změny č. 1B „Z1/38“. Změnou č. 2 není plocha Z1/38 rušena ani dotčena. Změna č. 2 na pozemku p. č. 800/7 nic nemění ani nenavrhuje.

Platí tedy dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, že pokud námitka směřuje proti řešení, které není obsahem změny č. 2 není možné k ní přihlížet.

Námítky podané v rámci opakovaného veřejného projednání

Námitka č. 32

Podatel: Dalibor Šplíchal, Klečková 1009/22, 724 00 Ostrava - Stará Bělá
V zastoupení JUDr. Tomášem Doležalem, advokátem v Opavě se sídlem Opava,
nám. Republiky 679/5, č. osv. ČAK 16033 (plná moc je přiložena)

Datum
podání: 19. 4. 2022

Text
námitky: I.

Pozemek p.č. 76/19 v k.ú. Čeladná je podle stávajícího účinného znění územního plánu Čeladná umístěn v zastavitelné ploše Z25 B - bydlení, přičemž návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná (dále jen „Návrh“) tuto zastavitelnou plochu v celém rozsahu ruší. Odůvodnění této změny je zejména na str. 56 odůvodnění Návrhu, kde je uvedeno následující:

plocha Z25 B – bydlení, zrušená celá plocha z důvodu dlouhodobého nevyužití, k zastavění byla plocha vymezená minimálně od roku 2006, tedy více než 15 let, během kterých nedošlo k aktivnímu využití území (získání územního rozhodnutí či stavebního povolení). U dotčené plochy bylo v rámci jejího prověřování zjištěno, že zastavitelná plocha nemá zajištěn odpovídající příjezd k pozemku, vybíhá do volné krajiny, nemá dostatečné předpoklady pro relevantní řešení likvidace dešťových vod (viz morfologie krajiny).

Vlastník pozemku p.č. 76/19 v k.ú. Čeladná Dalibor Šplíchal (dále jen „Vlastník“) uvádí, že tyto důvody nejsou relevantními, neboť vychází z nedostatečně zjištěného skutkového stavu věci. Vlastník k tomu uvádí následující skutečnosti a předkládá následující důkazy.

Vlastník Dalibor Šplíchal je vlastníkem uvedeného pozemku na základě provedeného zápisu vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem dne 4.10.2016 pod č. V-9152/2016-802 (viz příložený výpis z LV č. 2984) se záměrem výstavby rodinného domu. Ode dne 29.4.2020 probíhá dosud pravomocně neskončené řízení o společném povolení pro stavbu rodinného domu s garáží a bazénem a dalších doprovodných staveb - splašková kanalizace a žumpa, dešťová kanalizace, 2x akumulací jímka a 2x však, vodovodní přípojka s vodoměrnou šachotou a vnější část vnitřních rozvodů vody, elektrické domovní rozvody a zpevněné plochy na uvedeném pozemku vedené Obecním úřadem Čeladná, stavební úřad pod sp. zn. Cela_S 87/2020/Poch.

Je nutné zdůraznit, že uvedený stavební záměr disponuje všemi kladnými závaznými stanovisky či vyjádřeními dotčených orgánů, zejména závazným stanoviskem orgánu územního plánování ze dne 3.2.2020, č.j. MUFO 39265/2019 a koordinovaným stanoviskem ze dne 30.3.2020, č.j. MUFO 24616/2019/KS vydanými Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí, závazným stanoviskem Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje ze dne 20.8.2019, č.j. KHSMS 42383/2019/FM/HOK či závazným stanoviskem Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje ze dne 15.10.2019, č.j. HSOS-9131-2/2019. Lokalita se nenachází ani v záplavovém území, jak uvedl státní podnik Povodí Odry, s.p. ve svém stanovisku správce povodí ze dne 16.8.2019, zn. POD/13218/2019/9232/821.10 (viz přílohy).

Obsah výše uvedených stanovisek dotčených orgánů vyvrací odůvodnění Návrhu, že plocha nemá dostatečné předpoklady pro relevantní řešení likvidace dešťových vod. Součástí koordinovaného stanoviska ze dne 30.3.2020, č.j. MUFO 24616/2019/KS je též závazné stanovisko vodoprávního úřadu, v němž je uvedeno:

Vodoprávní úřad uvádí, že je naplněno ust. § 5 odst. 3 vodního zákona – je zajištěno zásobování vodou, zneškodňování odpadních vod a odvádění srážkových vod v souladu s vodním zákonem a stavebním zákonem.

Vodoprávní úřad po posouzení podané žádosti podle § 23a vodního zákona dospěl k závěru, že předmětným záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru. Vzhledem k charakteru, rozsahu a lokalizaci předmětné stavby lze předpokládat, že jeho realizace nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu vod ani v budoucnu.

Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Odry a Plánem dílčího povodí Horní Odry (§24 až §26 vodního zákona) je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého potenciálu. Navržený záměr je v souladu se zájmy danými platným Národním plánem povodí Odry, Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Odry a Plánem dílčího povodí Horní Odry.

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost v širších souvislostech a dospěl k závěru, že záměrem umístění a povolení předmětné stavby nebudou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem a s ním souvisejícími právními předpisy ohroženy a neshledal důvody, které by bránily vydání souhlasného závazného stanoviska.

Pozemek p.č. 76/19 v k.ú. Čeladná navazuje na zastavěné území a je v ploše s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické infrastruktury. Právě takový požadavek je v Návrhu na vymezení nových zastavitelných ploch a měl by tedy být aplikován i na posuzování stávajících zastavitelných ploch. Pozemek p.č. 76/19 má zajištěn přístup k účelové pozemní komunikaci na pozemcích p.č. 76/18, 74, 75/1 napojené na místní komunikaci na pozemku p.č. 2977/1, vše v k.ú. Čeladná (není-li dále u parcelního čísla uvedeno k.ú., rozumí se jím vždy k.ú. Čeladná). Po soukromoprávní stránce pozemku p.č. 76/18 svědčí pozemková služebnost věcného břemene práva chůze a jízdy k uvedeným pozemkům p.č. 76/18, p.č. 74, p.č. 75/1 ve vlastnictví společnosti RV Styl s.r.o. (viz příložený výpis z LV). Dopravní napojení pozemku p.č. 76/19 na pozemek p.č. 76/18 je řešeno v probíhajícím řízení u stavebního úřadu, přičemž vlastník pozemku p.č. 76/19 má zajištěn na základě smlouvy o právu provést úpravy pozemků ze dne 17.3.2022 uzavřené s RV Styl s.r.o. souhlas vlastníka pozemků p.č. 76/18, p.č. 74 a p.č. 75/1 společnosti RV Styl s.r.o. s výstavbou zpevněné komunikace. Smluvní strany hodlají tento závazek sjednat též jako pozemkovou služebnost věcného břemene, k čemuž v současné době obdrželi na základě žádosti ze dne 23.3.2022 souhlas Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Moravskoslezský kraj, Pobočka Frýdek-Místek sdělením ze dne 31.3.2022, zn. SPU 111354/2022/Por, sp. zn. 2RP7080/2011-130768/19 (viz příloha).

Ze shora uvedených důvodů má tedy Vlastník za to, že důvody pro zrušení zastavitelné plochy Z25 uvedené v odůvodnění Návrhu nejsou relevantní a byly obsahem výše uvedených a příložených dokumentů vyvráceny.

II.

Zrušení zastavitelné plochy Z25 není v souladu ani s požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, viz str. 8 odůvodnění Návrhu, bod 5., který u prověření vymezených zastavitelných ploch z hlediska stavu jejich využití uvádí jako kritéria nevyužitelnost z důvodů územně technických, z důvodu nečinnosti či nezájmu majitelů, nevyužitelných z důvodu střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky. Žádné z těchto kritérií u pozemku p.č. 76/19 a zastavitelné plochy Z25 není dáno, jak vyplývá z předchozího bodu. Odůvodnění Návrhu je v tomto ohledu nedostatečné.

Zastavitelná plocha Z25 je tedy způsobilá i nadále býti zastavitelnou plochou B - bydlení, neboť není ve střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky, což u výše uvedeného projednávaného stavebního záměru konstatovala shora uvedená stanoviska dotčených orgánů.

Vlastník v této ploše je činný a činí kroky směřující k realizaci výstavby rodinného domu, a to jak v oblasti veřejnoprávní (řízení o společném povolení), tak v oblasti soukromoprávní (uzavírání smluvních závazků k zajištění dopravního napojení pozemku). Podle bodu 5. na str. 8 odůvodnění jsou plochy s prokázanou aktivitou (územní studie, parcelace, realizace investic) jako zastavitelné ponechány.

Vlastník má tedy za to, že tyto podané námítky a přílohy k nim prokazují z jeho strany realizaci investic směřujících k výstavbě, v této fázi investic do inženýrské a právní činnosti směřující k obdržení veřejnoprávních i soukromoprávních titulů k výstavbě rodinného domu v dané ploše.

III.

Vlastník zdůrazňuje, že Návrh kromě zrušení zastavitelných ploch zároveň nové zastavitelné plochy stanovuje. V takovém případě je zvláště pečlivě nutné posuzovat zásadu proporcionality řešení a odůvodnit proporcionalitu zásahu do vlastnických práv (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14.3.2018, sp. zn. 7 As 119/2017-43). Je zřejmé, že zrušení zastavitelné plochy Z25 představuje zásadní zásah do vlastnického práva tohoto vlastníka, to vše za situace, kdy Obecnímu úřadu Čeladná musí být známa (minimálně z vedení řízení o společném povolení sp. zn. Cela_S 87/2020/Poch) aktivita Vlastníka vedoucí k vydání společného povolení, které je limitem využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona.

Vlastník má za to, že Návrh odporuje zásadě proporcionality a je v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu, konkrétně s rozsudkem ze dne 1.7.2016, č.j. 8 As 2/2016 - 56, ve kterém Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Zejména nediskriminační způsob a vyloučení libovůle není z Návrhu zřejmé, naopak z níže uvedených skutečností vyplývá, že zásah spočívající v Návrhu právě nese znaky diskriminace a libovůle.

Zastavitelná plocha se stejným způsobem využití B - bydlení, jako má plocha Z25, má být nově stanovena u plochy Z2/7 (části pozemku p.č. 186/4 v k.ú. Čeladná), viz bod 4. na str. 7 odůvodnění Návrhu, přestože plocha Z25 splňuje kritéria pro zastavitelnost v daleko větší míře, než plocha Z2/7. Stejně tak další nově stanovené zastavitelné plochy jsou z hlediska splnění kritérií pro zastavitelnost problematičtější než plocha Z25.

V ploše Z25 se nachází zemědělský půdní fond je IV. třídě ochrany, avšak nově mají být podle Návrhu zastavitelnými plochami plochy Z2/1, Z2/3 a Z2/7, u nichž by došlo k záboru bonitnější zemědělské půdy ve III. třídě ochrany (viz tabulka na str. 31 odůvodnění) při podobné rozloze. Rozhodně tímto není zohledněna ochrana kvalitní zemědělské půdy dle bodu 14a Politiky územního rozvoje ČR (viz str. 34 odůvodnění Návrhu). Mírně negativní vlivy u plochy Z2/5 na půdu uvádí i stanovisko Krajského úřadu Moravskoslezského kraje podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (viz str. 51 odůvodnění Návrhu).

Opakovaně odůvodnění Návrhu uvádí, že nové zastavitelné plochy mají být přednostně vymezovány v plochách navazujících na stávající zastavěné území a v území zainvestovaném a dále v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (str. 9 a str. 40 odůvodnění). U plochy Z2/7 (mimojiné) je však možnost dopravního napojení včetně prověření minimálních parametrů souvisejících komunikací podmíněna teprve zpracováním územní studie D1 (str. 14 odůvodnění Návrhu), přičemž u plochy Z25 podmínka územní studie není dána, a proto je využitelnost plochy Z25 pro bydlení z tohoto důvodu nepochybně vhodnější.

Dále je nutné upozornit, že zprávy o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (str. 48 odůvodnění Návrhu) vyplývá závěr a doporučené u zastavitelných ploch provést biologický průzkum s ohledem na výskyt ohrožených druhů rostlin a živočichů v území, což je zejména zmíněno u plochy Z2/5. Z odůvodnění Návrhu nevyplývá, že by takový průzkum byl prováděn či uvedeny jakékoliv jeho výsledky.

Vlastník má tedy za to, že zrušení plochy Z25 při shora uvedených okolnostech za současného vymezení výše uvedených nových zastavitelných ploch, u nichž není vyšší vhodnost jejich zastavění oproti ploše Z25 prokázána a odůvodněna, by bylo diskriminačním zásahem orgánu veřejné moci s prvky libovůle, přičemž takový zásah není odůvodnitelný a je v rozporu s výše uvedenou judikaturou Nejvyššího správního soudu.

IV.

Vlastník tedy vznáší výše uvedené námitky proti Návrhu a navrhuje, aby pozemek p.č. 76/19 v k.ú. Čeladná v ploše Z25, resp. tato plocha Z25 byla ponechána v nezměněné podobě a nebyla zrušena jako zastavitelná plocha. V opačném případě bude nucen Vlastník pozemku nárokovat zmařené investice a snížení hodnoty svého vlastnictví po obci postupem dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a dle § 102 stavebního zákona a využít právních prostředků nápravy vůči opatření obecné povahy.

Dotčené území p.č. 76/19, p.č. 74, p.č. 75/1, p.č. 76/18 a p.č. 76/21, všechny v k.ú. Čeladná – plocha Z25

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona se v rámci opakovaného veřejného projednání návrh změny č. 2 projednával pouze v rozsahu úprav provedených v návrhu změny po prvním veřejném projednání. V případě plochy Z25 k žádné úpravě nedošlo, a tedy k této námitce podané v rámci opakovaného veřejného projednání není možné přihlížet, neboť ve vztahu k ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona za použití ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, kdy k později uplatněným námitkám se nepřihlíží, se jedná o námitku opožděnou.

Podatel námítky uplatnil námitky již v rámci prvního veřejného projednání a tyto jsou vypořádány viz. námitky č. 2 a 3.

Námitka č. 33

Podatel: Dalibor Šplíchal, Klečková 1009/22, 724 00 Ostrava - Stará Bělá
V zastoupení JUDr. Tomášem Doležalem, advokátem v Opavě se sídlem Opava,
nám. Republiky 679/5, č. osv. ČAK 16033 (plná moc je přiložena)

Datum
podání: 25. 4. 2022

Text
námitky:

I.

Ve svých námitkách ze dne 19.4.2022 pan Dalibor Šplíchal (dále jen „Vlastník“) uváděl konkrétní argumenty a důkazy k tomu, že ohledně jeho pozemku p.č. 76/19 v k.ú. Čeladná probíhají u dotčených orgánů a stavebního úřadu aktivity směřující k vydání pravomocného rozhodnutí o umístění stavby a povolení stavby a nejedná se tedy o dlouhodobě nevyužitě území.

Vlastník uvádí, že je s podivem, že tyto skutečnosti nejsou zpracovateli Návrhu známy. V rámci odůvodnění Návrhu (str. 55) v rubrice týkajících se urbanistické koncepce je totiž uvedeno:

Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužitě, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovávají a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nich uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužitě s možným zrušením jejich vymezení.

Je zřejmé, že zpracovatel Návrhu neučinil ve vztahu k pozemku Vlastníka řádné „prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu“, tj. na Obecním úřadu Čeladná, Stavební úřad, jak je uváděno v odůvodnění Návrhu. V opačném případě by mu totiž byly známy okolnosti týkající se řízení ohledně pozemku p.č. 76/19 v k.ú. Čeladná u příslušného stavebního úřadu. Vlastníkovi tak nezbývá, než v rámci této námítky uvést a doložit skutečnosti, které lze u stavebního úřadu ověřit. Jak je v námitce ze dne 19.4.2022 uvedeno, ode dne 29.4.2020 probíhá dosud pravomocně neskončené řízení o společném povolení pro stavbu rodinného domu s garáží a bazénem a dalších doprovodných staveb - splašková kanalizace a žumpa, dešťová kanalizace, 2x akumulární jímka a 2x vsak, vodovodní přípojka s vodoměrnou šachotou a vnější část vnitřních rozvodů vody, elektrické domovní rozvody a zpevněné plochy na uvedeném pozemku vedené Obecním úřadem Čeladná, stavební úřad pod sp. zn. Cela_S 87/2020/Poch. Nelze tedy tvrdit, že v posledních pěti letech zde není aktivita týkající se pozemku, naopak o záměru Vlastníka využít pozemek pro stavbu rodinného domu svědčí podání této žádosti doložené příslušnou projektovou dokumentací a kladnými stanovisky dotčených orgánů, které byly výslovně uvedeny v námitkách ze dne 19.4.2022.

K tomu Vlastník připojuje podanou žádost o vydání společného povolení ve společném řízení s podacím razítkem Obce Čeladná ze dne 29.4.2020 s doplněnou spisovou značkou sp. zn. Cela_S 87/2020. Dnem doručení žádosti příslušnému stavebnímu úřadu bylo zahájeno řízení (viz § 44 odst. 1 správního řádu).

důkaz:

- žádost o vydání společného povolení ve společném řízení s podacím razítkem dne 29.4.2020

II.

Bude-li žádosti v řízení sp. zn. Cela_S 87/2020/Poch. vyhověno, bude vydáno společné povolení podle § 94p stavebního zákona, které nahrazuje (je ekvivalentem) územního rozhodnutí o umístění stavby a zároveň stavebního povolení.

Vlastník zdůrazňuje, že toto řízení je již ve značné fázi pokročilosti a v nejbližší době je povinností stavebního úřadu o této žádosti rozhodnout, když podle § 94p odst. 3 stavebního zákona je stavební úřad povinen rozhodnout ve lhůtě do 60 dní od zahájení řízení, ve zvlášť složitých případech nejdéle ve lhůtě do 90 dní.

Řízení dosud běží ve lhůtách od 29.4.2020 do 22.5.2020 (přerušeno dle usnesení č.j. Cela 1056/2020 za účelem doplnění žádosti dle výzvy ze dne 22.5.2020, č.j. Cela 1055/2020), od 15.7.2020 (datum splnění výzvy ze dne 22.5.2020 a doplnění žádosti žadatelem, což vyplývá z odůvodnění usnesení č.j. Ceka 1755/2020) do 25.8.2020 (přerušeno dle usnesení č.j. Cela 1755/2020 do doby pravomocného rozhodnutí o výjimce z § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro přístup k plánovanému rodinnému domu) a od 9.4.2022 dosud (od usnesení ze dne 6.4.2022, č.j. Cela 888/2022 doručenému dne 9.4.2022 o zastavení řízení o výjimce, když přístup k plánovanému rodinnému byl zajištěn smlouvou o právu provést úpravy pozemků ze dne 17.3.2022 uzavřenou Vlastníkem s RV Styl s.r.o. obsahujícím závazek souhlasu vlastníka pozemků p.č. 76/18, p.č. 74 a p.č. 75/1 společnosti RV Styl s.r.o. s výstavbou zpevněné komunikace). Všechny tyto úkony stavebního úřadu jsou přiloženy.

Řízení tedy v současné době běží 81. dnem, a proto zákonná lhůta pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu - jedná-li se o zvlášť složitý případ - vyprší dnem 4.5.2022. Lze očekávat, že stavební úřad bude respektovat zákonnou lhůtu a rozhodnutí o žádosti do dne 4.5.2022 vydá.

Případné pravomocné rozhodnutí o umístění stavby je pak tzv. limit využití území ve smyslu § 26 stavebního zákona. Tyto limity využívání území pak musí změna územního plánu respektovat, neboť omezuje „libovolné“ nové funkční určení plochy či území (k tomu viz například rozsudky Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 107/2012-139 či č.j. 8 AOs 4/2013- 50). V opačném případě změna územního plánu nemůže být v souladu se zákonem.

Vlastník tedy doplňuje tímto svojí námitku ze dne 19.4.2022 a žádá, aby o ní zastupitelstvo obce v dalším procesu změny územního plánu rozhodlo.

důkazy:

- výzva č.j. Cela 1055/2020
- usnesení č.j. Cela 1056/2020
- usnesení č.j. Cela 1755/2020

Dotčené území p.č. 76/19, p.č. 74, p.č. 75/1, p.č. 76/18 a p.č. 76/21, všechny v k.ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona se v rámci opakovaného veřejného projednání návrh změny č. 2 projednával pouze v rozsahu úprav provedených v návrhu změny po prvním veřejném projednání. V případě plochy Z25 k žádné úpravě nedošlo, a tedy k této námitce podané v rámci opakovaného veřejného projednání není možné přihlížet, neboť ve vztahu k ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona za použití ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, kdy k později uplatněným námitkám se nepřihlíží, se jedná o námitku opožděnou.

Podatel námitky uplatnil námitky již v rámci prvního veřejného projednání a tyto jsou vypořádány viz. námitky č. 2 a 3.

Námitka č. 34

Podatel: Pavel Gola, Čeladná 103, 739 12 Čeladná

Datum: 26. 4. 2022

podání: Č.j. 1089/2022

Text

I.

námitky:

Označení podatele a vymezení dotčeného území

1. Podatel Pavel Gola, nar. 15.7.1956, bytem Čeladná 103, 739 12 Čeladná je rovnodílným spoluvlastníkem nemovitých věcí, a to pozemků p.č.st. 957 jehož součástí je stavba č.p. 103, p.č.st. 2340 a p.p.č. 1583, vše v k.ú. Čeladná, obec Čeladná, zapsaných na LV 1583 pro k.ú. Čeladná. Uvedené nemovité věci se nachází v lokalitě označené grafickou částí územního plánu Pod Malým Smrčkem.

2. Námitka se týká dotčeného území v k.ú. Čeladná lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem. V těchto lokalitách se nachází plochy, na nichž je umožněna výstavba. Jedná se zejména o plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115 a nově navržené plochy Z2/4, Z2/5 a Z2/10, přičemž tyto plochy jsou určeny ke způsobu jejich využití jako plochy SB a jako plocha OV v případě plochy Z2/10, kdy naplněním účelu jejich využití dojde k přímému ovlivnění dopravních poměrů v uvedených lokalitách.

3. V souladu s poučením uvedeným ve Veřejné vyhlášce ze dne 16.3.2022, spis. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022, zveřejněné na úřední desce obce Čeladná, podává podatel námitku proti návrhu Změny č. 2 územního plánu obce Čeladná.

II.

Věcný obsah námítky

1. Podatel jako rovnodílný spoluvlastník výše uvedených dotčených nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů podává tuto námitku: Jako vlastníci výše uvedených nemovitých věcí jsem dotčen návrhem Změny č. 2 územního plánu Čeladná, která v rámci území obce navrhuje celkem 12 nových zastavitelných ploch, převážně určených pro bydlení, přitom dostatečně neřeší stávající problémy v území. V lokalitách Pod Smrčkem, Pod Malým Smrčkem se mimo jiné jedná o 3 nově navržené plochy, jejichž výměra je větší než 1 ha. Přitom nejsou zatím využity plochy stávající, které jsou rovněž určeny pro bydlení, Podatel jako vlastník souvisejících ploch a uživatel stávající dopravní a technické infrastruktury je dotčen důsledky překotného rozvoje obce, extrémní stavební činnosti, důsledky nadměrné dopravy a jejími dopady na životní prostředí.

2. Námitku směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových zastavitelných ploch ve Změně č. 2 územního plánu Čeladná. Zejména pak proti stanovenému územnímu rozsahu územní studie „D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná - Západ)“, který nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v uvedené územní studii vymezeném území. Podatel bydlí v lokalitě Pod Malým Smrčkem a k příjezdu ke svým nemovitostem užívá zejména komunikace, které vedou přes lokalitu Pod Smrčkem.

3. Požaduji zařazení lokality Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem, jejíž jsem obyvatelem, do územní studie jako další části k řešení. Do územní studie by měly být zahrnuty všechny návrhové plochy 2/4, 2/5, 2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, 1/32, 1/35 a plochy navazující a související. Bude-li území územní studií upraveno komplexně, zlepší se dané poměry ve všech na sebe navazujících lokalitách zatížených nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou. V reakci na proběhlé opakované veřejné projednání dále požaduji, aby do kapitoly stanovující nutnost územní studie byla vložena výjimka umožňující realizovat opravy a údržbu komunikací, mostků a propustku, budování výhyben a inženýrských sítí i v období do data zpracování územní studie.

III. Odůvodnění

1. Dne 20.4.2022 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná (dále také jen „změna č. 2“). V rámci této změny č. 2 byla pro území, které změna č. 2 na str. č. 35 odůvodnění - textu s vyznačením změn označuje jako „Čeladná - západ“ stanoveno zpracování územní studie D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti. Požadavkem územní studie D1 je řešené území rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. Zpracovaná územní studie je podmínkou pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách 1/21, 1/22, 1/23a, 1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, 49 a 50a a v plochách navazujících. Dále je uvedeno, že: „... v grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací.“

2. Územní plán musí být komplexní a řešit území obce jako celek, stanovit jeho urbanistickou koncepci, chránit jeho hodnoty a nezaměřovat se pouze na vymezení nových zastavitelných ploch, s tím související dopravní a technickou infrastrukturu a upřesnění ploch a koridorů z nadřazené dokumentace. Měl by také reagovat na slabé stránky území a problémy zjištěné v územně analytických podkladech a při doplňujících průzkumech a rozbořech. Měl by se tedy i pokusit napravit to, co v sídle nedostatečně funguje, co bylo v minulosti poškozeno. Mezi nedostatečné fungování patří i problematika dopravní obsluhy, s to s ohledem na měnící se podmínky v území a společenské poměry, které mají úzkou spojitost s územním plánováním. Jedním z uváděných problémů je např. dopravní obslužnost v území. V rámci územního plánování jsou tyto řešeny buď prostřednictvím regulačního plánu nebo územní studie či studií.

3. Územní studie je zpracovávána pro navržení, prověření a posouzení možností využití řešeného území nebo pro prověření řešení vybraných problémů. Mezi takové problémy se řadí technická infrastruktura, dopravní řešení daného území, řešení umístění občanské vybavenosti nebo zeleně, vyjasnění sporných otázek z oblasti životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a podobně. Může sloužit také jako nástroj pro stanovení limitů nepříznivých vlivů souvisejících například s technickým vybavením daného území, dopravou a průmyslem. Územní studie je zpracovávána pro jednotlivé funkční složky a je pořizována, pokud to ukládá územně plánovací dokumentace.

4. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie může také prověřovat větší území z hlediska vybrané problematiky, mezi které patří i dopravní řešení daného území. Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává nepominutelným podkladem pro rozhodování v území.

5. Doprava (dopravní infrastruktura a dopravní systémy) je plnohodnotnou a integrální součástí života společnosti a významnou funkční složkou využití území. Zajištění kvalitní, bezpečné, systémově provázané a environmentálně šetrné dopravní infrastruktury, dopravní dostupnosti a obslužnosti území je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje zahrnující hospodářskou prosperitu, stabilitu a rozvoj sídelní struktury a sociodemografických podmínek na úrovni státu, kraje, regionu i obce. Rozvoj dopravy a dopravní infrastruktury představuje dlouhý proces, počínaje strategickou, územně plánovací a předprojektovou činností, přes ověřování územní průchodnosti, hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, dopravně – inženýrské, provozní i ekonomické posouzení, až po projektovou přípravu a vlastní realizaci stavby.

6. U lokalit s více pozemky pro zástavbu rodinnými domy bývá v rámci územního plánování zvoleno řešení, které bude koncipovat uspořádání jak pozemků v konkrétní lokalitě, tak situování místních a obslužných komunikací, umístění inženýrských sítí apod., a to prostřednictvím požadavků na vypracování územní studie, která pečlivě řeší uspořádání jednotlivých jevů územního plánování v dané lokalitě.

7. Výše uvedená územní studie D1 má dle svého odůvodnění řešit problematiku dopravní obsluhy v odst. 1 tohoto článku tohoto podání uvedených zastavitelných ploch, tedy jen pro části Na Planiskách a Pod Stolovou, jejichž součástí je golfové hřiště. V odůvodnění navržené změny č. 2 je uvedeno, že: „Hlavním úkolem této územní studie je prověření možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověření důsledků vlivu externalit z dopravy na související pozemky a dotčené plochy s chráněnými prostory, prověření potřebných minimálních parametrů souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověření dostatečnosti kapacit technické infrastruktury. "Dále se v ní uvádí, a to je podstatné, že studie D1 by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravu stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Mimo uvedené má podle odůvodnění návrhu změny č. 2 uvedená studie stanovit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod.

8. Pořizovatel odůvodnil potřebu zpracování územní studie D1 aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií D1 vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velice části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky.

9. Podatel uvádí, že změna č. 2 územního plánu Čeladná ve své podobě návrhu, pro opakované veřejné projednání stanovuje nutnost zpracování územní studie D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná — Západ). V rámci této studie rozděluje řešené území do tří segmentů (a, b, c), které je možné řešit samostatně. Všechny tyto segmenty však pokrývají v zásadě jednu lokalitu související s golfovým areálem. Ostatní lokality a místní části v Čeladné jsou studií opomenuty, i když problémy v nich indikované jsou v zásadě shodné, mnohdy horší. Takto jsou opomenuty mj. lokality Pod Smrčkem, Pod Malým Smrčkem či Paseky s návrhovými plochami uvedenými výše a s významnou stávající zástavbou. Komunikace zde jsou nedostatečné šířkově, směrovými parametry, kvalitou povrchu i souvisejících staveb. Nedostačují současnému stavebnímu tempu - nadměrná doprava, couvající domíchávače, pohyb těžké další stavební techniky. Komunikace nedostačují nárůstu nových obyvatel, kdy podíl osobních automobilů u nově přichozích činí mnohdy více než jedno vozidlo na rodinný dům. Obdobná nedostatečnost je rovněž indikována u technické infrastruktury. Územní plán

zcela postrádá jakékoliv výpočty dokládající dostatečnost stávajících sítí pro nové návrhové plochy a jejich potřeby.

10. Podatel dále konstatuje, že stanovení nutnosti územní studie dopravní a technické obslužnosti území jen pro lokality Na Planiskách a Pod Stolovou a nezahrnutí dalších vysoce problémových lokalit do srovnatelného řešení, je porušením principu rovného přístupu, který je v procesech územního plánování vyžadován. Podatel tedy požaduje, jak již uvedl výše, aby dokumentace byla ve smyslu výše uvedeného upravena tak, aby do územní studie D1 byly zařazeny minimálně další výše uvedené lokality, čímž zároveň dojde k naplnění zásady rovného přístupu vůči občanům obce Čeladná.

11. Územní plán musí být komplexní a řešit celé území obce včetně související dopravní a technické infrastruktury. Dalším rozvojem uvedených lokalit v souladu s územním plánem, tedy s využitím vymezených zastavitelných ploch se způsobem využití SB dojde, jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, ke zhoršení dopravní obslužnosti v území, kterou lze s jistotou hodnotit jako slabou stránku podatelem označeného území, tedy obou výše uvedených lokalit.

12. Judikatura správních soudů se ustálila na názoru, že již v rámci územního plánování se mají upravovat nedostatečné dopravní poměry v území obce, neboť je to jeden z úkolů územního plánování.

13. Podatel má za to, že není potřeba graficky vymezovat prostřednictvím příloh jím výše uvedené lokality, když vychází z toho, že jsou pořizovateli tyto lokality dobře známy, neboť jsou takto označeny i ve stávajícím územním plánu včetně návrhu změny č. 2 územního plánu Čeladná.

Dotčené území Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115, Z2/4, Z2/5 a Z2/10, Z2/10

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Námítka směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových zastavitelných ploch a proti nedostačujícímu rozsahu územní studie D1, kdy rozsah územní studie nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem/Pod Malým Smrčkem, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v územní studii vymezeném území a požaduje zařazení ploch Z2/4, Z2/5, Z2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 do územní studie.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Nedochází tedy k rozsáhlému rozšiřování zastavitelných ploch do nezastavěného území. Je respektována současná krajina, její členění, její ráz. (str. 40 odůvodnění změny č. 2 ÚP)

Stanovená koncepce i její změny vychází z uvedených zásad a priorit a tyto naplňují stanovenými podmínkami využití území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch zastavitelných a ploch přestavby. Lze konstatovat, že Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v pohledově exponovanějších polohách a respektuje stávající strukturu osídlení, krajinný ráz, přírodní i civilizační hodnoty místa. Jako vysoce vstřícný krok k uvedeným podmínkám lze hodnotit zrušení 21 zastavitelných ploch nebo jejich částí a jejich navrácení půdnímu fondu (str. 42 a 43).

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy a činí tak na základě požadavků zadávacího dokumentu – pokynů pro zpracování návrhu změny obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu a jejich prověření. (str. 55).

Všechny plochy jsou vymezeny na základě konkrétních požadavků. Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu. Požadované plochy s obtížnou dopravní nebo technickou obsluhou, plochy ve střetu s limity území nebo plochy velikostně nedostačující nebyly jako zastavitelné vymezené. (str. 56)

Lze tedy konstatovat, že další zvyšování rozsahu zastavitelných ploch v obci není žádoucí, nové plochy lze vymezit pouze za předpokladu zrušení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch a za předpokladu vyřešení problematiky dopravní a technické obsluhy nejen v centrální části obce, ale i v jejích okrajových částech. (str. 70)

Změna č. 2 prověřila dlouhodobě nevyužívané plochy a provedla aktualizaci zastavěného území, včetně vyhodnocení využitých ploch:

- celkem bylo zrušeno nebo převedeno do ploch stabilizovaných 29,02 ha ploch.

Změna č. 2 prověřila požadavky na změny v území:

- vymezila celkem 3,27 ha nových zastavitelných ploch.

Celkový úbytek ploch pro bydlení/smíšené bydlení v obci Čeladná po změně č. 2 činí 27,34 ha. (str. 71)

Zpracovatel změny č. 2 stanovil rozsah území řešeného územní studií D1 na základě odborného posouzení a v území, kde se v budoucnu předpokládá největší nárůst dopravy související s novou výstavbou. Územní studie nemá řešit stávající problematické body dopravy na celém území obce, pouze tam, kde se projevují největší kolize. Jako podklad pro stanovení územní studie byl použit odborný dokument zpracovaný Atelierem DUA, s.r.o., který hodnotil území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. To je hlavním důvodem, proč bylo zvoleno toto území.

Obec samozřejmě bude dále posuzovat stav dopravy i v jiných lokalitách a je možné, že přistoupí v další změně územního plánu k rozšíření územní řešeného obdobnou územní studií, jako je ve změně č. 2 studie D1.

Námitka č. 35

Podatel: Ivan Boroš, Čeladná 892, 739 12 Čeladná
Ing. Brigita Borošová, Čeladná 892, 739 12 Čeladná

Datum: 26. 4. 2022
podání: Č.j. 1087/2022

Text: I.
námitky:

Označení podatele a vymezení dotčeného území

1. Podatelé Ivan Boroš, nar. 16.5.1957 a Ing. Brigita Borošová, nar. 14.4.1962, oba bytem Čeladná 892, 739 12 mají ve společném jmění manželů následující nemovité věci, a to pozemek p.č.st. 3544 jehož součástí je stavba č.p. 892, p.p.č. 63/57, p.p.č. 2190/8, p.p.č. 2190/9, p.p.č. 2190/15, p.p.č. 2190/23 a p.p.č. 2190/25, vše v k.ú. Čeladná, obec Čeladná, zapsaných na LV 1719 pro k.ú. Čeladná. Uvedené nemovité věci se nachází v lokalitě Pod Smrčkem.

2. Námitka se týká dotčeného území v k.ú. Čeladná lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým V těchto lokalitách se nachází plochy, na nichž je umožněna výstavba. Jedná se zejména o plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115 a nove navržené plochy Z2/4, Z2/5 a Z2/10, přičemž tyto plochy jsou určeny ke způsobu jejich využití jako plochy SB a jako plocha OV v případě plochy Z2/10, kdy naplněním účelu jejich využití dojde k přímému ovlivnění dopravních poměrů v uvedených lokalitách.

3. V souladu s poučením uvedeným ve Veřejné vyhlášce ze dne 16.3.2022, spis. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022, zveřejněné na úřední desce obce Čeladná, podává podatel námitku proti návrhu Změny č. 2 územního plánu obce Čeladná.

II. Věcný obsah námitky

1. Podatelé jako vlastníci výše uvedených dotčených nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů podává tuto námitku: Jako vlastníci výše uvedených nemovitých věcí jsem dotčen návrhem Změny č. 2 územního plánu Čeladná, která v rámci území obce navrhuje celkem 12 nových zastavitelných ploch, převážně určených pro bydlení, přitom dostatečně neřeší stávající problémy v území. V lokalitách Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem se mimo jiné jedná o 3 nově navržené plochy, jejichž výměra je větší než 1 ha. Přitom nejsou zatím využity plochy stávající, které jsou rovněž určeny pro bydlení, Podatelé jako vlastníci souvisejících ploch a uživatelka stávající dopravní a technické infrastruktury jsou dotčeni důsledky překotného měnící se podmínky v území a společenské poměry, které mají úzkou spojitost s územním plánováním. Jedním z uváděných problémů je např. dopravní obslužnost v území. V rámci územního plánování jsou tyto řešeny buď prostřednictvím regulačního plánu nebo územní studie či studií.

3. Územní studie je zpracovávána pro navržení, prověření a posouzení možností využití řešeného území nebo pro prověření řešení vybraných problémů. Mezi takové problémy se řadí technická infrastruktura, dopravní řešení daného území, řešení umístění občanské vybavenosti nebo zeleně, vyjasnění sporných otázek z oblasti životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a podobně. Může sloužit také jako nástroj pro stanovení limitů nepříznivých vlivů souvisejících například s technickým

vybavením daného území, dopravou a průmyslem. Územní studie je zpracovávána pro jednotlivé funkční složky a je pořizována, pokud to ukládá územně plánovací dokumentace.

4. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie může také prověřovat větší území z hlediska vybrané problematiky, mezi které patří i dopravní řešení daného území. Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává nepominutelným podkladem pro rozhodování v území.

5. Doprava (dopravní infrastruktura a dopravní systémy) je plnohodnotnou a integrální součástí života společnosti a významnou funkční složkou využití území. Zajištění kvalitní, bezpečné, systémově provázané a environmentálně šetrné dopravní infrastruktury, dopravní dostupnosti a obslužnosti území je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje zahrnující hospodářskou prosperitu, stabilitu, a rozvoj sídelní struktury a sociodemografických podmínek na úrovni státu, kraje, regionu i obce. Rozvoj dopravy a dopravní infrastruktury představuje dlouhý proces, počínaje strategickou, územně plánovací a předprojektovou činností, přes ověřování územní průchodnosti, hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, dopravně - inženýrské, provozní i ekonomické posouzení, až po projektovou přípravu a vlastní realizaci stavby.

6. U lokalit s více pozemky pro zástavbu rodinnými domy bývá v rámci územního plánování zvoleno řešení, které bude koncipovat uspořádání jak pozemků v konkrétní lokalitě, tak situování místních a obslužných komunikací, umístění inženýrských sítí apod., a to prostřednictvím požadavků na vypracování územní studie, která pečlivě řeší uspořádání jednotlivých jevů územního plánování v dané lokalitě.

7. Výše uvedená územní studie D1 má dle svého odůvodnění řešit problematiku dopravní obsluhy v odst. 1 tohoto článku tohoto podání uvedených zastavitelných ploch, tedy jen pro části Na Planiskách a Pod Stolovou, jejichž součástí je golfové hřiště. V odůvodnění navržené změny č. 2 je uvedeno, že: „Hlavním úkolem této územní studie je prověření možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověření důsledků vlivu externalit z dopravy na související pozemky a dotčené plochy s chráněnými prostory, prověření potřebných minimálních parametrů souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověření dostatečnosti kapacit technické infrastruktury.“ Dále se v ní uvádí, a to je podstatné, že studie D1 by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravu stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Mimo uvedené má podle odůvodnění návrhu změny č. 2 uvedená studie stanovit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod.

8. Pořizovatel odůvodnil potřebu zpracování územní studie D1 aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií D1 vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky.

9. Podatelé jako obyvatelé obce Čeladná, lokality Pod Smrčkem / Pod Malým Smrčkem, silně vnímají a každodenně pociťují výrazný nárůst zájmu o bydlení v obci projevující se neustávajícím stavebním ruchem a výrazným nárůstem dopravy. Stávající silnice jsou šířkově nedostačující, mimo hlavní tahy se jedná vesměs o jednopruhové komunikace bez výhyben, převážně v neudržitelném technickém stavu, bez zpevněných krajnic, s nevyhovujícími mostky a propustky. Mnohde tyto komunikace nedosahují šířky ani dvou metrů. Tyto komunikace denně využívá těžká doprava - domíchávače s betonem, nákladní vozidla se stavebním materiálem. Komunikace jsou tímto devastovány, znehodnocuje se příjezd k rodinným domům, zvyšuje se prašnost a exhalace. To vše je umocněno zvýšenou mobilitou nových obyvatel, kdy dvě auta v jedné domácnosti jsou považována za nutné minimum. Problém celkové nedostatečnosti a limitního zatížení na hranici udržitelnosti se projevuje i v oblasti technické infrastruktury, v oblasti hydrogeologie, apod. Jedná se tedy o obdobné až shodné důvody, pro které bylo v návrhu změny č. 2 pro území označované v územní studii D1 jako Čeladná - západ, stanoveno zpracování územní studie.

10. Územní plán musí být komplexní a řešit celé území obce včetně související dopravní a technické infrastruktury. Dalším rozvojem lokalit Pod Malým Smrčkem a Pod Smrčkem v souladu s územním plánem, tedy s využitím vymezených zastavitelných ploch se způsobem využití SB dojde, jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, ke zhoršení dopravní obslužnosti v území, kterou lze s jistotou hodnotit jako slabou stránku podatelem označeného území, tedy obou výše uvedených lokalit.

11. Judikatura správních soudů se ustálila na názoru, že již v rámci územního plánování se mají upravovat nedostatečné dopravní poměry v území obce, neboť je to jeden z úkolů územního plánování.

Dotčené území Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115, Z2/4, Z2/5 a Z2/10, Z2/10

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Námitka směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových zastavitelných ploch a proti nedostačujícímu rozsahu územní studie D1, kdy rozsah územní studie nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem/Pod Malým Smrčkem, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v územní studii vymezeném území a požaduje zařazení ploch Z2/4, Z2/5, Z2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 do územní studie.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Je respektována současná krajina, její členění, její ráz. (str. 40)

Stanovená koncepce i její změny vychází z uvedených zásad a priorit a tyto naplňují stanovenými podmínkami využití území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch zastavitelných a ploch přestavby. Lze konstatovat, že Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v pohledově exponovanějších polohách a respektuje stávající strukturu osídlení, krajinný ráz, přírodní i civilizační hodnoty místa. Jako vysoce vstřícný krok k uvedeným podmínkám lze hodnotit zrušení 21 zastavitelných ploch nebo jejich částí a jejich navrácení půdnímu fondu (str. 42 a 43).

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy a činí tak na základě požadavků zadávacího dokumentu – pokynů pro zpracování návrhu změny obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu a jejich prověření. (str. 55).

Všechny plochy jsou vymezeny na základě konkrétních požadavků. Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu. Požadované plochy s obtížnou dopravní nebo technickou obsluhou, plochy ve střetu s limity území nebo plochy velikostně nedostačující nebyly jako zastavitelné vymezené. (str. 56)

Lze tedy konstatovat, že další zvyšování rozsahu zastavitelných ploch v obci není žádoucí, nové plochy lze vymezit pouze za předpokladu zrušení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch a za předpokladu vyřešení problematiky dopravní a technické obsluhy nejen v centrální části obce, ale i v jejich okrajových částech. (str. 70)

Změna č. 2 prověřila dlouhodobě nevyužívané plochy a provedla aktualizaci zastavěného území, včetně vyhodnocení využitých ploch:

- celkem bylo zrušeno nebo převedeno do ploch stabilizovaných 29,02 ha ploch.

Změna č. 2 prověřila požadavky na změny v území:

- vymezila celkem 3,27 ha nových zastavitelných ploch.

Celkový úbytek ploch pro bydlení/smíšené bydlení v obci Čeladné po změně č. 2 činí 27,34 ha. (str. 71)

Zpracovatel změny č. 2 stanovil rozsah území řešeného územní studií D1 na základě odborného posouzení a v území, kde se v budoucnu předpokládá největší nárůst dopravy související s novou výstavbou. Územní studie nemá řešit stávající problematické body dopravy na celém území obce, pouze tam, kde se projevují největší kolize. Jako podklad pro stanovení územní studie byl použit odborný dokument zpracovaný Atelierem DUA, s.r.o., který hodnotil území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. To je hlavním důvodem, proč bylo zvoleno toto území.

Obec samozřejmě bude dále posuzovat stav dopravy i v jiných lokalitách a je možné, že přistoupí v další změně územního plánu k rozšíření územní řešeného obdobnou územní studií, jako je ve změně č. 2 studie D1.

Námitka č. 36

Podatel: Pavel Jesionka, Čeladná 891, 739 12 Čeladná
Alice Jesionková, Čeladná 891, 739 12 Čeladná

Datum
podání: 20. 4. 2022
Č.j. 1008/2022

Text
námitky: Vymezení území dotčeného námitkou: katastrální území Čeladná, pozemky parcelní čísla 851/7 a 851/8. Údaje podle katastru nemovitosti dokladující dotčená práva: kopie výpisu z KN k pozemkům a stavbě dotčeným návrhem upravené změny č. 2 ÚP Čeladná (viz příloha).

Námitka ve věci opakovaného veřejného projednání podstatné změny Č.2 ÚP Čeladná: týká se plochy Z2/8 - Gally s návazností na naše podání ze dne 7.9.2020.

Podatelé požadují doplnění upravené změny č.2 Územního plánu Čeladná o následující návrhy:

- změnit výměru zastavitelné plochy Z2/8 z 0,16 (ha) na 0,15 (ha) v materiálu z února 2022 označeném "II.
- odůvodnění, příloha ,text s vyznačením změn", text výrokové části po změně č.2 , kapitola c, c)2.,
- v materiálu z února 2022 označeném "II. odůvodnění textová část" kapitola B, podkapitola B.2., 4. odst. g),:

předřadit před první větu odstavce g) text: "Na základě uplatněné námitky dotčených osob je chybně uvedena výměra zastavitelné plochy 0,52 (ha)", změnit nově upravenou výměru zastavitelné plochy Z2/8 z 0,18 (ha) na 0,15 (ha), v kapitole E., tohoto "II. odůvodnění", v podkapitole "Dopad řešení navrženého změnou č.2 na zábor půdního fondu" změnit výměru plochy Z2/8 z 0,52 (ha) na 0,15 (ha) a v záboru pozemku PUPFL zrušit v textu i tabulkách údaj (0,01), změnit výměru plochy Z2/8 z 0,52 (ha) na 0,15 (ha) v materiálu z února 2022 označeném jako "I. Návrh textová část" v kapitole I. ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU", 4. kapitola ,4.1. v podkapitole c2., j),

- prokreslit přes fialově -červenou čáru ve výkresech 1.2.b) - Hlavní výkres, 1.2.a) - Výkres základního členění území a 11.2.a) - Koordinační výkres, vyznačení stavu hranic zastavěného území dle legendy příslušných výkresů tak, aby geometrické vyznačení hraničících čar mezi hranicemi pozemků par. č. 851/7 a pozemku par. č. 851/8 se, sousedícím pozemkem parc.č. 851/2 a pozemku par. č. 851/7 se sousedícím pozemkem par.č. 850 bylo po celé délce hraničících čar zřetelně vyznačeno ,ve výkresech umístit označení zastavitelné plochy Z2/8 dovnitř vyznačené plochy, zrušit účastenství pozemku par. č. 850 v ploše Z2/8 - doplnit požadavky dotčených osob o regulaci v ploše Z2/8: využití plochy je přípustné s podmínkami zajištění zásobování vodou vodovodní přípojkou z veřejného vodovodu, technickou infrastrukturu a zařízení včetně příslušenství umístit na plochu tak, aby byly dodrženy odstupové vzdálenosti a ochranná pásma nepřesáhla hraniční čáry sousedících pozemku 851/7 a 851/8. Také příjezdové možnosti hasičů na sousedící pozemky by měly být zachovány.

Odůvodnění námitky

- snížením výměry plochy Z2/8 na 0,15 (ha) bude dosaženo souladu s texty návrhu územního plánu, kde jsou uvedené plochy 1500 m². Jde o plochu zastavitelnou.
- plocha Z2/8 je opět nadhodnocena. Není to sice o cca 3200 m² čtverečních, jak jsme namítli při prvním projednávání změny č.2 ÚP, ale o cca 250 m². Vyplývá to ze srovnání údajů v katastrální mapě s vyznačením plochy na výkresech upravovaného územního plánu. Také v textech návrhu upraveného územního plánu včetně odstavce g) "II. odůvodnění textová část" kapitola B, podkapitola B.2.,4. uvádí zhotovitel plochu 1500 m². V ploše Z2/8 na pozemku par. č. 851/2, dle údajů katastru nemovitosti není umístěn lesní pozemek (PUPFL). Rovněž v grafických přílohách územního plánu není v ploše Z2/8 zhotovitelem zakreslena plocha lesní.
- hranici zastavěného území určuje černá přerušovaná čára. Ne fialově - červená ,která překrývá vyznačení hraničících čar pozemků včetně hranice zastavěného území. Upravení grafických údajů přispěje k souladu se znázorněním v legendách výkresů i k jednoznačnému vymezení zastavitelné plochy Z2/8, čímž vyloučí možnosti záměny určení této plochy . Pozemek par. č. 850 vyřadit ze Z2/8. Řešená zastavitelná plocha se týká pouze parc. č. 851/2.
- tento regulační prvek zabezpečí užívání již existující stavby. Případnou realizaci vodního díla - vrtané studny na ploše Z2/8 by bylo dotčeno a ohroženo užívání vlastnického a věcného práva k již funkčnímu vodnímu dílu vrtané studny na dotčeném pozemku 851/8 a jímání a odběr podzemní vody, který je jediným zdrojem pro individuální zásobování domácnosti rodinného domu č. p. 891 vodou, (viz dopis Městského úřadu Frýdlant nad Ostraví ze dne 27.7.2021 Zn.24151/2021, sp.zn S 3674/2021 a Krajského úřadu MS kraje ze dne 26.11.2021 Sp.z. ŽPZ/25059/2021/KrJ 231.2 V20 obci Čeladná)

V prvním zpracování návrhu změny č.2 ÚP , vydaným v sedmém měsíci r. 2020, byly v zastavitelné ploše Z2/8 hraničící čáry sousedících pozemků, které jsou zároveň hranicemi zastavitelného území překryté vyznačením tlustých fialově -červených čar. Zavádějící údaje v odůvodnění textů včetně grafiky výkresů v prvním návrhu změny nejsou ani v této podstatně upravené změně zcela odstraněny . Žluté podbarvení které je pořizovatelem zdůrazněno v oznámení Veřejné vyhlášky a v textu podkapitoly B.2. provedl zhotovitel zamlženě či minimálně nedbale .

Obsahuje-li tato změna územního plánu prvky regulačního plánu mělo by být eliminováno riziko dodatečných nedorozumění a budoucích regulačních požadavků . Žádáme pořizovatele a určeného zastupitele o zvážení námítky a o vydání pokynu zodpovědnému projektantovi k úpravě příslušných textů i výkresů a narovnání rozdílů tak, aby nebyly pochybnosti při rozhodování o změně ÚP .
Děkujeme za vstřícnost.

Dotčené
území

parcelní čísla 851/7, 851/8 v k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námítce:

Výrok: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Pořizovatel přisvědčuje podateli námitek a zpracovatel změny aktualizoval hranice zastavitelných ploch v souladu s katastrální mapou a uvedl správné výměry ploch a druhy pozemků. V tabulce na str. 31 bylo skutečně uvedeno u plochy Z2/8 že se 100m nachází na PUPFL, což neodpovídá údajům v katastru nemovitostí. V tabulce na str. 31 také zůstala chybná výměra 0,52 ha, i když ve výroku je výměra 0,16 ha. Jedná se o formální chyby bez zásadního vlivu na veřejné zájmy a veřejnost, které byly opraveny.

Námítka č. 37

Podatel: JUDr. Michal Kačmařík

Datum
podání: 25. 4. 2022

Text
námítky: I.

Označení podatele a vymezení dotčeného území

1. Podatel: JUDr. Michal Kačmařík, nar. 13.5.1966, vlastník m.j. pozemků p.č. st. 3548 a p.č. 2480/3 v k.ú. Čeladná.

2. Námítka se týká dotčeného území v k.ú. Čeladná a textovou a grafickou částí ploch v územním plánu vymezených lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem. V těchto lokalitách se nachází plochy, na nichž je umožněna výstavba. Jedná se zejména o plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z2/5, Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115, přičemž tyto plochy jsou určeny ke způsobu jejich využití jako SB a naplněním účelu jejich využití dojde k přímému ovlivnění dopravních poměrů v uvedených lokalitách.

3. V souladu s poučením uvedeným ve Veřejné vyhlášce ze dne 16.3.2022, spis. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022, zveřejněné na úřední desce obce Čeladná, podává podatel námítku proti návrhu Změny č. 2 územního plánu obce Čeladná.

II.

Věcný obsah námítky

1. Podatel jako vlastník výše uvedených dotčených nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů podává tuto námítku: Jako vlastník výše uvedených nemovitých věcí jsem dotčen návrhem Změny č. 2 Čeladná, která v rámci území obce navrhuje celkem 12 nových zastavitelných ploch, převážně určených pro bydlení, přitom dostatečně neřeší stávající problémy v území. V lokalitách Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem se mimo jiné jedná o 3 nově navržené plochy, jejichž výměra je větší než 1 ha. Přitom nejsou zatím využity plochy stávající, které jsou rovněž určeny pro bydlení, Podatel jako vlastník souvisejících ploch a uživatel stávající dopravní a technické infrastruktury je dotčen důsledky překotného rozvoje obce, extrémní stavební činnosti, důsledky nadměrné dopravy a jejími dopady na životní prostředí.

2. Podatel namítá zejména nadměrnost a neodůvodněnost nově navržených ploch pro bydlení, nedostatečné řešení dopravní obsluhy území a celkovou nedostatečnost technické infrastruktury.

Podatel namítá zejména omezený rozsah územní studie D1, která nepokrývá celé problémové území, včetně lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým smrčkem. Podatel bydlí v lokalitě Pod Smrčkem a ke svým nemovitým věcem se dostává ipřes lokalitu Pod Malým Smrčkem.

3. Podatel požaduje zmenšení rozsahu návrhových ploch a rozšíření územní studie D1 o další území, zejména pak o lokality Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem, kdy již dnes jde o území s neudržitelnou dopravní zátěží zahrnující nově navržené zastavitelné plochy Z2/4, Z2/5, Z2/10, plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z108 Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 a další plochy na tyto navazující, a to včetně souvisejících ploch stávajících. Podatel poukazuje v rámci územního plánování na dodržování podmínky, kterou je zachování rovného přístupu ke všem občanům obce. Zmíněný rovný přístup k občanům obce je zde, v rámci podané námítky, představován minimálně shodným řešením obdobné problematiky ve všech lokalitách (místních částech), které jsou postiženy neudržitelnou dopravní zátěží, která je řešena v lokalitách uvedených v územní studii D1.

III.

Odůvodnění

1. Dne 20.4.2022 proběhlo veřejné opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu obce Čeladná (dále také jen „změna č. 2“). V rámci této změny byla pro území, které změna č. 2 na str. č. 35 odůvodnění s vyznačením změn označuje jako „Čeladná – západ“ stanoveno zpracování územní studie D1 – Studie dopravní a technické obslužnosti. Požadavkem územní studie D1 je řešení území rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. Zpracovaná územní studie je podmínkou pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z1/23a, Z1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících. Dále je uvedeno, že: „...“, v grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací.“

2. Územní plán musí být komplexní a řešit území obce jako celek, stanovit jeho urbanistickou koncepci, chránit jeho hodnoty a nezaměřovat se pouze na vymezení nových zastavitelných ploch, s tím související dopravní a technickou infrastrukturu a upřesnění ploch a koridorů z nadřazené dokumentace. Měl by také reagovat na slabé stránky území a problémy zjištěné v územně analytických podkladech a při doplňujících průzkumech a rozbořech. Měl by se tedy i pokusit napravit to, co v sídle nedostatečně funguje, co bylo v minulosti poškozeno. Mezi nedostatečné fungování patří i problematika dopravní obsluhy, s to s ohledem na měnící se podmínky v území a společenské poměry, které mají úzkou spojitost s územním plánováním. Jedním z uváděných problémů je např. dopravní obslužnost v území. V rámci územního plánování jsou tyto řešeny buď prostřednictvím regulačního plánu nebo územní studie či studií.

3. Územní studie je zpracovávána pro navržení, prověření a posouzení možností využití řešeného území nebo pro prověření řešení vybraných problémů. Mezi takové problémy se řadí technická infrastruktura, dopravní řešení daného území, řešení umístění občanské vybavenosti nebo zeleně, vyjasnění sporných otázek z oblasti životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a podobně. Může sloužit také jako nástroj pro stanovení limitů nepříznivých vlivů souvisejících například s technickým vybavením daného území, dopravou a průmyslem. Územní studie je zpracovávána pro jednotlivé funkční složky a je pořizována, pokud to ukládá územně plánovací dokumentace.

4. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie může také prověřovat větší území z hlediska vybrané problematiky, mezi které patří i dopravní řešení daného území. Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává nepominutelným podkladem pro rozhodování v území.

5. Doprava (dopravní infrastruktura a dopravní systémy) je plnohodnotnou a integrální součástí života společnosti a významnou funkční složkou využití území. Zajištění kvalitní, bezpečné, systémově provázané a environmentálně šetrné dopravní infrastruktury, dopravní dostupnosti a obslužnosti území je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje zahrnující hospodářskou prosperitu, stabilitu a rozvoj sídelní struktury a sociodemografických podmínek na úrovni státu, kraje, regionu i obce. Rozvoj dopravy a dopravní infrastruktury představuje dlouhý proces, počínaje strategickou, územně plánovací a předprojektovou činností, přes ověřování územní průchodnosti, hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, dopravně – inženýrské, provozní i ekonomické posouzení, až po projektovou přípravu a vlastní realizaci stavby.

6. U lokalit s více pozemky pro zástavbu rodinnými domy bývá v rámci územního plánování zvoleno řešení, které bude koncipovat uspořádání jak pozemků v konkrétní lokalitě, tak situování místních a

obslužných komunikací, umístění inženýrských sítí apod., a to prostřednictvím požadavků na vypracování územní studie, která pečlivě řeší uspořádání jednotlivých jevů územního plánování v dané lokalitě.

7. Výše uvedená územní studie D1 má dle svého odůvodnění řešit problematiku dopravní obsluhy v odst. 1 tohoto článku tohoto podání uvedených zastavitelných ploch, tedy jen pro části Na Planiskách a Pod Stolovou, jejichž součástí je golfové hřiště. V odůvodnění navržené změny č. 2 je uvedeno, že: „Hlavním úkolem této územní studie je prověření možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověření důsledků vlivu externalit z dopravy na související pozemky a dotčené plochy s chráněnými prostory, prověření potřebných minimálních parametrů souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověření dostatečnosti kapacit technické infrastruktury.“ Dále se v ní uvádí, a to je podstatné, že studie D1 by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravu stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Mimo uvedené má podle odůvodnění návrhu změny č. 2 uvedená studie stanovit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod.

8. Pořizovatel odůvodnil potřebu zpracování územní studie D1 aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií D1 vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky.

9. Podatel jako obyvatel obce Čeladná, lokality Pod Smrčkem / Pod Malým Smrčkem, silně vnímá a každodenně pociťuje výrazný nárůst zájmu o bydlení v obci projevující se neustávajícím stavebním ruchem a výrazným nárůstem dopravy. Stávající silnice jsou šířkově nedostačující, mimo hlavní tahy se jedná vesměs o jednopruhové komunikace bez výhyben, převážně v neudržitelném technickém stavu, bez zpevněných krajnic, s nevyhovujícími mostky a propustky. Mnohde tyto komunikace nedosahují šířky ani dvou metrů. Tyto komunikace denně využívá těžká doprava – domíchávače s betonem, nákladní vozidla se stavebním materiálem. Komunikace jsou tímto devastovány, znehodnocuje se příjezd k rodinným domům, zvyšuje se prašnost a exhalace. To vše je umocněno zvýšenou mobilitou nových obyvatel, kdy dvě auta v jedné domácnosti jsou považována za nutné minimum. Problém celkové nedostatečnosti a limitního zatížení na hranici udržitelnosti se projevuje i v oblasti technické infrastruktury, v oblasti hydrogeologie, apod. Jedná se tedy o obdobné až shodné důvody, pro které bylo v návrhu změny č. 2 pro území označované v územní studii D1 jako Čeladná – západ, stanoveno zpracování územní studie.

10. Územní plán musí být komplexní a řešit celé území obce včetně související dopravní a technické infrastruktury. Dalším rozvojem lokalit Pod Malým Smrčkem a Pod Smrčkem v souladu s územním plánem, tedy s využitím vymezených zastavitelných ploch se způsobem využití SB dojde, jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, ke zhoršení dopravní obslužnosti v území, kterou lze s jistotou hodnotit jako slabou stránku podatelem označeného území, tedy obou výše uvedených lokalit.

11. Judikatura správních soudů se ustálila na názoru, že již v rámci územního plánování se mají upravovat nedostatečné dopravní poměry v území obce, neboť je to jeden z úkolů územního plánování.

Dotčené území plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z2/5, Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Námítka směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových zastavitelných ploch a proti nedostačujícímu rozsahu územní studie D1, kdy rozsah územní studie nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem/Pod Malým Smrčkem, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v územní studii vymezeném území a požaduje zařazení ploch Z2/4, Z2/5, Z2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 do územní studie.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Je respektována současná krajina, její členění, její ráz. (str. 40)

Stanovená koncepce i její změny vychází z uvedených zásad a priorit a tyto naplňují stanovenými podmínkami využití území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch zastavitelných a ploch přestavby. Lze konstatovat, že Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v pohledově exponovanějších polohách a respektuje stávající strukturu osídlení, krajinný ráz, přírodní i civilizační hodnoty místa. Jako vysoce vstřícný krok k uvedeným podmínkám lze hodnotit zrušení 21 zastavitelných ploch nebo jejich částí a jejich navrácení půdnímu fondu (str. 42 a 43).

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy a činí tak na základě požadavků zadávacího dokumentu – pokynů pro zpracování návrhu změny obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu a jejich prověření. (str. 55).

Všechny plochy jsou vymezeny na základě konkrétních požadavků. Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu. Požadované plochy s obtížnou dopravní nebo technickou obsluhou, plochy ve střetu s limity území nebo plochy velikostně nedostačující nebyly jako zastavitelné vymezené. (str. 56)

Lze tedy konstatovat, že další zvyšování rozsahu zastavitelných ploch v obci není žádoucí, nové plochy lze vymezit pouze za předpokladu zrušení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch a za předpokladu vyřešení problematiky dopravní a technické obsluhy nejen v centrální části obce, ale i v jejich okrajových částech. (str. 70)

Změna č. 2 prověřila dlouhodobě nevyužívané plochy a provedla aktualizaci zastavěného území, včetně vyhodnocení využitých ploch:

- celkem bylo zrušeno nebo převedeno do ploch stabilizovaných 29,02 ha ploch.

Změna č. 2 prověřila požadavky na změny v území:

- vymezila celkem 3,27 ha nových zastavitelných ploch.

Celkový úbytek ploch pro bydlení/smíšené bydlení v obci Čeladná po změně č. 2 činí 27,34 ha. (str. 71)

Zpracovatel změny č. 2 stanovil rozsah území řešeného územní studií D1 na základě odborného posouzení a v území, kde se v budoucnu předpokládá největší nárůst dopravy související s novou výstavbou. Územní studie nemá řešit stávající problematické body dopravy na celém území obce, pouze tam, kde se projevují největší kolize. Jako podklad pro stanovení územní studie byl použit odborný dokument zpracovaný Ateliérem DUA, s.r.o., který hodnotil území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. To je hlavním důvodem, proč bylo zvoleno toto území.

Obec samozřejmě bude dále posuzovat stav dopravy i v jiných lokalitách a je možné, že přistoupí v další změně územního plánu k rozšíření územní řešeného obdobnou územní studií, jako je ve změně č. 2 studie D1.

Námítka č. 38

Podatel: Miroslava Polášková, Krestova 11280/18, Hrabůvka, 700 30 Ostrava

Datum: 26. 4. 2022

podání: Č.j. 1086/2022

Text: I.
námítky: Označení podatele a vymezení dotčeného území

1. Podatelka Miroslava Polášková, nar. 2.4.1951, trvale bytem Krestova 11280/18, Hrabůvka, 700 30 Ostrava, je vlastníkem nemovitých věcí, a to pozemků p.č.st. 330 jehož součástí je stavba č.p. 105, p.p.č. 2178 a p.p.č. 2181/1, p.p.č. 2181/2, p.p.č. 2181/3, p.p.č. 2184, p.p.č. 2190/3, p.p.č. 2190/16 a 2194, vše v k.ú. Čeladná, obec Čeladná, zapsaných na LV 1165 pro k.ú. Čeladná. Uvedené nemovitě věci se nachází v lokalitě Pod Smrčkem.

2. Námítka se týká dotčeného území v k.ú. Čeladná lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem. V těchto lokalitách se nachází plochy, na nichž je umožněna výstavba. Jedná se zejména o plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115 a nove navržené plochy Z2/4, Z2/5 a Z2/10, přičemž tyto plochy jsou určeny ke způsobu jejich využití jako plochy SB a jako plocha OV v případě plochy Z2/10, kdy naplněním účelu jejich využití dojde k přímému ovlivnění dopravních poměrů v uvedených lokalitách.

3. V souladu s poučením uvedeným ve Veřejné vyhlášce ze dne 16.3.2022, spis. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022, zveřejněné na úřední desce obce Čeladná, podává podatel námitku proti návrhu Změny č. 2 územního plánu obce Čeladná.

II.

Věcný obsah námítky

1. Podatelka jako vlastník výše uvedených dotčených nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů podává tuto námitku: Jako vlastníci výše uvedených nemovitých věcí jsem dotčen návrhem Změny č. 2 územního plánu Čeladná, která v rámci území obce navrhuje celkem 12 nových zastavitelných ploch, převážně určených pro bydlení, přitom dostatečně neřeší stávající problémy v území. V lokalitách Pod Smrčkem, Pod Malým Smrčkem se mimo jiné jedná o 3 nově navržené plochy, jejichž výměra je větší než 1 ha. Přitom nejsou zatím využity plochy stávající, které jsou rovněž určeny pro bydlení, Podatel jako vlastník souvisejících ploch a uživatel stávající dopravní a technické infrastruktury je dotčen důsledky překotného rozvoje obce, extrémní stavební činnosti, důsledky nadměrné dopravy a jejími dopady na životní prostředí.

2. Podatelka namítá zejména nadměrnost a neodůvodněnost nově navržených ploch pro bydlení, nedostatečné řešení dopravní obsluhy území a celkovou nedostatečnost technické infrastruktury. Podatelka namítá zejména omezený rozsah územní studie D1, která nepokrývá celé problémové území, včetně lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým smrčkem. Podatelka bydlí v lokalitě Pod Smrčkem, a ke svým nemovitým věcem se dostává i přes lokalitu Pod Malým Smrčkem.

3. Podatelka požaduje zmenšení rozsahu návrhových ploch a rozšíření územní studie D1 o další území, zejména pak o lokality Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem, kdy již dnes jde o území s neudržitelnou dopravní zátěží zahrnující nově navržené zastavitelné plochy Z2/4, Z2/5, Z2/10, plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z108 Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 a další plochy na tyto navazující, a to včetně souvisejících ploch stávajících. Podatelka poukazuje v rámci

územního plánování na dodržování podmínky, kterou je zachování rovného přístupu ke všem občanům obce. Zmíněný rovný přístup k občanům obce je zde, v rámci podané námítky, představován minimálně shodným řešením obdobné problematiky ve všech lokalitách (místních částech), které jsou postiženy neudržitelnou dopravní zátěží, která je řešena v lokalitách uvedených v územní studii D1.

III.

Odůvodnění

1. Dne 20.4.2022 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná (dále také jen „změna č. 2“). V rámci této změny č. 2 byla pro území, které změna č. 2 na str. Č. 35 odůvodnění - textu s vyznačením změn označuje jako „Čeladná - západ“ stanoveno zpracování územní studie DI - Studie dopravní a technické obslužnosti. Požadavkem územní studie DI je řešení území rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. Zpracovaná územní studie je podmínkou pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z1/23a, Z1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících. Dále je uvedeno, že: „..., v grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací.“

2. Územní plán musí být komplexní a řešit území obce jako celek, stanovit jeho urbanistickou koncepci, chránit jeho hodnoty a nezaměřovat se pouze na vymezení nových zastavitelných ploch, s tím související dopravní a technickou infrastrukturu a upřesnění ploch a koridorů z nadřazené dokumentace. Měl by také reagovat na slabé stránky území a problémy zjištěné v územně analytických podkladech a při doplňujících průzkumech a rozborech. Měl by se tedy pokusit napravit to, co v sídle nedostatečně funguje, co bylo v minulosti poškozeno. Mezi nedostatečné fungování patří i problematika dopravní obsluhy, s to s ohledem na měnící se podmínky v území a společenské poměry, které mají úzkou spojitost s územním plánováním. Jedním z uváděných problémů je např. dopravní obslužnost v území. V rámci územního plánování jsou tyto řešeny buď prostřednictvím, regulačního plánu nebo územní studie či studií.

3. Územní studie je zpracovávána pro navržení, prověření a posouzení možností využití řešeného území nebo pro prověření řešení vybraných, problémů. Mezi takové problémy se řadí technická infrastruktura, dopravní řešení daného území, řešení umístění občanské vybavenosti nebo zeleně, vyjasnění sporných otázek z oblasti životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a podobně. Může sloužit také jako nástroj pro stanovení limitů nepříznivých vlivů souvisejících například s technickým

vybavením daného území, dopravou a průmyslem. Územní studie je zpracovávána pro jednotlivé funkční složky a je pořizována, pokud to ukládá územně plánovací dokumentace.

4. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie může také prověřovat větší území z hlediska vybrané problematiky, mezi které patří i dopravní řešení daného území. Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává nepominutelným podkladem pro rozhodování v území.

5. Doprava (dopravní infrastruktura a dopravní systémy) je plnohodnotnou a integrální součástí života společnosti a významnou funkční složkou využití území. Zajištění kvalitní, bezpečné, systémově provázané a environmentálně šetrné dopravní infrastruktury, dopravní dostupnosti a obslužnosti území je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje zahrnující hospodářskou prosperitu, stabilitu a rozvoj sídelní struktury a sociodemografických podmínek na úrovni státu, kraje, regionu i obce. Rozvoj dopravy a dopravní infrastruktury představuje dlouhý proces, počínaje strategickou, územně plánovací a předprojektovou činností, přes ověřování územní průchodnosti, hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, dopravně - inženýrské, provozní i ekonomické posouzení, až po projektovou přípravu a vlastní realizaci stavby.

6. U lokalit s více pozemky pro zástavbu rodinnými domy bývá v rámci územního plánování zvoleno řešení, které bude koncipovat uspořádání jak pozemků v konkrétní lokalitě, tak situování místních a obslužných komunikací, umístění inženýrských sítí apod., a to prostřednictvím požadavků na vypracování územní studie, která pečlivě řeší uspořádání jednotlivých jevů územního plánování v dané lokalitě.

7. Výše uvedená územní studie DI má dle svého odůvodnění řešit problematiku dopravní obsluhy v odst. 1 tohoto článku tohoto podání uvedených zastavitelných ploch, tedy jen pro části Na Planiskách a Pod Stolovou, jejichž součástí je golfové hřiště. V odůvodnění navržené změny č. 2 je uvedeno, že: „Hlavním úkolem této územní studie je prověření možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověření důsledků vlivu externalit z dopravy na související pozemky a dotčené plochy s chráněnými prostory, prověření potřebných minimálních parametrů souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověření dostatečnosti kapacit technické infrastruktury.“ Dále se v ní uvádí, a to je podstatné, že studie DI by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravu stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Mimo uvedené má podle odůvodnění návrhu změny č. 2 uvedená studie stanovit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod.

8. Pořizovatel odůvodnil potřebu zpracování územní studie DI aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií DI vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky.

9. Podatelka jako obyvatel obce Čeladná, lokality Pod Smrčkem / Pod Malým Smrčkem, silně vnímá a každodenně pociťuje výrazný nárůst zájmu o bydlení v obci projevující se neustávajícím stavebním ruchem a výrazným nárůstem dopravy. Stávající silnice jsou šířkově nedostačující, mimo hlavní tahy se jedná vesměs o jednopruhové komunikace bez výhyben, převážně v neudržitelném technickém stavu, bez zpevněných krajnic, s nevyhovujícími mostky a propustky. Mnohde tyto komunikace nedosahují šířky ani dvou metrů. Tyto komunikace denně využívá těžká doprava - domíchávače s betonem, nákladní vozidla se stavebním materiálem. Komunikace jsou tímto devastovány, znehodnocuje se příjezd k rodinným domům, zvyšuje se prašnost a exhalace. To vše je umocněno zvýšenou mobilitou nových obyvatel, kdy dvě auta v jedné domácnosti jsou považována za nutné minimum. Problém celkové nedostatečnosti a limitního zatížení na hranici udržitelnosti se projevuje i v oblasti technické infrastruktury, v oblasti hydrogeologie, apod. Jedná se tedy o obdobné až shodné důvody, pro které bylo v návrhu změny č. 2 pro území označované v územní studii D1 jako Čeladná-západ, stanoveno zpracování územní studie.

10. Územní plán musí být komplexní a řešit celé území obce včetně související dopravní a technické infrastruktury. Dalším rozvojem lokalit Pod Malým Smrčkem a Pod Smrčkem v souladu s územním plánem, tedy s využitím vymezených zastavitelných ploch se způsobem využití SB dojde, jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, ke zhoršení dopravní obslužnosti v území, kterou lze s jistotou hodnotit jako slabou stránku podatelem označeného území, tedy obou výše uvedených lokalit.

11. Judikatura správních soudů se ustálila na názoru, že již v rámci územního plánování se mají upravovat nedostatečné dopravní poměry v území obce, neboť je to jeden z úkolů územního plánování.

Dotčené území Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115, Z2/4, Z2/5 a Z2/10

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Námítka směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových zastavitelných ploch a proti nedostačujícímu rozsahu územní studie D1, kdy rozsah územní studie nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem/Pod Malým Smrčkem, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v územní studii vymezeném území a požaduje zařazení ploch Z2/4, Z2/5, Z2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 do územní studie.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Je respektována současná krajina, její členění, její ráz. (str. 40)

Stanovená koncepce i její změny vychází z uvedených zásad a priorit a tyto naplňují stanovenými podmínkami využití území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch zastavitelných a ploch přestavby. Lze konstatovat, že Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v pohledově exponovanějších polohách a respektuje stávající strukturu osídlení, krajinný ráz, přírodní i civilizační hodnoty místa. Jako vysoce vstřícný krok k uvedeným podmínkám lze hodnotit zrušení 21 zastavitelných ploch nebo jejich částí a jejich navrácení půdnímu fondu (str. 42 a 43).

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy a činí tak na základě požadavků zadávacího dokumentu – pokynů pro zpracování návrhu změny obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu a jejich prověření. (str. 55).

Všechny plochy jsou vymezeny na základě konkrétních požadavků. Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu. Požadované plochy s obtížnou dopravní nebo technickou obsluhou, plochy ve střetu s limity území nebo plochy velikostně nedostačující nebyly jako zastavitelné vymezené. (str. 56)

Lze tedy konstatovat, že další zvyšování rozsahu zastavitelných ploch v obci není žádoucí, nové plochy lze vymezit pouze za předpokladu zrušení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch a za předpokladu vyřešení problematiky dopravní a technické obsluhy nejen v centrální části obce, ale i v jejich okrajových částech. (str. 70)

Změna č. 2 prověřila dlouhodobě nevyužívané plochy a provedla aktualizaci zastavěného území, včetně vyhodnocení využitých ploch:

- celkem bylo zrušeno nebo převedeno do ploch stabilizovaných 29,02 ha ploch.

Změna č. 2 prověřila požadavky na změny v území:

- vymezila celkem 3,27 ha nových zastavitelných ploch.

Celkový úbytek ploch pro bydlení/smíšené bydlení v obci Čeladné po změně č. 2 činí 27,34 ha. (str. 71)

Zpracovatel změny č. 2 stanovil rozsah území řešeného územní studií D1 na základě odborného posouzení a v území, kde se v budoucnu předpokládá největší nárůst dopravy související s novou výstavbou. Územní studie nemá řešit stávající problematické body dopravy na celém území obce, pouze tam, kde se projevují největší kolize. Jako podklad pro stanovení územní studie byl použit odborný dokument zpracovaný Atelierem DUA, s.r.o., který hodnotil území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. To je hlavním důvodem, proč bylo zvoleno toto území.

Obec samozřejmě bude dále posuzovat stav dopravy i v jiných lokalitách a je možné, že přistoupí v další změně územního plánu k rozšíření územní řešeného obdobnou územní studií, jako je ve změně č. 2 studie D1.

Námítka č. 39

Podatel: Monika Pařízková, Kúty 169, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
V zastoupení s plnou mocí
MODULAR PROJEKT s.r.o. 739 12 Čeladná 839 IČO: 01381059
Karel Pavelec jednatel společnosti

Datum podání: 27. 4. 2022
Č.j. 1099/2022

Text námitky: V rámci tohoto sdělení podáváme následující námitku.
Jedná se o plochu Z91 kvalifikovanou jako SB, která je zastavitelná od listopadu 2014 (proti jejímu částečnému zrušení jsme podávali námitku v prvním veřejném projednávání).
Měla to být akce mé rodiny a mého synovce, který naléhavě sháněl bydlení. S paní Pařízkovou-tehdejší majitelkou- jsme se znali dlouho, protože máme les a pastviny vedle ní. Bavit jsem se s ní cca roku 2017-2018 o prodeji a dohodli jsme se, že na stavební plochu Z91 navrhne 2 RD tak aby nerušily okolní vzhled - zelená střecha, zapuštěné stavby do terénu, protože to prostředí máme rádi a nechtěli bychom jej zhyzdit nějakými hranatými běsy... Zbytek nezastavitelného pozemku pak využijeme pro pěstování brambor a pastvinu pro ovce, nebo kozičky.
Na tyto 2 RD se nám podařilo vyřídit Územní rozhodnutí vydané 3.3.2021.
V současné době se však objevila nutnost změny z rodinných důvodů, došlo ke změně vlastnického vztahu. Takže jsme se domluvili na přeprojektování menšího podkrovního RD, který měl zastavěnou plochu pouze cca 80m2, na přízemní dům částečně zapuštěný do svahu se zelenou střechou a zastavěných cca 208 m2.
Zároveň jsme vyčlenili z původní parcely 217/1 v zastavitelné ploše 2 parcely 217/7 a 217/8 + příjezd ve spodní části (nadlidský výkon.. pozemkový úřad, nedokončená digitalizace atd...) Po konečném schválení úřady jsme nedávno pozemky konečně zakoupili.
Projektová dokumentace na nový spodní RD je celá kompletní vložena na stavební úřad a čekáme na vydání koordinovaného stanoviska a následně nového územního rozhodnutí. Původní pozemek je rozparcelován a oba dva vlastníci na základě odhadu zaplatili kupní ceny.
Věřím, že v této fázi nemalého procedurálního úsilí a finančních nákladů zohledníte tyto aktivní činné kroky a upravíte tak zastavitelné plochy dle našich návrhů, kdy na takto navržené plochy je již zhotovena projektová dokumentace. Závěrem jen zdůrazňuji, že hovoříme o využití pozemků, které byly zařazeny pro výstavbu až v roce 2014, čili z logiky věci předpokládáme, že těchto by se neměla týkat revize, vztahující se k pozemkům nevyužívaným od roku 2006, které jsou předmětem této revize.
K této námitce přikládáme potřebné přílohy, jako je územní rozhodnutí o umístění stavby, Plná moc, GP - aktuální a situační výkres staveb, situační výkres staveb, 3D vizualizace.

Dotčené území: Z91 kvalifikovanou jako SB

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Věc byla prověřena a na ploše Z91 je vydáno pravomocné územní rozhodnutí ze dne 3. 3. 2021 umísťující 2 rodinné domy na pozemcích p. č. 2017/1 a 2024/2 respektive 2017/7 a 2017/8 v k. ú. Čeladná, toto se stalo limitem využití území. Vzhledem k tomu je plocha Z91 ponechána v celém rozsahu.

Námitka č. 40

Podatel: Ing. Marta Nováková, Kovářova 1461/1d, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Datum podání: 20. 4. 2022
Č.j. 1009/2022

Text námitky: I.
Úvod

1. Dne 29.7.2020 byl Obecním úřadem Čeladná jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná (dále jen „Původní návrh Územního plánu“).
2. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 1568/2020 ze dne 29. 7. 2020 Obecní úřad Čeladná vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek k Původnímu návrhu Územního plánu.
3. K Původnímu návrhu Územního plánu dne 8. 9.2020 podala společnost Prosper Golf Resort a.s., se sídlem na adrese Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 052 77 736, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. B 10840 námítky (dále jen Původní námítky“), na něž Navrhovatel v plném rozsahu odkazuje tak, že tvoří součást tohoto podání a uplatňuje je i ve vztahu k poslednímu návrhu Územního plánu.
4. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022 ze dne 17. 3. 2022 Obecní úřad Čeladná oznámil konání opakovaného veřejného projednání upraveného Návrhu Územního plánu („Návrh Územního plánu“) a současně vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek.
5. Navrhovatel se na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě stane vlastníkem nemovitostí na LV č. 3258, k. ú. Čeladná, a to pozemku parc. č. 605/6, parc. č. 606/5 („Nemovitosti“), které Návrh Územního plánu řadí mezi plochu Z39 (určenou k bydlení). I přes to, že Navrhovatel není ke dni podání těchto námitek vlastníkem Nemovitostí, dovoluje si zaslat Obecnímu úřadu své námítky, neboť Návrh Územního plánu zasahuje do práv a očekávání Navrhovatele. Z tohoto důvodu tak v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“), je Navrhovatel osobou oprávněnou podat k nadepsanému správnímu orgánu námítky proti Návrhu Územního plánu, a to v rozsahu upravených a měněných částí Původního návrhu Územního plánu.
6. V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 Stavebního zákona proto Navrhovatel podává následující námítky k Návrhu Územního plánu, a to z důvodu, že přijetím Návrhu Územního plánu by došlo k:
 - (a) nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Navrhovatele;
 - (b) narušení legitimního očekávání Navrhovatele;
 - (c) práv Navrhovatele nabytých v dobré víře; a
 - (d) majetkové újmě Navrhovatele;jak Navrhovatel v podrobnostech odůvodňuje níže, neboť plocha Z39 (doposud určená k bydlení) bude nově nezastavitelnou.
7. K podání námitek zmocnil vlastník Nemovitostí Navrhovatele, přičemž vlastník Nemovitostí podá své námítky (vč. námitek k Nemovitostem) v rámci komplexních námitek Navrhovatele. Nebude-li možné tyto námítky považovat za námítky ve smyslu Stavebního zákona, je nutné je považovat za odůvodněné připomínky Navrhovatele dle § 52 odst. 3 SZ.

II.

Popis souvisejících vztahů

8. Navrhovatel si dovoluje odkázat na jednotlivá procesní podání a svou aktivitu v předmětném území v rámci projektu výstavby rodinného domu na Nemovitostech („Projekt“), a to zejména na tyto listiny:
 - i. Stanovisko obce k žádosti o souhlas se stavebním záměrem „Novostavba rodinného domu parc. č. 605/6, 606/5 v k. ú. Čeladná“, č. j. 2874/52.2/2021, ze dne 22.12. 2021;
 - ii. Žádost o povolení kácení dřev rostoucích mimo les, č. j. 401/246.10/2022, ze dne 14. 2. 2022;
 - iii. Závazné stanovisko HZS MS kraje, Frýdek-Místek, č. j. HSOS- 9416-2/2021, ze dne 29. 11. 2021;
 - iv. Dohoda o užívání nemovitosti, ze dne 5. 11. 2021;
 - v. Koordinované stanovisko - „Novostavba rodinného domu, k. ú. Čeladná“, zn. MUFO 37749/2021/KS, ze dne 15. 3. 2022;
 - vi. Oznámení o pokračování správního řízení, č. j. 761/246.10/2022, ze dne 23. 3. 2022;
 - vii. Sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., zn. 0101672234, ze dne 25. 1. 2022;
 - viii. Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0700496930, ze dne 25.1. 2022;
 - ix. Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services, a.s., zn. 0201358685, ze dne 25. 1. 2022;

- x. Smlouva o budoucí kupní smlouvě a o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti, ze dne 9. 12. 2021;
 - xi. Stanovisko obce k žádosti o souhlas se stavebním záměrem, č. j. 2874/52.2/2021, ze dne 22. 12. 2021;
 - xii. Stanovisko společnosti GasNet, s.r.o. „Povolení stavby- územní režim“, zn. 5002541695, ze dne 25.1. 2022;
 - xiii. Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice MS kraje, sp. zn. S-KHSMS 128237/2021/FM/HOK, ze dne 1.12. 2021;
 - xiv. Závazné stanovisko Územního inspektorátu pro MS kraj Státní energetické inspekce, sp. zn. SEI-4075/2021, ze dne 7. 12. 2021;
 - xv. Stanovisko společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. pro vydání územního souhlasu, zn. 9773/V002823/2022/PJ, ze dne 14. 2. 2022;
 - xvi. Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., č. j. 523116/22, ze dne 21, 1.2022;
 - xvii. Vyjádření Policie ČR, dopravní inspektorát Frýdek-Místek, č. j. KRPT-10363-2/ČJ-2022-070206, ze dne 24. 1. 2022;
 - xviii. Výpočet odvodu za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich využití, ze dne 7.12. 2021.
- Navrhovatel si dovoluje vybraná shora uvedená stanoviska a vyjádření přiložit k v těchto námitkách.

III.

Námítky proti Návrhu Územního plánu

9. Navrhovatel tímto podává námitky jak proti textové části Návrhu Územního plánu, tak proti grafické části Návrhu Územního plánu ve vztahu k ploše Z39. Své námitky Navrhovatel odůvodňuje následovně.

A. PORUŠENÍ ZÁSADY LEGITIMITY OČEKÁVÁNÍ

10. Pořizovatel Návrhu Územního plánu při jeho vyhotovení nevzal v úvahu skutečnost, že Navrhovatel učinil veškeré doposud možné kroky nezbytné k realizaci Projektu Navrhovatele, přestože mu byly tyto přípravné práce a související jednání známy. Zastavitelné plochy Navrhovatele tak nelze označit za dlouhodobě nevyužitá a Navrhovatele za neaktivní, což je jednou z podmínek pro zrušení zastavitelnosti území. Samotná Obec Čeladná vydala v nedaleké minulosti Navrhovateli souhlasné stanovisko k umístění rodinného domu na ploše Z39 ftj. na Nemovitostech).

11. Navrhovatele tak za pasivního v rámci územního plánování Obce Čeladná označit nelze, neboť již učinil veškeré uskutečnitelné kroky k realizaci projektu Navrhovatele čímž mu vzniklo legitimní očekávání budoucí realizace projektu, jak ostatně plyne ze shora uvedeného. Zrušením zastavitelnosti dotčených ploch dojde k porušení tohoto legitimního očekávání, což je nepřipustné. Samotný Navrhovatel nebyl schopen činit další nezbytné kroky, neboť Obec Čeladná vznesla řadu připomínek a vyžadovala opakované doplnění dokumentace v rámci povolení kácení dřevin.

B. PORUŠENÍ DOBRÉ VÍRY A ZÁSADY PROPORCIONALITY

12. V rámci přijímání územního plánu, resp. jeho změny, je nutné posoudit, zda je územní plán proporcionální. To znamená, že při každé změně územního plánu je nutné mít na zřeteli, že územní plán zasahuje do vlastnických práv, a to buď pozitivně nebo negativně. V druhém případě dochází ke střetu dvou zájmů, a to zájmu dotčených vlastníků a zájmu veřejného (zájmu obce a jejích obyvatel obecně). Je tak nutné, aby změna splňovala kritéria přiměřenosti - proportionality. (Srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7, 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120.)

13. Navrhovatel upozorňuje, že v daném případě není možné na výše uvedené otázky v žádném případě odpovědět kladně. Navrhovatel se důvodně a v dobré víře, s ohledem na vydaná rozhodnutí a vyjádření, spoléhal na zastavitelnost daných Nemovitostí. Podle rozhodnutí NSS přitom změna územního plánu nesmí vlastníka omezit nad míru nedosahující intenzity nuceného omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. (Rozhodnutí NSS ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008.) Navrhovatel je přesvědčen o tom, že omezení zastavitelnosti dle Návrhu Územního plánu není ve vztahu k pozemkům nabývaným Navrhovatelem činěn nejšetrnějším způsobem, jak vyžaduje rozhodovací praxe soudů. (Rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011-42.)

14. Obecným cílem územního plánování je „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území“ (§ 18 odst. 1 Stavebního zákona.) Pro splnění cílů, tzn. pro dlouhodobě udržitelný rozvoj území a nastavení správného poměru zastavitelných a nezastavitelných ploch, však lze zrušit jiné dlouhodobě zjevně nevyužívané zastavitelné plochy.

15. Přijetím Návrhu Územního plánu (tj. zrušení zastavitelnosti plochy Z39) by dále došlo ke zkrácení vlastnických práv Navrhovatele (resp. budoucích vlastnických práv) a práv s tím spojených nabytých v dobré víře v rozporu s § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. V souladu s tímto ustanovením je možné zasahovat do práv nabytých v dobré víře, jakož i oprávněných zájmů osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká, jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Navrhovatel má za to, že těchto podmínek nebylo dosaženo. Rozsah, kterým Návrh Územního plánu zasahuje do práv Navrhovatele nabytých v dobré víře, přitom není úměrný požadovanému účelu a je tak v rozporu se zásadou proporcionality. (Podle ÚS Je především nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníka pozemku ohledně jeho konkrétního funkčního využití (např. realizace výstavby). Jinými slovy, je nutné v konkrétním případě zohlednit existenci a intenzitu záměru vlastníka pozemku stavbu na pozemku realizovat. Intenzita dopadu omezení na vlastníka pozemku totiž může být různá v závislosti na tom, jak svůj pozemek zamýšlel využívat: zákaz provádět určité změny vlastníka nemusí nijak omezit (neboť takové změny provádět vůbec nezamýšlel) nebo se naopak může stát, že vlastník pozemku zamýšlel provádět určité úpravy (typicky zřizovat stavby) a již pro tyto změny podnikl některé přípravné kroky.“) Podle rozsudku NSS ze dne 23. 5.2013, sp. zn. 7 AOs 4/2012 platí, že: „Nejvyšší správní soud již ve své judikatuře zdůraznil, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem toho musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy.“)

16. S ohledem na výše uvedené a dostupnost jiných zastavitelných ploch, u kterých byli vlastníci pasivními a Návrh Územního plánu je i přes to ponechal mezi zastavitelnými, společně se skutečností, že nedostatečnost odůvodnění Návrhu Územního plánu (jak je popsáno dále) vede k otázce přezkoumatelnosti, resp. nepřezkoumatelnosti celého Návrhu Územního plánu a ve výsledku je tak nezbytné se negativně postavit k otázce splnění podmínky proporcionality Návrhu Územního plánu k ploše Z39.

C. NEPŘEZKOUATELNOST NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

17. Navrhovatel pak namítá, že v Návrhu územního plánu absentuje řádné odůvodnění změny týkající se plochy Z39, když jedním ze základních úkolů odůvodnění jakéhokoliv správního rozhodnutí, které tvoří povinnou část správního rozhodnutí, (§18 a §19 Stavebního zákona.), je zejména doložit správnost a zákonnost postupu správního orgánu, jehož jednou z nejdůležitějších vlastností je samotná přesvědčivost. Podle Stavebního zákona je součástí řádného odůvodnění územního plánu či jakéhokoliv jeho změny zejména komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vyhodnocení účelného využití zastavěného území, společně s vyhodnocením potřeby vymezení zastavitelných ploch. (§ 53 odst. 5 písm. e) a f) Stavebního zákona: „Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména (e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, (f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“) Jednotlivé požadavky na odůvodnění kladené Stavebním zákonem provádí vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

18. Nekvalitní odůvodnění může způsobit nepřezkoumatelnost územního plánu. Za takové odůvodnění se přitom považuje i odůvodnění příliš obecné. Obecnost odůvodnění, která totiž může představovat závažné porušení procesních práv vlastníků, by byla důvodem pro zrušení územního plánu. Je totiž zapotřebí, aby každý bez problémů mohl z odůvodnění seznat důvody, proč bylo o konkrétní lokalitě rozhodnuto určitým způsobem a proč bylo kupř. změněno její účelové určení.

19. V případě, že je shledáno odůvodnění jako nedostatečné a územní plán v souladu s tím pak za nepřezkoumatelný, dochází v praxi k jeho zrušení. K tomu dochází zejména z toho důvodu, že vlastníkově pozemku je odejmuto právo na spravedlivý proces, spočívající v možnosti přezkumu přijatého rozhodnutí, neboť není schopen seznat důvody rozhodnutí a účinně se jim bránit.

20. Navrhovatel si rovněž dovoluje odkázat na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 7.1. 2022, č. j. 5 As 223/2020-63. Postup Obce Čeladná se ukazuje zcela v rozporu s principy dle shora uvedeného rozhodnutí, které jsou procesem přijímání územního plánu nebo jeho změn vyžadovány. Návrh Územního plánu není řádně, racionálně ani transparentně odůvodněn, tvrzená „neaktivita“ je v přímém rozporu s dosavadní činností Navrhovatele, což činí postup Obce Čeladná nesprávným a

Návrh Územního plánu tak v žádném případě nesplní požadavky, aby se jednalo o zákonné opatření obecné povahy

21. S ohledem na výše uvedené je tak možné označit odůvodnění Návrhu Územního plánu ve vztahu k pozemkům nabývaným Navrhovatelem, resp. ve vztahu ke zrušení zastavitelnosti plochy Z3S, za nedostatečné.

IV.

Náhrada újmy

22. Je nepochybné, že v důsledku schválení Návrhu Územního plánu Navrhovatelí vznikne majetková újma. Navrhovatel vynaložil nemalou finanční částku k realizaci Projektů na předmětných Nemovitostech, skládající se nejen z budoucí kupní ceny za Nemovitosti, ale zejména pak nákladů vypracování správními orgány vyžadované dokumentace, nákladů na projektovou přípravu výstavby, související inženýrskou činnost, právní služby, řízení projektu, architektonické návrhy aj. Přijetím Návrhu Územního plánu by však bylo Navrhovatelí znemožněno vykonávat svá budoucí vlastnická práva a klesla by cena Nemovitostí, a to pouhým přijetím Návrhu Územního plánu. Nadto Navrhovatel do projektů již vložil v dobré víře nejenom finanční prostředky, ale rovněž svůj čas. Přijetím Návrhu Územního plánu by tak Navrhovatel utrpěl rovněž po imateriální stránce.

23. Újma způsobená Návrhem Územního plánu se nahrazuje v souladu s ustanovením § 102 Stavebního zákona a skládá se z „náhrady vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením 8 § 53 odst. 5 písm. e) a f) Stavebního zákona: „Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména (e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, (f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“ hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.“ (§ 102 odst. 2 Stavebního zákona). V případě Navrhovatele se jedná o újmu značného rozsahu, kdy v souladu s dobrou vírou a v rámci legitimního očekávání vynaložil nezbytné prostředky k realizaci projektů. Navrhovatel po předběžném výpočtu vynaložených nákladů uvádí, že již v rámci projektů Navrhovatele vynaložil přibližně 500.000,00 Kč.

24. Navrhovatel tak upozorňuje na to, že v případě přijetí Návrhu Územního plánu či jeho obdoby, která povede k vyloučení realizace projektů Navrhovatele, bude Navrhovatel nucen uplatnit shora uvedené nároky vůči Obci.

V.

Závěr

25. S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto Navrhovatel navrhuje, aby v grafické části návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z39 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení její zastavitelnosti, případně aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z39 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení její zastavitelnosti.

26. Současně Navrhovatel navrhuje, aby došlo ke změně závazné textové části Návrhu Územního plánu tak, že zastavitelná plocha Z39 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení její zastavitelnosti, případně aby v textové části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z39 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení její zastavitelnosti.

Dotčené území parc. č. 605/6, parc. č. 606/5 v k. ú. Čeladná, plocha Z39.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Námítka není přípustná, neboť k dnešnímu dni je stále vlastníkem pozemku společnost Prosper Golf Resort a.s., Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, není tedy zřejmé, jak je podatelka námítky dotčena na svých hmotných právech. Hmotná práva podatelky nemohou být dotčena jen na základě toho, že uzavřela smlouvu o budoucí smlouvě kupní. Navíc si musela být vědoma toho, že plocha je od roku 2020 navržena ke zrušení, a přesto investovala do přípravy realizace projektu.

Dále dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona se v rámci opakovaného veřejného projednání návrh změny č. 2 projednával pouze v rozsahu úprav provedených v návrhu změny po prvním veřejném projednání. V případě plochy Z39 k žádné úpravě nedošlo, a tedy k této námitce podané v rámci opakovaného veřejného projednání není možné přihlížet i z tohoto důvodu, neboť ve vztahu k ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona za použití ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, kdy k později uplatněným námitkám se nepřihlíží.

Ke zrušení plochy bydlení Z39 uplatnil námitky v rámci veřejného projednání její vlastníci, tyto jsou vyhodnoceny viz. námitka č. 26.

Námitka č. 41

Podatel: Renata Bochenková, U Jízdárny 580, 747 64 Velká Polom

Datum: 26. 4. 2022

podání: Č.j. 1085/2022

Text

I.

námitky:

Označení podatele a vymezení dotčeného území

1. Podatelka Renata Bochenková, nar. 2.4.1954, trvale bytem U Jízdárny 580, 747 64 Velká Polom je vlastníkem nemovitých věcí, a to pozemků p.č.st. 2145 jehož součástí je stavba č.p. 733, p.p.č. 2236/1 a p.p.č. 2235/7, vše v k.ú. Čeladná, obec Čeladná, zapsaných na LV 2035 pro k.ú. Čeladná. Uvedené nemovité věci se nachází v lokalitě Pod Smrčkem.

2. Námitka se týká dotčeného území v k.ú. Čeladná lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem. V těchto lokalitách se nachází plochy, na nichž je umožněna výstavba. Jedná se zejména o plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, ZUO, Z112, Z113, Z114, Z115 a nově navržené plochy Z2/4, Z2/5 a Z2/10, přičemž tyto plochy jsou určeny ke způsobu jejich využití jako plochy SB a jako plocha OV v případě plochy Z2/10, kdy naplněním účelu jejich využití dojde k přímému ovlivnění dopravních poměrů v uvedených lokalitách.

3. V souladu s poučením uvedeným ve Veřejné vyhlášce ze dne 16.3.2022, spis. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022, zveřejněné na úřední desce obce Čeladná, podává podatelka námitku proti návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná.

II.

Věcný obsah námitky

1. Podatelka jako vlastníci výše uvedených dotčených nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů podává tuto námitku: Jako vlastníci výše uvedených nemovitých věcí jsem dotčeni návrhem Změny č. 2 územního plánu Čeladná, která v rámci území obce navrhuje celkem 12 nových zastavitelných ploch, převážně určených pro bydlení, přitom dostatečně neřeší stávající problémy v území. V lokalitách Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem se mimo jiné jedná o 3 nově navržené plochy, jejichž výměra je větší než 1 ha. Přitom nejsou zatím využity plochy stávající, které jsou rovněž určeny pro bydlení, Podatelka jako vlastníci souvisejících ploch a uživatelka stávající dopravní a technické infrastruktury je dotčena důsledky překotného rozvoje obce, extrémní stavební činnosti, důsledky nadměrné dopravy a jejími dopady na životní prostředí.

2. Podatelka namítá zejména nadměrnost a neodůvodněnost nově navržených ploch pro bydlení, nedostatečné řešení dopravní obsluhy území a celkovou nedostatečnost technické infrastruktury. Podatelka namítá zejména omezený rozsah územní studie D1, která nepokrývá celé problémové území, včetně lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým smrčkem. Podatelka bydlí v lokalitě Pod Smrčkem a ke svým nemovitým věcem se dostává i přes lokalitu Pod Malým Smrčkem.

3. Podatelka požaduje zmenšení rozsahu návrhových ploch a rozšíření územní studie D1 o další území, zejména pak o lokality Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem, kdy již dnes jde o území s neudržitelnou dopravní zátěží zahrnující nově navržené zastavitelné plochy Z2/4, Z2/5, Z2/10, plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z108 Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 a další plochy na tyto navazující, a to včetně souvisejících ploch stávajících. Podatelka poukazuje v rámci územního plánování na dodržování podmínky, kterou je zachování rovného přístupu ke všem občanům obce. Zmíněný rovný přístup k občanům obce je zde, v rámci podané námitky, představován minimálně shodným řešením obdobné problematiky ve všech lokalitách (místních částech), které

jsou postiženy neudržitelnou dopravní zátěží, která je řešena v lokalitách uvedených v územní studii D1.

III.

Odůvodnění

1. Dne 20.4.2022 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná (dále také jen „změna č. 2“). V rámci této změny č. 2 byla pro území, které změna č. 2 na str. č. 35 odůvodnění - textu s vyznačením změn označuje jako „Čeladná - západ“ stanoveno zpracování územní studie D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti, Požadavkem územní studie D1 je řešené území rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. Zpracovaná územní studie je podmínkou pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z1/23a, Z1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících. Dále je uvedeno, že: „...“, v grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací.“

2. Územní plán musí být komplexní a řešit území obce jako celek, stanovit jeho urbanistickou koncepci, chránit jeho hodnoty a nezaměřovat se pouze na vymezení nových zastavitelných ploch, s tím související dopravní a technickou infrastrukturu a upřesnění ploch a koridorů z nadřazené dokumentace. Měl by také reagovat na slabé stránky území a problémy zjištěné v územně analytických podkladech a při doplňujících průzkumech a rozbořech. Měl by se tedy i pokusit napravit to, co v sídle nedostatečně funguje, co bylo v minulosti poškozeno. Mezi nedostatečné fungování patří i problematika dopravní obsluhy, s to s ohledem na měnící se podmínky v území a společenské poměry, které mají úzkou spojitost s územním plánováním. Jedním z uváděných problémů je např. dopravní obslužnost v území. V rámci územního plánování jsou tyto řešeny buď prostřednictvím regulačního plánu nebo územní studie či studií.

3. Územní studie je zpracovávána pro navržení, prověření a posouzení možností využití řešeného území nebo pro prověření řešení vybraných problémů. Mezi takové problémy se řadí technická infrastruktura, dopravní řešení daného území, řešení umístění občanské vybavenosti nebo zeleně, vyjasnění sporných otázek z oblasti životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a podobně. Může sloužit také jako nástroj pro stanovení limitů nepříznivých vlivů souvisejících například s technickým vybavením daného území, dopravou a průmyslem. Územní studie je zpracovávána pro jednotlivé funkční složky a je pořizována, pokud to ukládá územně plánovací dokumentace.

4. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie může také prověřovat větší území z hlediska vybrané problematiky, mezi které patří i dopravní řešení daného území. Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává nepominutelným podkladem pro rozhodování v území.

5. Doprava (dopravní infrastruktura a dopravní systémy) je plnohodnotnou a integrální součástí života společnosti a významnou funkční složkou využití území. Zajištění kvalitní, bezpečné, systémově provázané a environmentálně šetrné dopravní infrastruktury, dopravní dostupnosti a obslužnosti území je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje zahrnující hospodářskou prosperitu, stabilitu a rozvoj sídelní struktury a sociodemografických podmínek na úrovni státu, kraje, regionu i obce. Rozvoj dopravy a dopravní infrastruktury představuje dlouhý proces, počínaje strategickou, územně plánovací a předprojektovou činností, přes ověřování územní průchodnosti, hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, dopravně - inženýrské, provozní i ekonomické posouzení, až po projektovou přípravu a vlastní realizaci stavby.

6. U lokalit s více pozemky pro zástavbu rodinnými domy bývá v rámci územního plánování zvoleno řešení, které bude koncipovat uspořádání jak pozemků v konkrétní lokalitě, tak situování místních a obslužných komunikací, umístění inženýrských sítí apod., a to prostřednictvím požadavků na vypracování územní studie, která pečlivě řeší uspořádání jednotlivých jevů územního plánování v dané lokalitě,

7. Výše uvedená územní studie D1 má dle svého odůvodnění řešit problematiku dopravní obsluhy v odst. 1 tohoto článku tohoto podání uvedených zastavitelných ploch, tedy jen pro Části Na Planiskách a Pod Stolovou, jejichž součástí je golfové hřiště. V odůvodnění navržené změny č. 2 je uvedeno, že: „Hlavním úkolem této územní studie je prověření možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověření důsledků vlivu externalit z dopravy na související pozemky a dotčené plochy s chráněnými prostory, prověření potřebných minimálních parametrů souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověření dostatečnosti kapacit technické infrastruktury.“ Dále se v ní uvádí, a to je podstatné, že studie D1 by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu

a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravu stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Mimo uvedené má podle odůvodnění návrhu změny č. 2 uvedená studie stanovit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod.

8. Pořizovatel odůvodnil potřebu zpracování územní studie DI aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií DI vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky.

9. Podatelka jako obyvatel obce Čeladná, lokality Pod Smrčkem / Pod Malým Smrčkem, silně vnímá a každodenně pociťuje výrazný nárůst zájmu o bydlení v obci projevující se neustávajícím stavebním ruchem a výrazným nárůstem dopravy. Stávající silnice jsou šířkově nedostačující, mimo hlavní tahy se jedná vesměs o jednopruhové komunikace bez výhyben, převážně v neudržitelném technickém stavu, bez zpevněných krajnic, s nevyhovujícími mostky a propustky. Mnohde tyto komunikace nedosahují šířky ani dvou metrů. Tyto komunikace denně využívá těžká doprava - domíchávače s betonem, nákladní vozidla se stavebním materiálem. Komunikace jsou tímto devastovány, znehodnocuje se příjezd k rodinným domům, zvyšuje se prašnost a exhalace. To vše je umocněno zvýšenou mobilitou nových obyvatel, kdy dvě auta v jedné domácnosti jsou považována za nutné minimum. Problém celkové nedostatečnosti a limitního zatížení na hranici udržitelnosti se projevuje i v oblasti technické infrastruktury, v oblasti hydrogeologie, apod. Jedná se tedy o obdobné až shodné důvody, pro které bylo v návrhu změny č. 2 pro území označované v územní studii D1 jako Čeladná - západ, stanoveno zpracování územní studie.

10. Územní plán musí být komplexní a řešit celé území obce včetně související dopravní a technické infrastruktury. Dalším rozvojem lokalit Pod Malým Smrčkem a Pod Smrčkem v souladu s územním plánem, tedy s využitím vymezených zastavitelných ploch se způsobem využití SB dojde, jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, ke zhoršení dopravní obslužnosti v území, kterou lze s jistotou hodnotit jako slabou stránku podatelem označeného území, tedy obou výše uvedených lokalit.

11. Judikatura správních soudů se ustálila na názoru, že již v rámci územního plánování se mají upravovat nedostatečné dopravní poměry v území obce, neboť je to jeden z úkolů územního plánování.

Dotčené území Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, ZUO, Z112, Z113, Z114, Z115, Z2/4, Z2/5 a Z2/10

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Námítka směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových zastavitelných ploch a proti nedostačujícímu rozsahu územní studie D1, kdy rozsah územní studie nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem/Pod Malým Smrčkem, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v územní studii vymezeném území a požaduje zařazení ploch Z2/4, Z2/5, Z2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 do územní studie.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Je respektována současná krajina, její členění, její ráz. (str. 40)

Stanovená koncepce i její změny vychází z uvedených zásad a priorit a tyto naplňují stanovenými podmínkami využití území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch zastavitelných a ploch přestavby. Lze konstatovat, že Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v pohledově exponovanějších polohách a respektuje stávající strukturu osídlení, krajinný ráz, přírodní i civilizační hodnoty místa. Jako vysoce vstřícný krok k uvedeným podmínkám lze hodnotit zrušení 21 zastavitelných ploch nebo jejich částí a jejich navrácení půdnímu fondu (str. 42 a 43).

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy a činí tak na základě požadavků zadávacího dokumentu – pokynů pro zpracování návrhu změny obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu a jejich prověření. (str. 55).

Všechny plochy jsou vymezeny na základě konkrétních požadavků. Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu. Požadované plochy s obtížnou dopravní nebo technickou obsluhou, plochy ve střetu s limity území nebo plochy velikostně nedostačující nebyly jako zastavitelné vymezené. (str. 56)

Lze tedy konstatovat, že další zvyšování rozsahu zastavitelných ploch v obci není žádoucí, nové plochy lze vymezit pouze za předpokladu zrušení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch a za předpokladu vyřešení problematiky dopravní a technické obsluhy nejen v centrální části obce, ale i v jejich okrajových částech. (str. 70)

Změna č. 2 prověřila dlouhodobě nevyužívané plochy a provedla aktualizaci zastavěného území, včetně vyhodnocení využitých ploch:

- celkem bylo zrušeno nebo převedeno do ploch stabilizovaných 29,02 ha ploch.

Změna č. 2 prověřila požadavky na změny v území:

- vymezila celkem 3,27 ha nových zastavitelných ploch.

Celkový úbytek ploch pro bydlení/smíšené bydlení v obci Čeladné po změně č. 2 činí 27,34 ha. (str. 71)

Zpracovatel změny č. 2 stanovil rozsah území řešeného územní studií D1 na základě odborného posouzení a v území, kde se v budoucnu předpokládá největší nárůst dopravy související s novou výstavbou. Územní studie nemá řešit stávající problematiky body dopravy na celém území obce, pouze tam, kde se projevují největší kolize. Jako podklad pro stanovení územní studie byl použit odborný dokument zpracovaný Ateliérem DUA, s.r.o., který hodnotil území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. To je hlavním důvodem, proč bylo zvoleno toto území.

Obec samozřejmě bude dále posuzovat stav dopravy i v jiných lokalitách a je možné, že přistoupí v další změně územního plánu k rozšíření územní řešeného obdobnou územní studií, jako je ve změně č. 2 studie D1.

Námitka č. 42

Podatel: Zdeněk Černý

Datum: 9. 5. 2022

podání: Č.j. 1222/2022

Text: Z níže uvedených důvodů navrhuji zařazení mého pozemku č. 1035/15 v k.ú. Čeladná do plochy určené
námitky: k zástavbě rodinnými domy. Minimální rozsah plochy pro výstavbu je 5000 m².

Celková rozloha pozemku 1035/15 je 7 291 m².

Na sousedních pozemcích v současnosti již proběhla výstavba RD. Domnívám se, že rozloha pozemku umožňuje další výstavbu, aniž by byl narušen ráz krajiny a charakter stávající i plánované zástavby. Jedná se v podstatě o proluku.

Dotčené: Pozemek č. 1035/15 v k. ú. Čeladná
území

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Na pozemku p. č. 1035/15 kromě aktualizace hranice zastavěného území nic změna nenavrhuje ani nemění, takže k námitce není možné přihlídnout. Jedná se fakticky o návrh na pořízení nové změny v územním plánu, kterou má dotýčný vlastník podat dle ust. § 46 nebo § 55a stavebního zákona. Zároveň dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona se v rámci opakovaného veřejného projednání návrh změny č. 2 projednával pouze v rozsahu úprav provedených v návrhu změny po prvním veřejném projednání. V případě pozemku 1035/15 k žádné úpravě nedošlo, a tedy k této námitce podané v rámci opakovaného veřejného projednání není možné přihlížet, neboť ve vztahu k ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona za použití ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, kdy k později uplatněným námitkám se nepřihlíží, se jedná o námitku opožděnou.

Námitka č. 43

Podatel: Ing. Zdeněk Moštěk, Čeladná 104, 739 12 Čeladná

Datum: 27. 4. 2022

podání: Č.j. 1098/2022

Text

I.

námítky:

Označení podatele a vymezení dotčeného území

1. Podatel Ing. Zdeněk Moštěk, na, 4.7.1963, bytem Čeladná 104, 739 12 Čeladná je vlatníkem nemovitých věcí, a to pozemků p.č.st. 334/1 jehož součástí je stavba č.p. 104, p.č.st. 334/2, p.č.st. 334/3 p.č.st. 334/4. p.č.st. 334/5, p.č.st. 1834 jehož součástí je stavba č.e. 499, p.č.st. 1753, p.č.st./2343, p.p.č. 2093, p.p.č. 2094, p.p.č. 2095, p.p.č. 2214/1, p.p.č. 2214/2, p.p.č. 2216/6, p.p.č. 2216/6, p.p.č. 2216/10, p.p.č. 2217/1, p.p.č. 2217/4, p.p.č. 2217/7, p.p.č. 2217/8 p.p.č. 2217/9, p.p.č. 2236/3, p.p.č. 2236/6, p.p.č. 3184 a p.p.č. 3185, vše v k.ú. Čeladná, obec Čeladná zapsaných na LV 2216 pro k.ú. Čeladná. Uvedené nemovité věci se nachází v lokalitě Pod Smrčkem.

2. Námitka se týká dotčeného území v k.ú. Čeladná lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem. V těchto lokalitách se nachází plochy, na nichž je umožněna výstavba. Jedná se zejména o plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, ZUO, Z112, Z113, Z114, Z115 a nově navržené plochy Z2/4, Z2/5 a Z2/10, přičemž tyto plochy jsou určeny ke způsobu jejich využití jako plochy SB a jako plocha OV v případě plochy Z2/10, kdy naplněním účelu jejich využití dojde k přímému ovlivnění dopravních poměrů v uvedených lokalitách.

3. V souladu s poučením uvedeným ve Veřejné vyhlášce ze dne 16.3.2022, spis. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022, zveřejněné na úřední desce obce Čeladná, podává podatelka námitku proti návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná.

II.

Věcný obsah námítky

1. Podatel jako vlastník výše uvedených dotčených nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů podává tuto námitku: Jako vlastník výše uvedených nemovitých věcí jsem dotčen návrhem Změny č. 2 územního plánu Čeladná, která v rámci území obce navrhuje celkem 12 nových zastavitelných ploch, převážně určených pro bydlení, přitom dostatečně neřeší stávající problémy v území. V lokalitách Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem se mimo jiné jedná o 3 nově navržené plochy, jejichž výměra je větší než 1 ha. Přitom nejsou zatím využity plochy stávající, které jsou rovněž určeny pro bydlení, Podatelka jako vlastník souvisejících ploch a uživatelka stávající dopravní a technické infrastruktury je dotčena důsledky překotného rozvoje obce, extrémní stavební činnosti, důsledky nadměrné dopravy a jejími dopady na životní prostředí.

2. Podatel namítá zejména nadměrnost a neodůvodněnost nově navržených ploch pro bydlení, nedostatečné řešení dopravní obsluhy území a celkovou nedostatečnost technické infrastruktury. Podatelka namítá zejména omezený rozsah územní studie D1, která nepokrývá celé problémové území, včetně lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým smrčkem. Podatelka bydlí v lokalitě Pod Smrčkem a ke svým nemovitým věcem se dostává i přes lokalitu Pod Malým Smrčkem.

3. Podatelka požaduje zmenšení rozsahu návrhových ploch a rozšíření územní studie D1 o další území, zejména pak o lokality Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem, kdy již dnes jde o území s neudržitelnou dopravní zátěží zahrnující nově navržené zastavitelné plochy Z2/4, Z2/5, Z2/10, plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z108 Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, 11/35 a další plochy na tyto navazující, a to včetně souvisejících ploch stávajících. Podatelka poukazuje v rámci územního plánování na dodržování podmínky, kterou je zachování rovného přístupu ke všem občanům obce. Zmíněný rovný přístup k občanům obce je zde, v rámci podané námítky, představován minimálně shodným řešením obdobné problematiky ve všech lokalitách (místních částech), které jsou postiženy neudržitelnou dopravní zátěží, která je řešena v lokalitách uvedených v územní studii D1.

III.

Odůvodnění

1. Dne 20.4.2022 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná (dále také jen „změna č. 2“). V rámci této změny č. 2 byla pro území, které změna č. 2 na str. č. 35 odůvodnění - textu s vyznačením změn označuje jako „Čeladná - západ“ stanoveno zpracování

územní studie D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti, Požadavkem územní studie D1 je řešené území rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. Zpracovaná územní studie je podmínkou pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z1/23a, Z1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících. Dále je uvedeno, že: „... v grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. Šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací.“

2. Územní plán musí být komplexní a řešit území obce jako celek, stanovit jeho urbanistickou koncepci, chránit jeho hodnoty a nezaměřovat se pouze na vymezení nových zastavitelných ploch, s tím související dopravní a technickou infrastrukturu a upřesnění ploch a koridorů z nadřazené dokumentace. Měl by také reagovat na slabé stránky území a problémy zjištěné v územně analytických podkladech a při doplňujících průzkumech a rozbořech. Měl by se tedy i pokusit napravit to, co v sídle nedostatečně funguje, co bylo v minulosti poškozeno. Mezi nedostatečné fungování patří i problematika dopravní obsluhy, s to s ohledem na měnící se podmínky v území a společenské poměry, které mají úzkou spojitost s územním plánováním. Jedním z uváděných problémů je např. dopravní obslužnost v území. V rámci územního plánování jsou tyto řešeny buď prostřednictvím regulačního plánu nebo územní studie či studií.

3. Územní studie je zpracovávána pro navržení, prověření a posouzení možností využití řešeného území nebo pro prověření řešení vybraných problémů. Mezi takové problémy se řadí technická infrastruktura, dopravní řešení daného území, řešení umístění občanské vybavenosti nebo zeleně, vyjasnění sporných otázek z oblasti životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a podobně. Může sloužit také jako nástroj pro stanovení limitů nepříznivých vlivů souvisejících například s technickým vybavením daného území, dopravou a průmyslem. Územní studie je zpracovávána pro jednotlivé funkční složky a je pořizována, pokud to ukládá územně plánovací dokumentace.

4. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie může také prověřovat větší území z hlediska vybrané problematiky, mezi které patří i dopravní řešení daného území. Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává nepominutelným podkladem pro rozhodování v území.

5. Doprava (dopravní infrastruktura a dopravní systémy) je plnohodnotnou a integrální součástí života společnosti a významnou funkční složkou využití území. Zajištění kvalitní, bezpečné, systémově provázané a environmentálně šetrné dopravní infrastruktury, dopravní dostupnosti a obslužnosti území je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje zahrnující hospodářskou prosperitu, stabilitu a rozvoj sídelní struktury a sociodemografických podmínek na úrovni státu, kraje, regionu i obce. Rozvoj dopravy a dopravní infrastruktury představuje dlouhý proces, počínaje strategickou, územně plánovací a předprojektovou činností, přes ověřování územní průchodnosti, hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, dopravně - inženýrské, provozní i ekonomické posouzení, až po projektovou přípravu a vlastní realizaci stavby.

6. U lokalit s více pozemky pro zástavbu rodinnými domy bývá v rámci územního plánování zvoleno řešení, které bude koncipovat uspořádání jak pozemků v konkrétní lokalitě, tak situování místních a obslužných komunikací, umístění inženýrských sítí apod., a to prostřednictvím požadavků na vypracování územní studie, která pečlivě řeší uspořádání jednotlivých jevů územního plánování v dané lokalitě,

7. Výše uvedená územní studie D1 má dle svého odůvodnění řešit problematiku dopravní obsluhy v odst. 1 tohoto článku tohoto podání uvedených zastavitelných ploch, tedy jen pro Části Na Planiskách a Pod Stolovou, jejichž součástí je golfové hřiště. V odůvodnění navržené změny č. 2 je uvedeno, že: „Hlavním úkolem této územní studie je prověření možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověření důsledků vlivu externalit z dopravy na související pozemky a dotčené plochy s chráněnými prostory, prověření potřebných minimálních parametrů souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověření dostatečnosti kapacit technické infrastruktury.“ Dále se v ní uvádí, a to je podstatné, že studie D1 by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravu stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Mimo uvedené má podle odůvodnění návrhu změny č. 2 uvedená studie stanovit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod.

8. Pořizovatel odůvodnil potřebu zpracování územní studie DI aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií DI

vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky.

9. Podatelka jako obyvatel obce Čeladná, lokality Pod Smrčkem / Pod Malým Smrčkem, silně vnímá a každodenně pociťuje výrazný nárůst zájmu o bydlení v obci projevující se neustávajícím stavebním ruchem a výrazným nárůstem dopravy. Stávající silnice jsou šířkově nedostačující, mimo hlavní tahy se jedná vesměs o jednopruhové komunikace bez výhyben, převážně v neudržitelném technickém stavu, bez zpevněných krajnic, s nevyhovujícími mostky a propustky. Mnohde tyto komunikace nedosahují šířky ani dvou metrů. Tyto komunikace denně využívá těžká doprava - domíchávače s betonem, nákladní vozidla se stavebním materiálem. Komunikace jsou tímto devastovány, znehodnocuje se příjezd k rodinným domům, zvyšuje se prašnost a exhalace. To vše je umocněno zvýšenou mobilitou nových obyvatel, kdy dvě auta v jedné domácnosti jsou považována za nutné minimum. Problém celkové nedostatečnosti a limitního zatížení na hranici udržitelnosti se projevuje i v oblasti technické infrastruktury, v oblasti hydrogeologie, apod. Jedná se tedy o obdobné až shodné důvody, pro které bylo v návrhu změny č. 2 pro území označované v územní studii D1 jako Čeladná - západ, stanoveno zpracování územní studie.

10. Územní plán musí být komplexní a řešit celé území obce včetně související dopravní a technické infrastruktury. Dalším rozvojem lokalit Pod Malým Smrčkem a Pod Smrčkem v souladu s územním plánem, tedy s využitím vymezených zastavitelných ploch se způsobem využití SB dojde, jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, ke zhoršení dopravní obslužnosti v území, kterou lze s jistotou hodnotit jako slabou stránku podatelem označeného území, tedy obou výše uvedených lokalit.

11. Judikatura správních soudů se ustálila na názoru, že již v rámci územního plánování se mají upravovat nedostatečné dopravní poměry v území obce, neboť je to jeden z úkolů územního plánování.

Dotčené území Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, ZUO, Z112, Z113, Z114, Z115, Z2/4, Z2/5 a Z2/10

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Námítka směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových zastavitelných ploch a proti nedostačujícímu rozsahu územní studie D1, kdy rozsah územní studie nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem/Pod Malým Smrčkem, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v územní studii vymezeném území a požaduje zařazení ploch Z2/4, Z2/5, Z2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 do územní studie.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Je respektována současná krajina, její členění, její ráz. (str. 40)

Stanovená koncepce i její změny vychází z uvedených zásad a priorit a tyto naplňují stanovenými podmínkami využití území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch zastavitelných a ploch přestavby. Lze konstatovat, že Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v pohledově exponovanějších polohách a respektuje stávající strukturu osídlení, krajinný ráz, přírodní i civilizační hodnoty místa. Jako vysoce vstřícný krok k uvedeným podmínkám lze hodnotit zrušení 21 zastavitelných ploch nebo jejich částí a jejich navrácení půdnímu fondu (str. 42 a 43).

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy a činí tak na základě požadavků zadávacího dokumentu – pokynů pro zpracování návrhu změny obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu a jejich prověření. (str. 55).

Všechny plochy jsou vymezeny na základě konkrétních požadavků. Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu. Požadované plochy s obtížnou dopravní nebo technickou obsluhou, plochy ve střetu s limity území nebo plochy velikostně nedostačující nebyly jako zastavitelné vymezené. (str. 56)

Lze tedy konstatovat, že další zvyšování rozsahu zastavitelných ploch v obci není žádoucí, nové plochy lze vymezit pouze za předpokladu zrušení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch a za předpokladu vyřešení problematiky dopravní a technické obsluhy nejen v centrální části obce, ale i v jejich okrajových částech. (str. 70)

Změna č. 2 prověřila dlouhodobě nevyužívané plochy a provedla aktualizaci zastavěného území, včetně vyhodnocení využitých ploch:

- celkem bylo zrušeno nebo převedeno do ploch stabilizovaných 29,02 ha ploch.

Změna č. 2 prověřila požadavky na změny v území:

- vymezila celkem 3,27 ha nových zastavitelných ploch.

Celkový úbytek ploch pro bydlení/smíšené bydlení v obci Čeladné po změně č. 2 činí 27,34 ha. (str. 71)

Zpracovatel změny č. 2 stanovil rozsah území řešeného územní studií D1 na základě odborného posouzení a v území, kde se v budoucnu předpokládá největší nárůst dopravy související s novou výstavbou. Územní studie nemá řešit stávající problematické body dopravy na celém území obce, pouze tam, kde se projevují největší kolize. Jako podklad pro stanovení územní studie byl použit odborný dokument zpracovaný Atelierem DUA, s.r.o., který hodnotil území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. To je hlavním důvodem, proč bylo zvoleno toto území.

Obec samozřejmě bude dále posuzovat stav dopravy i v jiných lokalitách a je možné, že přistoupí v další změně územního plánu k rozšíření územní řešeného obdobnou územní studií, jako je ve změně č. 2 studie D1.

Námitka č. 44

Podatel: Vladimír Stříbrnský, Na pevnůstce 46/15, Radíkov, 779 00 Olomouc a Kopecká 356/31, 779 00 Samotíšky
Jan Stříbrnský, Na pevnůstce 46/15, Radíkov, 779 00 Olomouc a Kopecká 356/31, 779 00 Samotíšky

Datum podání: 25. 4. 2022

Text námítky: Parcela číslo 2932/4 bude rozparcelovaná a na nově vzniklých parcelách vzniknou 2 nové rodinné domy. Z tohoto důvodu je již podána žádost o společné oznámení záměru na výstavbu dvou rodinných domů na parc.č. 2932/4, k.ú. Čeladná, jenž byla dne 04.04.2022 překlopena do společného územního a stavebního řízení a zároveň bylo i řízení zahájeno pod č.j. Cela 865/2022.

Dotčené území: parc.č. 2932/4

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Změna č. 2 byla aktualizována dle pravomocného společného povolení pro stavbu ze dne 16. 5. 2022 č. j. Cela 1272/2022, které nabylo právní moci dne 3. 6. 2022 a stalo se tak limitem využití území a bylo to v době, kdy ještě bylo možné návrh změny drobně upravovat. Dotčení veřejných i ostatních soukromých zájmů bylo prověřeno v rámci řízení před stavebním úřadem a k žádným novým zásahům do veřejných ani soukromých zájmů nedochází vzhledem k tomu, že plocha Z50 je v platném územním plánu vymezena již jako zastavitelná.

Námitka č. 45

Podatel: Panorama Čeladná, s.r.o., se sídlem na adrese Václavské náměstí 834/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 284 09 043
Právně zastoupen: JUDr. Ing. Ivanem Barabášem, advokátem, evidenční č. ČAK 11796, společníkem FORLEX s.r.o., advokátní kanceláře, IČO: 042 75 705, se sídlem na adrese Ostrava, Poděbradova 2738/16, PSČ: 702 00

Datum podání: 27. 4. 2022

Text námítky: I.
Úvod

1. Dne 29. 7. 2020 byl Obecním úřadem Čeladná jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn první návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná (dále jen „Původní návrh Územního plánu“), který byl zpracován na základě pokynů pro zpracování Původního návrhu Územního plánu, které schválilo zastupitelstvo obce Čeladná usnesením na zasedání konaném dne 21. 11. 2019.

2. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 1568/2020 ze dne 29. 7. 2020 Obecní úřad Čeladná vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek k Původnímu návrhu Územního plánu.

3. K Původnímu návrhu Územního plánu dne 28. 8. 2020 podal Navrhovatel společně se společností Čeladenka, s.r.o., se sídlem na adrese Václavské náměstí 834/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 276 56 454, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 122019 („Navrhovatel 2“), námítky („Původní námítky“), na nichž Navrhovatel stále trvá a přikládá je pro jistotu jako přílohu. Není-li v tomto podání uvedeno výslovně jinak, veškeré pojmy uvozené velkým písmenem mají význam uvedený v Původních námítkách.

4. Navrhovatel sděluje, že Navrhovatel 2 zanikl sloučením a jeho jmění přešlo dle projektu fúze sloučením, vyhotoveného dne 12. 1. 2021, na nástupnickou společnost, tj. na Navrhovatele. Navrhovatel tak vstoupil do veškerých práv, včetně majetkových práv k Nemovitostem, a do procesního postavení Navrhovatele 2 k již podaným Původním námítkám.

5. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022 ze dne 17. 3. 2022 Obecní úřad Čeladná oznámil konání opakovaného veřejného projednání upraveného Návrhu Územního plánu („Návrh Územního plánu“) a současně vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek. Ve vztahu k Nemovitostem obsahuje Návrh Územního plánu zejména tyto změny:

(a) Zastavitelná plocha Z18 byla omezena na zastavitelnost pouhých 0,12 ha ze současných 3,41 ha.

6. Navrhovatel je jako vlastník Nemovitostí (zastavitelná plocha Z18, Z122 a Z1/20) v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“) osobou oprávněnou podat k nadepsanému správnímu orgánu námítky proti Návrhu Územního plánu, a to v rozsahu upravených a měněných částí Původního návrhu.

7. V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 Stavebního zákona proto Navrhovatel podává následující doplňující námítky k Návrhu Územního plánu (resp. k Původnímu návrhu Územního plánu), a to z důvodu, že přijetím Návrhu Územního plánu by došlo k:

(a) nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Navrhovatele;

(b) narušení legitimního očekávání Navrhovatele;

(c) omezení práv Navrhovatele nabytých v dobré víře; a

(d) majetkové újmy Navrhovatele;

neboť plochy Z18, Z122 a Z1/20 se mají stát bezdůvodně nezastavitelné, jak Navrhovatel v podrobnostech odůvodňuje níže.

II.

Popis souvisejících vztahů

8. V první řadě si Navrhovatel dovoluje odkázat na Původní námítky a popis souvisejících vztahů v daném území. Pozemkové úpravy vztahující se k Nemovitostem Navrhovatele doposud nebyly schváleny a propány do předmětného území. Samotná Obec Čeladná probíhajícími komplexními Pozemkovými úpravami argumentuje ve svých vyjádřeních, když se vůči některým stavebníkům vyjadřuje tak, že do doby ukončení procesu komplexních Pozemkových úprav není možné vydávat stanoviska Obce Čeladná nezbytná k učinění dalších procesních úkonů v rámci jednotlivých řízení na území Obce Čeladná, čímž v podstatě také znemožňuje jakoukoliv výstavbu na těchto pozemcích. Obec Čeladná je sice oprávněna územní plán upravit a vyhotovit dle svého uvážení, nesmí však při tomto jednání postupovat diskriminačně s prvky libovůle.

9. Navrhovatel zakoupil Nemovitosti s úmyslem realizace Projektu Čeladná, čehož si Obec Čeladná i Obecní úřad byly plně vědomi. Vzhledem k tomu, že od roku 2008 až doposud nebyly vyřešeny nezbytné Pozemkové úpravy, nemohl Navrhovatel zahájit žádné řízení a mohl činit jen přípravné kroky. Navrhovatel odkazuje na Původní námítky a skutečnost, že v mezidobí učinil veškeré doposud možné kroky nezbytné k realizaci Projektu Čeladná, tj. zejména

(a) požádal o sdělení územně plánovací informace,

(b) nechal vyhotovit a schválit územní studii,

(c) vyhotovil projektovou dokumentaci k příjezdové komunikaci k Zastavitelným plochám Navrhovatele 1,

(d) nechal schválit realizaci, připojení a územní zanesení Příjezdové komunikace; a
(e) vyřešil věcná práva k užití pozemků, do kterých plánovaná Příjezdová komunikace zasahuje, a to včetně získání stanoviska a souhlasu obce Čeladná ze dne 20. 10. 2014, které potvrdilo souhlas s dotčením pro účely stavby příjezdové komunikace. Navrhovatel opětovně namítá, že průtahy správních orgánů a požadavky správních orgánů či samotné obce na doložení stanovisek a dalších podkladů nezbytných pro zahájení povolenacích řízení nemůže být dána za vinu Navrhovateli a nemůže být považována za jeho neaktivitu.

10. Návrhem Územního plánu má dojít ke zrušení zastavitelnosti podstatné části zastavitelné plochy Z18 (ve větším rozsahu než v rámci Původního návrhu Územního plánu, tj. omezení na zastavitelnou plochu o rozloze 0,12 ha ze současných 3,41 ha.), jakož má dojít i ke zrušení celé zastavitelné plochy Z122 a plochy Z1/20, které jsou ve vlastnictví České republiky a Beskydského rehabilitačního centra a jsou nezbytné pro realizaci Projektu Čeladná. Návrhem Územního plánu tak dojde k faktickému znemožnění realizace Projektu Čeladná, neboť příslušné pozemky se stanou nezastavitelnými, aniž by pro to existoval nějaký důvod.

11. Odůvodnění Návrhu Územního plánu říká: „Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužité, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovávají a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nichž uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužité s možným zrušením jejich vymezení.“ (Územní plán Čeladná, Změna č. 2, návrh 2022, II. Odůvodnění, Textová část, strana 59.)

U výše uvedených zastavitelných ploch Navrhovatele je však zjevné a Navrhovatel to i prokázal v rámci svých Původních námitek, že Navrhovatel byl ve vztahu k realizaci Projektu Čeladná aktivní a Obec Čeladná to ví, když největší překážkou samotné realizace se staly věcné právní vztahy k pozemkům ve vlastnictví třetích osob, nezbytných pro realizaci Příjezdové komunikace k Nemovitostem. Navrhovateli tak nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami. Argumentace pořizovatele Návrhu Územního plánu je tak ryze účelová. Je však nutné jít do samotné podstaty možností změn územního plánu a posoudit, zda opravdu lokalita leží ladem nebo jejich vlastníci chystá kroky k výstavbě. V tomto případě je pak zřejmé, že Obec Čeladná moc dobře ví, že Navrhovatel nenechává Nemovitosti ležet, ale aktivně se chystá na nich výstavbu.

12. V rámci Návrhu změny Územního plánu je dále uvedeno, že „cílem tohoto opatření ve smyslu zmenšení zastavitelných ploch je zajistit dlouhodobě udržitelný rozvoj území, udržet převis nabídky ploch pro bydlení na hodnotě kolem 75 % a zajistit, aby všechny vymezené rozvojové plochy byly dopravně a technicky obslužitelné (v udržitelném časovém horizontu).“ (Územní plán Čeladná, Změna č. 2, návrh 2022, II. Odůvodnění, Textová část, strana 76.) Navrhovatel opakovaně poukazuje na to, že na území Obce Čeladná se nachází několik ploch dlouhodobě určených přímo k zástavě, a to přímo v centru obce, na nichž neprobíhá žádná výstavba ani kroky k zahájení výstavby. Pokud je v Obci Čeladná zapotřebí vymezit nové plochy pro bydlení, měly by být dle Navrhovatele primárně využity ty plochy, které jsou pro tento účel vymezeny a u nichž se žádný záměr nechystá, případně by měla být zrušena jejich zastavitelnost, aby mohly být vymezeny na jiném území obce.

13. S ohledem na skutečnost, že doposud pro výše uvedené důvody nebylo možné začít s realizací Projektu Čeladná a s ohledem na to, že Navrhovatel nesouhlasí s tím, že by u něj nebyla prokázána aktivita ve vztahu k zastavění zastavitelných ploch Navrhovatele, přičemž právě pasivitou je v Návrhu Územního plánu odůvodněno zrušení zastavitelnosti zastavitelných ploch Navrhovatele, nezbývá Navrhovateli než podat námitky k Návrhu Územního plánu navazující na Původní námitky.

III.

Námitky proti Návrhu Územního plánu a vymezení území dotčeného námitkami

14. Navrhovatel tímto podává námitky jak proti textové části Návrhu Územního plánu, tak proti grafické části Návrhu Územního plánu, a to ve vztahu ke všem částem, jež mění nebo omezují zastavitelnost ploch Z18, Z122 a Z1/20. Své námitky Navrhovatel odůvodňuje následovně.

15. Pro změnu Územního plánu ohledně Z18, Z122 a Z1/20 není důvod. Navrhovatel byl aktivní a plánoval na Nemovitostech výstavbu, což je pořizovateli velmi dobře známo. Navrhovateli tak nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami, v důsledku čehož stavby ještě nejsou realizovány. Odůvodnění Návrhu

Územního plánu je tak nepravdivé, když uvádí, že: „Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužité, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovanými a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nichž uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužité s možným zrušením jejich vymezení.“ (Územní plán Čeladná, Změna č. 2, návrh 2022, II. Odůvodnění, Textová část, strana 59.) Z žádného dokumentu neplynou kritéria, podle kterých by Obec Čeladná posuzovala „aktivitu“ vlastníka dotčeného pozemku, přičemž zcela zavádějícím způsobem Návrh Územního plánu posuzuje, resp. má za prokázanou aktivitu pouze z pohledu již vydaného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Tento postup Obce Čeladná je však v přímém rozporu se smyslem územního plánování, neboť územní plán působí pouze do budoucnosti, tj. na vydaná územní a stavební povolení nemá vliv. Aktivita vlastníka pozemku nejde posuzovat pouze vydáním územního a stavebního povolení.

16. Navrhovatel upozorňuje, že zrušování zastavitelných ploch de facto znamená zpochybnění urbanistické koncepce územního plánu a návrh její zásadní změny. A to navíc pouze v diskriminačně zvolené části území obce, přičemž tato změna koncepce nepřísluší změně územního plánu.

IV.

Nezákonnost Návrhu Územního plánu

17. Navrhovatel s ohledem na výše uvedené námítky dále namítá, že Návrh Územního plánu a celý proces jeho přijímání je nezákonný. Navrhovatel zejména poukazuje na následující pochybení:

A. PORUŠENÍ ZÁSADY LEGITIMITY OČEKÁVÁNÍ

18. Pořizovatel Návrhu Územního plánu při jeho vyhotovení ohledně Nemovitostí nevzal v úvahu skutečnost, že Navrhovatel učinil veškeré doposud možné kroky nezbytné k realizaci Projektu Čeladná, přestože mu byly tyto přípravné práce a související jednání známy. Samotný Návrh Územního plánu, jakož i návrh rozhodnutí o námítkách (listina uložená ve spisu Obce Čeladná jako listina č. 71), neobsahují řádné odůvodnění postupu Obce Čeladná. Z žádného dokumentu neplynou kritéria, podle kterých by Obec Čeladná posuzovala „aktivitu“ vlastníka dotčeného pozemku, přičemž zcela zavádějícím způsobem Návrh Územního plánu posuzuje, resp. má za prokázanou aktivitu pouze z pohledu již vydaného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Tento postup Obce Čeladná je však v přímém rozporu se smyslem územního plánování, neboť územní plán působí pouze do budoucnosti, tj. na vydaná územní a stavební povolení nemá vliv. Aktivita vlastníka pozemku nejde posuzovat pouze vydáním územního a stavebního povolení. Obec Čeladná je povinna uvést jednotlivá kritéria, podle kterých aktivitu posuzuje, přičemž k tíži vlastníků nemůže být to, že Obec Čeladná blokuje výstavbu vybraných osob tím, že nedošlo k ukončení pozemkových úprav. Neexistence kritérií, resp. jejich neuveřejnění a neodůvodnění vede k nepřezkoumatelnosti Návrhu Územního plánu, jakož i na něj navazujícího opatření obecné povahy. Neexistence kritérií, resp. jejich neuveřejnění a neodůvodnění, vede ke vzniku otázky transparentnosti a pochybám o nediskriminačním postupu s vyloučením libovůle Obce Čeladná.

19. Navrhovatel zároveň odkazuje na vyjádření projektanta k dokumentaci Obce Čeladná: „Požadavek splněn, veškeré dotčené plochy byly prověřeny a část ploch byla navržena ke zrušení jejich zastavitelnosti. Plochy s prokázanou aktivitou (územní studie, parcelace, realizace investic) byly jako zastavitelné ponechány, zejména z důvodu vysokých rizik následných možných náhrad.“ S ohledem na shora uvedené je zřejmé, že Nemovitosti Navrhovatele patří mezi „plochy s prokázanou aktivitou“ a jejich zrušení představuje diskriminační postup ze strany Obce Čeladná, která vůči jednotlivým vlastníkům nepostupuje srovnatelným způsobem.

B. PORUŠENÍ DOBRÉ VÍRY A ZÁSADY PROPORCIONALITY

20. Neproporcionalita Návrhu územního plánu je zřetelná rovněž ze skutečnosti, že na jednu stranu Obec Čeladná mluví o převisu nabídky ploch pro bydlení (přičemž Nemovitosti Navrhovatele jsou vymezeny jako občanské vybavení), na druhou stranu však vymezuje řadu nových zastavitelných ploch. Ustanovení § 55 odst. 4 Stavebního zákona stanovuje podmínku pro vymezení dalších zastavitelných ploch, a to prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch. Vymezení nových zastavitelných ploch na úkor stávajících zastavitelných ploch jde přímo proti tomuto ustanovení Stavebního zákona a je tedy contra legem.

21. Jak již uvedl Navrhovatel v Původních námítkách, zásah do vlastnických práv musí být v co nejmenší nezbytně nutné míře a proveden nejšetrnějším způsobem. Podmínka šetrnosti je porušena ve vztahu ke všem dotčeným plochám Z18, Z122 a Z1/20. Plocha Z18 je ke dnešnímu dni (podle

platného územního plánu) způsobilá k zastavění ze 100 % a má rozlohu 3,41 ha. Po Původním návrhu Územního plánu se počítalo se zmenšením této plochy na výměru 0,56 ha a Návrh Územního plánu počítá se zmenšením dokonce na plochu o výměře 0,12 ha. Zmenšení této plochy o 3,29 ha představuje nešetrný zásah do vlastnických práv Navrhovatele a porušení čl. 11 Listiny základních práv a svobod („LZPS“). Stejně tak lokace zastavitelné části plochy Z18 je pro Navrhovatele nepřijatelná. Podle grafické části Návrhu územního plánu je navrhovaná plocha zasazená do části lesního pozemku p. č. 655/1, který je pro zastavění nevhodný. Obci Čeladná je přitom velmi dobře znám záměr Navrhovatele, a tudíž nelze než dospět k závěru, že Obci ani tak nejde o dané Nemovitosti, ale že se snaží záměr překazit, což je za hranicemi zákona.

V.

Závěr

22. S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto Navrhovatel navrhuje, aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelné plochy Z18, Z122 budou i nadále zařazeny mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení a plocha Z1/20 bude zařazena mezi zastavitelné plochy – veřejný komunikační prostor, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti, případně aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z18 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení, plocha Z1/20 bude zařazena mezi zastavitelné plochy – veřejný komunikační prostor, a část zastavitelné plochy Z122, na níž má vést příjezdová komunikace, bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti (s výjimkou části plochy Z122, jejíž zastavitelnost není nezbytnou pro realizaci Projektu Čeladná).

23. Současně Navrhovatel navrhuje, aby došlo ke změně závazné textové části Návrhu Územního plánu tak, že zastavitelné plochy Z18, Z122 budou i nadále zařazeny mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení a plocha Z1/20 bude zařazena mezi zastavitelné plochy – veřejný komunikační prostor, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti, případně aby v textové části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z18 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení, plocha Z1/20 bude zařazena mezi zastavitelné plochy – veřejný komunikační prostor, a část zastavitelné plochy Z122, na níž má vést příjezdová komunikace, bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy – občanské vybavení, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti (s výjimkou části plochy Z122, jejíž zastavitelnost není nezbytnou pro realizaci Projektu Čeladná).

Dotčené
území

Z18, Z122 a Z1/20

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona se v rámci opakovaného veřejného projednání návrh změny č. 2 projednával pouze v rozsahu úprav provedených v návrhu změny po prvním veřejném projednání. V případě ploch Z18, Z122 a Z1/20 k žádné úpravě návrhu po prvním veřejném projednání nedošlo, a tedy k této námitce podané v rámci opakovaného veřejného projednání není možné přihlížet, neboť ve vztahu k ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona za použití ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, kdy k později uplatněným námitkám se nepřihlíží, se jedná o námitku opožděnou.

Podatel uplatnil námitku v rámci veřejného projednání, která je v tomto vyhodnocení zahrnuta pod číslem 22, její odůvodnění se dá pak vztáhnout i na tuto námitku podanou v rámci opakovaného veřejného projednání.

Námítka č. 46

Podatel: Penzion u vodopádu s.r.o., se sídlem na adrese Zengrova 2693/2, Židenice, 615 00 Brno, IČO: 089 69 230

právně zastoupen: JUDr. Ing. Ivanem Barabášem, advokátem, evidenční č. ČAK 11796, společníkem FORLEX s.r.o., advokátní kanceláře, IČO: 042 75 705, se sídlem na adrese Ostrava, Poděbradova 2738/16, PSČ: 702 00

Datum
podání: 27. 4. 2022

Text
námitky:

I.
Úvod

1. Dne 29. 7. 2020 byl Obecním úřadem Čeladná jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn první návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná („Původní návrh Územního plánu“), tj. změna opatření obecné povahy č. j. Cela2001/2014 ze dne 2. 10. 2014 („Územní plán“), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Původního návrhu Územního plánu, které schválilo Zastupitelstvo obce Čeladná usnesením na zasedání konaném dne 21. 11. 2019.

2. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 1568/2020 ze dne 29. 7. 2020 Obecní úřad Čeladná vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek k Původnímu návrhu Územního plánu. K Původnímu návrhu Územního plánu dne 8. 9. 2020 podala společnost Prosper Golf Resort a.s., se sídlem na adrese Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 052 77 736, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. B 10840 („Původní vlastník“) námitky („Původní námitky“),

3. V mezidobí od podání Původních námitek nabyl Navrhovatel vlastnické právo k pozemkům parc. č. 598/6, 598/7 a 2964/14, k. ú. Čeladná („Nemovitosti“), vymezeným v stabilizované ploše občanského vybavení - sport. Navrhovatel v plném rozsahu odkazuje na Původní námitky jako by byly podány jím samotným a uvádí, že Původní námitky tvoří součást tohoto podání, a tedy na nich stále trvá a přikládá je pro jistotu jako přílohu. Není-li v tomto podání uvedeno výslovně jinak, mají pojmy uvedené velkými písmeny stejný význam jako v Původních námitkách.

4. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022 ze dne 17. 3. 2022 Obecní úřad Čeladná oznámil konání opakovaného veřejného projednání upraveného Původního návrhu Územního plánu („Návrh Územního plánu“) a současně vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek.

5. Navrhovatel je jako vlastník Nemovitostí v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“) osobou oprávněnou podat k nadepsanému správnímu orgánu námitky proti Návrhu Územního plánu, a to v rozsahu upravených a měněných částí Původního návrhu Územního plánu, protože jeho práva jsou Návrhem Územního plánu přímo dotčena.

6. V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 Stavebního zákona proto Navrhovatel podává následující námitky k Návrhu Územního plánu, a to z důvodu, že přijetím Návrhu Územního plánu by došlo k:

- (a) nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Navrhovatele;
- (b) narušení legitimního očekávání Navrhovatele;
- (c) omezení práv Navrhovatele nabytých v dobré víře; a
- (d) majetkové újmě Navrhovatele;

neboť u Nemovitostí ve vlastnictví Navrhovatele má dojít k omezení jejich využití pro výstavbu a realizaci staveb nezbytných pro poskytování sportovních činností, jak Navrhovatel v podrobnostech odůvodňuje níže.

II.

Popis souvisejících vztahů

7. Navrhovatel si dovoluje odkázat na úvod na jednotlivá procesní podání a svou aktivitu v území směřující k výstavbě na Nemovitostech, a to zejména na tyto listiny:

- (a) Koordinované stanovisko Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, Odbor životního prostředí, ze dne 25. 9. 2020, sp. zn. MUFO_S 3477/2020;
- (b) Sdělení silničního správního úřadu Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, ze dne 5. 1. 2021, sp. zn. MUFO_S 67/2021;
- (c) Sdělení silničního správního úřadu Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí, ze dne 7. 6. 2021, sp. zn. MUFO_S 2835/2021;
- (d) Vyjádření Policie ČR ze dne 12. 6. 2019, č.j. KRPT-113387-4/ČJ-2019-070206;
- (e) Závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany (HZS MSK) ze dne 10. 7. 2020, č. j. HSOS-5604-2/2020;

- (f) Závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany (HZS MSK) ze dne 1. 2. 2021, č. j. HSOS-846-2/2021;
- (g) Závazné stanovisko KHS MSK ze dne 8. 9. 2020, č. j. KHSMS 42962/2020/FM/HOK;
- (h) Závazné stanovisko Státní energetické inspekce ze dne 9. 9. 2020, č. j. SEI-10029/2020;
- (i) Stanovisko správce povodí (Povodí Odry) ze dne 19. 8. 2020, zn. POD/13002/2020/9232/821.09;
- (j) Sdělení správce toků (Lesy ČR) ze dne 3. 5. 2019, č.j. LCR951/001828/2019;
- (k) Sdělení správců inženýrských sítí, vč. smlouvy o uzavření budoucí smlouva o připojení k odběrovým místům;
- (l) Hodnocení radonového indexu pozemku č. 09d/04/2019;
- (m) Hydrogeologický posudek zasakován z dubna 2019, vyhotovený Ing. Radimem Stránským;
- (n) Podání žádosti o vydání společného povolení ze dne 26. 8. 2020;
- (o) Oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení ze dne 20. 4. 2021.

III.

Námítky proti Návrhu Územního plánu a vymezení území dotčeného námítkami

8. Navrhovatel tímto podává námítky jak proti textové části Návrhu Územního plánu, tak proti grafické části Návrhu Územního plánu, a to ohledně celého řešeného území obce Čeladná, neboť Návrh Územního plánu je vadný i jako celek tak, že jeho přijetí bude mít vážné dopady nejen na Navrhovatele jako vlastníka Nemovitostí, zejména však podává námítky proti návrhu změn ve vztahu k plochám vymezeným jako plochy občanského vybavení – sport.

9. Nemovitosti (tj. pozemky parc. č. 598/6, 598/7 a 2964/14, k. ú. Čeladná) ve vlastnictví Navrhovatele patří mezi stabilizované plochy občanského vybavení – sport. Navrhovatel tyto Nemovitosti nabyl, resp. vykonával vlastnická práva k těmto nemovitostem, v dobré víře, že na nich bude možné realizovat záměr, který má již několik let konkrétní podobu – viz shora uvedená vyjádření a stanoviska, vč. oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení, o čemž pořizovatel Návrhu územního plánu ví.

10. Navrhovatel dále namítá zásadní nedostatek ve vztahu k vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení výsledků projednání (kap. B.2. Odůvodnění), kde na str. 25 pod bodem č. 4 (Na základě vyhodnocení připomínek a námitek) písm. q) je uveden požadavek „Bude lépe odůvodněna změna podmínek pro plochy OS – plochy občanského vybavení - sport.“ Jako vyhodnocení splnění uvedeného požadavku je tamtéž uvedeno „Požadavek splněn, odůvodnění doplněno, prohloubeno.“ Odůvodnění změny podmínek pro využití plochy občanského vybavení - sport je přitom uvedeno na str. 66 odůvodnění. Zde ale k žádnému doplnění ani prohloubení odůvodnění nedošlo. Navrhovatel nedohledal žádné jiné relevantní rozšíření odůvodnění v žádné jiné části dokumentu. Navrhované změny se zájmů Navrhovatele zásadně dotýkají, v rámci řízení o Původním návrhu Územního plánu byly uplatněny proti navrhované změně námítky, a proto se domníváme, že citovaný požadavek je reakcí právě na námitku Navrhovatele. Úprava odůvodnění v této části Návrh Územního plánu je prázdnou deklarací a je otázkou, zda se jedná o opomenutí nebo záměr, aby se Navrhovatel nemohl v rámci opakovaného veřejného projednání adekvátně vyjádřit.

11. Navrhovatel také namítá potenciální dvojí možnost výkladu podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy občanského vybavení – sport (nutnost / možnost realizace podkroví nebo ustupujícího podlaží), když tyto podmínky nejsou dostatečně konkrétní a jasné. Územní plán přitom musí stanovit podmínky pro rozhodování o změnách v území jasné a konkrétně bez možnosti dvojí či vícero výkladu, aby bylo jasné, jaké platí pro užívání dané plochy podmínky.

12. Navrhovatel na tomto místě připomíná, že klubovny pro zájmové skupiny slouží zejm. ke schůzkám lidí různých věkových skupin, které spojuje společný zájem, v tomto případě sport. Klubovny se zpravidla zřizují integrovaně jako součást areálů a není koncepční, aby byly vymezovány v jiných lokalitách, a to v lokalitách, které nejsou v blízkosti sportovišť. Takové uspořádání území nedává smysl. Vyloučení realizace kluboven, penzionů a obdobného zázemí v dotčeném území (tj. v plochách občanského vybavení – sport) není koncepční, předvídatelné a v konečném důsledku tak ani proporcionální k záměrům Obce Čeladná. Samotná výstavba kluboven, penzionů a obdobného zázemí v dotčeném území je nezbytným předpokladem k řádnému užívání ploch určených pro sport.

III.

Náhrada újm

13. Je nepochybné, že v důsledku schválení Návrhu Územního plánu Navrhovateli vznikne majetková újma. Navrhovatel vynaložil nemalou finanční částku k realizaci projektů na Nemovitostech, skládající

se nejen z kupní ceny za Nemovitosti, ale zejména pak nákladů vypracování správními orgány vyžadované dokumentace, nákladů na projektovou přípravu výstavby, související inženýrskou činnost, právní služby, řízení projektu, architektonické návrhy aj. Přijetím Návrhu Územního plánu by však bylo Navrhovateli znemožněno vykonávat svá vlastnická práva a klesla by cena Nemovitostí, a to pouhým přijetím Návrhu Územního plánu. Nadto Navrhovatel do projektů již vložil v dobré víře nejenom finanční prostředky, ale rovněž svůj čas. Přijetím Návrhu Územního plánu by tak Navrhovatel utrpěl rovněž po imateriální stránce.

14. Újma způsobená Návrhem Územního plánu se nahrazuje v souladu s ustanovením § 102 Stavebního zákona a skládá se z „náhrady vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.“ (1 § 102 odst. 2 Stavebního zákona.) V případě Navrhovatele se jedná o újmu značného rozsahu, kdy v souladu s dobrou vírou a v rámci legitimního očekávání vynaložil nezbytné prostředky k realizaci projektů. Navrhovateli přitom nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami.

15. Podle judikatury NSS platí, že „z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu.“² Náhrada způsobené újmy vlastníkovu nenáleží, „jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavení dotčeného pozemku umožnila.“³

S ohledem na shora uvedenou judikaturu NSS a judikaturu ÚS, je nutné lhůtu podle ustanovení § 102 odst. 3 Stavebního zákona vykládat tak, že lhůta takto určená počíná běžet od okamžiku posledního územního plánu či poslední změny územního plánu, kterou byl pozemek označen za zastavitelný. Není přitom rozhodné, kdy byl daný pozemek vymezen jako zastavitelný poprvé, neboť jak již bylo uvedeno v tomto bodu námitek - „z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále.“ V případě Navrhovatele se tak jedná o Územní plán 2018, kterým byly Nemovitosti opětovně vymezeny jako zastavitelné, resp. opětovně vymezeny plochy občanského vybavení – sport, u nichž byla možná výstavba kluboven, penzionů apod.

16. Navrhovatel tak upozorňuje na to, že v případě přijetí Návrhu Územního plánu či jeho obdoby, která povede k vyloučení realizace projektů Navrhovatele, bude Navrhovatel nucen vůči Obci uplatnit shora uvedené nároky v řádech milionů korun českých.

IV.

Závěr

17. Navrhovatel navrhuje, aby v plochách OS (plochy občanského vybavení – sport) ve vlastnictví Navrhovatele, bylo i nadále možné a přípustné realizovat stavby a zařízení související s hlavní funkcí ploch, tj. klubovny, stravovací, ubytovací a hygienická zařízení apod, tj. aby nedošlo k přijetí této části Návrhu Územního plánu a stávající Územní plán v ohledně ploch OS zůstal stejný.

Dotčené
území parc. č. 598/6, 598/7 a 2964/14, k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění: Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona se v rámci opakovaného veřejného projednání návrh změny č. 2 projednával pouze v rozsahu úprav provedených v návrhu změny po prvním veřejném projednání. V případě pozemků parc. č. 598/6, 598/7 a 2964/14, k. ú. Čeladná k žádné úpravě nedošlo kromě doplnění odůvodnění prováděných změn podmínek pro plochy OS, a tedy k této námitce podané v rámci opakovaného veřejného projednání není možné přihlížet, neboť ve vztahu k ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona za použití ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona, kdy k později uplatněným námitkám se nepřihlíží, se jedná o námitku opožděnou.

Předešlý vlastník pozemku uplatnit námitku v rámci veřejného projednání, která je v tomto vyhodnocení zahrnuta pod číslem 26. a její odůvodnění je možné vztáhnout i k této námitce podané v rámci opakovaného veřejného projednání.

Podatel: Prosper Development a.s., se sídlem na adrese Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 052 78 015
JUDr. Ing. Ivanem Barabášem, advokátem, evidenční č. ČAK 11796, společníkem FORLEX s.r.o., advokátní kanceláře, IČO: 042 75 705, se sídlem na adrese Ostrava, Poděbradova 2738/16, PSČ: 702 00

Datum podání: 27. 4. 2022

Text námítky: I.
Úvod

1. Dne 29. 7. 2020 byl Obecním úřadem Čeladná jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn první návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná („Původní návrh Územního plánu“), tj. změna opatření obecné povahy č. j. Cela2001/2014 ze dne 2. 10. 2014 („Územní plán“), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Původního návrhu Územního plánu, které schválilo Zastupitelstvo obce Čeladná usnesením na zasedání konaném dne 21. 11. 2019.

2. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 1568/2020 ze dne 29. 7. 2020 Obecní úřad Čeladná vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek k Původnímu návrhu Územního plánu. K Původnímu návrhu Územního plánu dne 8. 9. 2020 podal Navrhovatel námítky (dále jen „Původní námítky“), na něž Navrhovatel v plném rozsahu odkazuje a uvádí, že Původní námítky tvoří součást tohoto podání, a tedy na nich stále trvá a přikládá je pro jistotu jako přílohu. Není-li v tomto podání uvedeno výslovně jinak, mají pojmy uvedené velkými písmeny stejný význam jako v Původních námítkách.

3. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022 ze dne 17. 3. 2022 Obecní úřad Čeladná oznámil konání opakovaného veřejného projednání upraveného Původního návrhu Územního plánu („Návrh Územního plánu“) a současně vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek.

4. Navrhovatel je jako vlastník nemovitostí vymezených mj. v plochách:

- (a) č. Z29, které odpovídá pozemky parc. č. 133, 131/29 a 131/4, k. ú. Čeladná (plocha pro bydlení);
- (b) č. Z38, které odpovídají pozemky parc. č. 616/14, 616/13, 615/1 a část pozemku parc. č. 616/8, k. ú. Čeladná (plocha pro smíšené bydlení);
- (c) č. Z41, které odpovídá pozemek parc. č. 598/5 k. ú. Čeladná (plocha pro bydlení);
- (d) č. Z43, které odpovídá pozemek parc. č. 551/22 k. ú. Čeladná (plocha pro bydlení);
- (e) č. Z50, které odpovídají pozemky parc. č. 2932/7, 2932/4, 2932/3, 2937/26, k. ú. Čeladná (plocha pro smíšené bydlení);

v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“) osobou oprávněnou podat k nadepsanému správnímu orgánu námítky proti Návrhu Územního plánu, a to v rozsahu upravených a měněných částí Původního návrhu Územního plánu.

5. Navrhovatel se po ukončení rozsáhlých pozemkových úprav stane vlastníkem plochy č. Z123 (plocha pro občanské vybavení, pozemek parc. č. 658/8), v současné době vlastněné Českou republikou.

6. V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 Stavebního zákona proto Navrhovatel podává následující námítky k Návrhu Územního plánu, a to z důvodu, že přijetím Návrhu Územního plánu by došlo k:

- (a) nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Navrhovatele;
- (b) narušení legitimního očekávání Navrhovatele;
- (c) omezení práv Navrhovatele nabytých v dobré víře; a
- (d) majetkové újmě Navrhovatele;

neboť plochy Z29 a Z38 se mají stát nezastavitelné, plocha Z50 zastavitelná pouze z části (tj. zastavitelnost této plochy by byla omezena z 1,51 ha na 0,46 ha), plocha Z123, které se stane Navrhovatel vlastníkem, má být rovněž nezastavitelná, a další část Nemovitostí (Z41, Z43 ve vlastnictví Navrhovatele mají být omezeny Územní studií (jak je tento termín definován níže);

jak Navrhovatel v podrobnostech odůvodňuje níže.

7. Nebude-li možné tyto námitky považovat ve vztahu k ploše Z123 za námitky ve smyslu Stavebního zákona, je nutné je považovat za odůvodněné připomínky Navrhovatele dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona.

II.

Námitky proti Návrhu Územního plánu a vymezení území dotčeného námitkami

8. Navrhovatel tímto podává námitky jak proti textové části Návrhu Územního plánu, tak proti grafické části Návrhu Územního plánu, a to ohledně celého řešeného území obce Čeladná, neboť Návrh Územního plánu je vadný i jako celek tak, že jeho přijetí bude mít vážné dopady nejen na Navrhovatele jako vlastníka Nemovitostí, zejména však podává námitky:

(a) proti návrhu změn ve vztahu k plochám Z29, Z38, Z50, Z123, tj. ploch na pozemcích parc. č. 133, 131/4, 131/29 (Z29), parc. č. 616/13, 616/8, 615/1 (Z38), parc. č. 2932/7, 2932/4, 2932/3, 2937/26 (Z50), parc. č. 658/8 (Z123);

(b) proti návrhu změn ve vztahu k plochám vymezeným jako plochy smíšené obytné a plochy občanského vybavení – sport;

(c) proti zařazení části Nemovitostí do území dotčeného Územní studií.

9. Navrhovatel současně rozporuje řadu aspektů, které se týkají odůvodnění Návrhu územního plánu.

A. NÁMITKA PROTI ČÁSTEM NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEŽ MĚNÍ NEBO OMEZUJÍ ZASTAVITELNOST STÁVAJÍCÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

10. Navrhovatel směřuje své námitky zejména vůči zrušení části zastavitelnosti ploch Z29, Z38, Z50, Z123, protože pro takovou změnu není důvod. Navrhovatel byl aktivní a plánoval na Nemovitostech výstavbu, což je pořizovateli velmi dobře známo, neboť sám některé souhlasy a stanoviska vydával a byl vždy účastníkem příslušného řízení. Navrhovateli tak nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami, v důsledku čehož stavby ještě nejsou realizovány. Odůvodnění Návrhu Územního plánu je tak nepravdivé, když uvádí, že: „Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužitě, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovávají a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nichž uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužitě s možným zrušením jejich vymezení.“ (Územní plán Čeladná, Změna č. 2, návrh 2022, II. Odůvodnění, Textová část, strana 59.) Z žádného dokumentu neplynou kritéria, podle kterých by Obec Čeladná posuzovala „aktivitu“ vlastníka dotčeného pozemku, přičemž zcela zavádějícím způsobem Návrh Územního plánu posuzuje, resp. má za prokázanou aktivitu pouze z pohledu již vydaného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Tento postup Obce Čeladná je však v přímém rozporu se smyslem územního plánování, neboť územní plán působí pouze do budoucnosti, tj. na vydaná územní a stavební povolení nemá vliv. Aktivita vlastníka pozemku nejde posuzovat pouze vydáním územního a stavebního povolení.

11. Navrhovatel zásadně nesouhlasí s upravením vymezení zastavitelné plochy Z50, kdy po veřejném projednání došlo k výrazným změnám. V textových částech Původního návrhu Územního plánu byla plocha Z50 pojata tak, že docházelo ke zrušení jejího vymezení v celém jejím rozsahu. Vymezení ploch v grafických částech tomu ale neodpovídalo. Po úpravě po veřejném projednání, je zřejmé, že pořizovatel napravuje nesoulad jednotlivých částí dokumentace Původního návrhu Územního plánu. Z aktuálně předložené dokumentace vyplývá, že je navrhováno zrušení vymezení pouze západního polygonu plochy Z50, nikoliv zrušení obou polygonů (západního i východního). S tímto nově předloženým a nově projednávaným řešením Navrhovatel zásadně nesouhlasí. Z předložené dokumentace není zřejmé, z jakého důvodu zůstává vymezen pouze východní polygon zastavitelné plochy Z50 a proč je ke zrušení navrhována pouze západní část Z50, nejsou vůbec zřejmé důvody navrhovaného řešení, které by bylo ze strany Navrhovatele možné rozporovat. Západní polygon Z50 přitom navazuje na zastavěné území a na stávající zástavbu. Důvody pro toto řešení nejsou uvedeny a s ohledem na dosavadní aktivity Navrhovatele a nově předložené řešení Navrhovatel požaduje zachování určení pozemků k zastavění i v západním polygonu plochy Z50.

12. Navrhovatel upozorňuje, že zrušování zastavitelných ploch de facto znamená zpochybnění urbanistické koncepce územního plánu a návrh její zásadní změny. A to navíc pouze v diskriminačně zvolené části území obce, přičemž tato změna koncepce nepřísluší změně územního plánu. Pokud má být řešená takto významná změna, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu, tak by měla

být provedena pořízením nového územního plánu (viz § 15 písm. h) vyhlášky č. 500/2006 Sb.), nikoliv změnou platného Územního plánu.

B. NÁMITKA PROTI ČÁSTEM NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEŽ UPRAVUJÍ PODMÍNKY PLOCH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT (plochy OS)

13. Ohledně navrhované změny podmínek pro využití ploch občanského vybavení – sport Navrhovatel namítá zásadní nedostatek ve vztahu k vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení výsledků projednání (kap. B.2. Odůvodnění), kde na str. 25 pod bodem č. 4 (Na základě vyhodnocení připomínek a námitek) písm. q) je uveden požadavek „Bude lépe odůvodněna změna podmínek pro plochy OS – plochy občanského vybavení - sport.“ Jako vyhodnocení splnění uvedeného požadavku je tamtéž uvedeno „Požadavek splněn, odůvodnění doplněno, prohloubeno.“ Odůvodnění změny podmínek pro využití plochy občanského vybavení - sport je přitom uvedeno na str. 66 odůvodnění. Zde ale k žádnému doplnění ani prohloubení odůvodnění nedošlo. Navrhovatel nedohledal žádné jiné relevantní rozšíření odůvodnění v žádné jiné části dokumentu. Navrhované změny se zájmů Navrhovatele zásadně dotýkají, v rámci řízení o Původním návrhu Územního plánu byly uplatněny proti navrhované změně námitky, a proto se domníváme, že citovaný požadavek je reakcí právě na námitku Navrhovatele. Úprava odůvodnění v této části je prázdnou deklarací a je otázkou, zda se jedná o opomenutí nebo záměr, aby se Navrhovatel nemohl v rámci opakovaného veřejného projednání adekvátně vyjádřit.

14. Navrhovatel namítá potenciální dvojí možnost výkladu podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy občanského vybavení – sport (nutnost / možnost realizace podkroví nebo ustupujícího podlaží), když tyto podmínky nejsou dostatečně konkrétní a jasné. Územní plán přitom musí stanovit podmínky pro rozhodování o změnách v území jasné a konkrétně bez možnosti dvojí či vícero výkladu, aby bylo jasné, jaké platí pro užívání dané plochy podmínky.

15. Navrhovatel tyto Nemovitosti nabyl v dobré víře, že na nich bude možné realizovat záměry spojené s provozováním sportovišť. Navrhovatel na tomto místě připomíná, že klubovny pro zájmové skupiny slouží zejm. ke schůzkám lidí různých věkových skupin, které spojuje společný zájem, v tomto případě sport. Klubovny se zpravidla zřizují integrovaně jako součást areálů a není koncepční, aby byly vymezovány v jiných lokalitách, a to v lokalitách, které nejsou v blízkosti sportovišť. Takové uspořádání nedává smysl. Vyloučení realizace kluboven, penzionů a obdobného zázemí v dotčeném území (tj. v plochách občanského vybavení – sport) není koncepční, předvídatelné a v konečném důsledku tak ani proporcionální k záměrům Obce Čeladná. Samotná výstavba kluboven, penzionů a obdobného zázemí v dotčeném území je nezbytným předpokladem k řádnému užívání ploch určených pro sport.

16. Navrhovatel zásadně rozporuje deklarované odůvodnění pro rušení zastavitelných ploch a omezení podmínek využití ploch občanského vybavení - sport v prostoru golfového hřiště na základě dokumentu „Analýza současného dopravního skeletu rozvojové oblasti s ohledem na možnou výstavbu, Čeladná“ Ateliér DUA, s.r.o. květen 2021 („Analýza“). K objednání Analýzy ze strany Obce Čeladná došlo dne 21. 5. 2021, vyhotovena byla již 28. 5. 2021, tedy během pouhého týdne od objednání, což je v praxi nereálné, pokud nemá zpracovatel dopředu známo, co má zpracovat a napsat. Tento dokument obsahuje řadu fundamentálních pochybností ve vztahu k možnosti z něj vycházet při řešení uspořádání území obce nebo při řešení změny Územního plánu. Smysluplnému deklarovanému využití tohoto materiálu brání pravděpodobně především jeho zadání, kdy tento materiál posuzuje pouze vybranou část území, a to území lokalizované jihozápadně od centra Čeladné. V souladu s cíli a úkoly územního plánování je nutné při stanovování jednotlivých koncepcí rozvoje a ochrany hodnot území komplexně řešit celé území obce. Znepokojující je rovněž zaměření Analýzy téměř výhradně na pozemky Navrhovatele (resp. společností spojených s jednatelem Navrhovatele). I území lokalizované jižně a jihovýchodně od centra obce je významně zastavěno, vyskytují se zde plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, ale i stabilizované plochy s významným potenciálem dalšího zastavění. Stav dopravní a technické infrastruktury není přitom zásadně jiný než v okolí golfového hřiště. Zcela pochybné, a možná až absurdní jsou výchozí parametry, které jsou uvedeny jako základ Analýzy, ve vztahu k vyhodnocení teoretické kapacity ploch vymezených územním plánem. Tento „výpočet“ či „odhad“ přitom není jakkoliv doložen. V Analýze je uvedeno, že dle Územního plánu je možno vybudovat 822.000 HPP (aniž by bylo uvedeno, co je HPP – možná hrubá podlahová plocha?). Analýza neobsahuje výpočty a postupy jak k těmto základním hodnotám zadavatel či zpracovatel studie došli. Jsou zde deklarovány pouze výsledné hodnoty, kdy je zde např. uvedeno, že v této části území je teoreticky možný vznik 8.000 (!) parkovacích stání, resp. vznik zástavby, která tuto kapacitu může generovat. Navazující výpočet teoretické obrátkovosti 10.000 jízď / 24 hodin v červené oblasti a 6.000 jízď / 24 hodin ve žluté oblasti je tak také zcela nereálný. Tvzení, že doprava v předmětné oblasti přesahuje dopravní intenzitu silnice mezi Čeladnou a Kunčicemi nad

Ondřejníkem vypovídá o tendenčnosti a nepřiměřenosti „teoretického výpočtu“ dopravní intenzity obsažené v Analýze. Navrhovatel provedl pomocí fotopastí měření intenzity dopravy na místní komunikaci 17b. a zjistil že průměrná dopravní intenzita činila 41 aut za 24 hodin.

17. Z textu Analýzy lze dovodit, že Analýza pravděpodobně počítá s teoretickou kompletní zastavěností plochy vymezené jako OS, tj. pravděpodobně se zrušením herních ploch golfového hřiště a s teoretickým maximalistickým využitím všech možností regulativů pro plochy OS. Je přitom zřejmé, že naplnění teoretické maximální kapacity dle regulativů příslušných ploch s rozdílným způsobem využití není reálné, protože při rozhodování v území se neposuzuje pouze soulad záměru s vyjmenovanými položkami přípustného využití, ale i soulad se stanovými koncepcemi, s cíli a úkoly územního plánování, s veřejnými zájmy a ochranou hodnot území apod. Zpracovatel Analýzy podle neznámých kritérií nepřezkoumatelně původně uvedené počty redukuje, ale přitom stejně dochází k závěrům, že dopravní zatížení v lokalitě může být vyšší než zatížení silnice II/483 v roce 2016, a že hodnocená lokalita může teoreticky generovat takové dopravní zatížení, jako sídlo s 11.000 obyvateli. K tomu ještě přičítá využití sportu, kdy uvedené údaje pro toto využití (12.500) nejsou vztaženy k žádnému časovému období. Je tak otázkou, zda dříve zpochybňovat vlastní Analýzu, její vstupní parametry, nebo snad její účelové zadání. Obecní úřad Čeladná, resp. pořizovatel (a určený zastupitel) z této Analýzy při územně plánovací činnosti vychází (mj. viz str. 26 textu odůvodnění). Dále není bez zajímavosti, že Analýza byla zpracována až po veřejném projednání, což by teoreticky mohlo i navozovat úvahy o její účelovosti.

18. Fotografie v Analýze nadto zachycují nikoliv hlavní komunikace v řešené ploše, ale méně frekventované vedlejší komunikace na samotných golfových hřištích. Ze shora uvedeného je zřejmé, že Analýza představuje účelový dokument, který se nezakládá na žádné znalosti ani průzkumu na místě samém a počítá s výstavbou i na pozemcích, které z povahy věci zastavěné nebudou.

C. NÁMITKA PROTI ČÁSTEM NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEŽ UPRAVUJÍ PODMÍNKY PLOCH BYDLENÍ

19. Navrhovatel namítá, že v Návrhu Územního plánu přináší zásadní pochybnosti a vady pro výklad podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v plochách bydlení (úpravou po veřejném projednání vložená) druhá odrážka („- výšková hladina v plochách označených B4 max. tři nadzemní podlaží s možným podkrovím“), když je zde výslovně uvedena možnost realizace podkroví. Tedy je zcela zřejmé, že zástavba v ploše B4 může mít jedno, dvě nebo tři nadzemní podlaží a v každé z těchto variant je možné nad poslední nadzemní podlaží realizovat podkroví. Ve vztahu k této nově definované podmínce je tak zcela změněn význam znění stanovení výškové hladiny pro plochy B, B2, B1 a B3 (v první odrážce podmínek), kde je vždy uveden maximální počet nadzemních podlaží „s podkrovím nebo s ustupujícím podlažím“. S ohledem na rozdílnost stanovení podmínek v plochách B, B1, B2 a B3 vs. B4, když pro první skupinu (na rozdíl od B4) není výslovně uvedena možnost realizace podkroví nebo ustupujícího podlaží, je zřejmé, že se nutně jedná o povinnost realizace jedné z možností, tj. o nutnou realizaci podkroví nebo ustupujícího podlaží. Tento jazykový výklad je v přímém rozporu s výkladem projektanta provedeným při opakovaném veřejném projednání. Tento jeho provedený výklad možná představuje původní úmysl projektanta, který ale nebyl do původního znění podmínek dostatečně přesvědčivě promítnut. Jsme přesvědčeni, že toto nové komplexní znění podmínek je vadné, neodůvodnitelné a zásadně mění podmínky pro všechny potenciální stavebníky a je nutné ho opravit, resp. že je nutné podmínky stanovené v předchozí územně plánovací dokumentaci, v Původním návrhu Územního plánu a v upraveném Návrhu Územního plánu vzájemně principiálně systémově sladit.

20. Dále je opětovně nutné namítnout diskriminační úpravu plochy B4 oproti jiným plochám B (viz předchozí bod), když v rámci ploch Navrhovatele není možné využití pro ubytování, ubytovací služby a penziony, ale pro jiné obdobné plochy s využitím pro bydlení takové využití možné je.

21. Navrhovatel i ve vztahu k těmto plochám rozporuje deklarované odůvodnění na základě Analýzy. V tomto ohledu lze zcela využít odůvodnění námítky uvedené výše v bodě B.

D. NÁMITKA PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEŽ UPRAVUJÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

22. Navrhovatel namítá, že výslovné vyloučení přípustnosti, resp. uvedení výslovné nepřípustnosti využití pro ubytování, ubytovací služby a penziony v plochách bydlení (až na neodůvodněné výjimky) a v plochách smíšených obytných, a to ve vztahu k dosavadní přípustnosti, ve vztahu k regionálně obvyklé regulaci (obvyklé přípustnosti tohoto využití) a zejména k nově (v rámci úprav po VP) stanovené podmíněné přípustnosti „pozemků staveb a zařízení občanského vybavení, které jsou slučitelné s bydlením ...“ (což ubytování v přiměřené míře nepochybně je) a dále k již dříve stanovené přípustnosti „pozemků staveb a zařízení výrobních služeb, drobné výroby a drobné zemědělské

výroby..." považuje za příkladně excesivní a za nepřiměřený zásah do vlastnických práv Navrhovatele. Současně vnímá jako problematickou přípustnost hotelu v jedné konkrétní ploše (B4), a to zejména ve vztahu k absenci rozdílných podmínek proti jiným plochám bydlení. Je tedy neproporcionální, aby v jedné ploše určené pro bydlení umístění hotelu bylo možné a v jiné nikoliv. Takový postup obce je v rámci přípravy Návrhu Územního plánu jasně diskriminační.

23. Navrhovatel opětovně rozporuje deklarované odůvodnění Návrhu Územního plánu na základě Analýzy. V tomto ohledu lze zcela využít odůvodnění námitky uvedené výše v bodě B.

E. NÁMITKA PROTI ÚZEMNÍ STUDII

24. Navrhovatel rovněž směřuje svou Námitku vůči zařazení části Nemovitostí do území dotčeného územní studií D1 („Územní studie“). Navržený způsob omezení změn je excesivně nepřiměřeným zásahem s prvky diskriminace a libovůle ze strany obce. Zásadně nesouhlasí Navrhovatel s návrhem a odůvodněním vymezení (všech třech segmentů) plochy D1 v navržené podobě. Odůvodnění navrženého řešení je nedostatečné a nicneříkající.

25. Navrhovatel je přesvědčen o tom, že Územní studie představuje nepřiměřené omezení vlastnických práv Navrhovatele, neboť přijetí podmínky Územní studie fakticky v důsledku znamená opatření o stavební uzávěře. Do doby pořízení územní studie, schválení možností jejího využití a následného vložení dat o ní do systému evidence územně plánovací činnosti nelze o změnách v území rozhodovat. Územní studie jako podmínka pro rozhodování tedy blokuje využití území obdobně jako stavební uzávěra. Současně obecně platí, že územní studie nesmí být podmínkou pro rozhodování v území po nepřiměřenou dobu, o čemž svědčí i níže uvedená judikatura. Dle Návrhu Územního plánu do doby schválení možnosti využít studii D1 nejsou v předmětných plochách a koridorech možné žádné změny v území, včetně dělení a scelování pozemků, a to ani sdělením (viz § 82 odst. 3 SZ). V tomto území tak nebude možné umístit žádnou stavbu, a to ani liniovou stavbu T1 (křížící koridor kolem silnice), nelze zde řešit před „dokončením studie“ žádné dílčí dopravní opatření (např. výhybna), které by zlepšilo deklarovaný již v současnosti problematický stav. Zablockovat veškeré změny v příslušných koridorech rozhodně není účelné.

26. Pořizování územní studie je ukončeno až tím, že pořizovatel schválí možnost využití územní studie pro účely stanovené v § 25 Stavebního zákona (využití jako územně plánovacího podkladu) a zajistí vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. Neobsahuje však žádný mechanismus, pokud pořizovatel pořízení územní studie protahuje nebo se k jejímu pořízení nemá. Dosavadní postup při přijímání a schvalování územních studií na Obce Čeladná naznačuje, že smyslem územních studií není systémově nastavit výstavbu na dotčených pozemcích, ale zcela ji ve vybraných případech vyloučit, což však není cílem a smyslem územních studií.

27. Podmínky územních studií byly do územního plánu Obce Čeladná zařazeny již od roku 2014. Územními studiemi má být navržena mj. etapizace. V některých plochách je omezení změn v území omezeno již od začátku účinnosti Územního plánu. Změna č. 2 Územního plánu Čeladná navrhuje v podstatě v případě jejího vydání v roce 2022 prodloužit omezení změn až do roku 2028 (pokud nebude dříve pořizovatelem schválena možnost využití územních studií). Návrhy z již zpracovaných územních studií přitom do závazné územně plánovací dokumentace nejsou významně zapracovány. Možná, že výsledkem jejich pořízení je stanovení minimální plochy veřejných prostranství pro vybrané zastavitelné plochy, ale s ohledem na to, že Územní plán Čeladná má být po vydání Změny č. 2 Územního plánu Čeladná územním plánem s prvky regulačního plánu, je potenciál možnosti jejich využití pro transformaci jejich návrhu do závazných podmínek zcela nevyužit. Uvalení podmínky druhou územní studií (v ploše Z35), kdy je dost pravděpodobně nutná evidence obou územních studií současně, zásadně vybočuje z obvyklého způsobu regulace rozvoje v zastavitelné ploše vymezené územním plánem. Stanovené podmínky pro zpracování studie D1 v kap. k) mají charakter územní studie, která by měla být podkladem pro změnu územního plánu, nikoliv jako podmínka pro rozhodování (což je mj. paradoxně i zmíněno v textu odůvodnění).

28. Zakotvení Územní studie v Návrhu Územního plánu není dostatečně odůvodněno a lhůta pro její pořízení je nepřiměřená. Dle konstantní judikatury by tato doba neměla přesahovat dobu 4 let. (Nález Ústavního soudu ČR ze dne 9. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 655/17.) Prodloužení vyhotovení územních studií o dalších 6 let představuje značné omezení práv Navrhovatele, jakož i postup v přímém rozporu s ustanovením § 43 odst. 2 Stavebního zákona, který vyžaduje přiměřenost podmínky územní studie. Z Návrhu Územního plánu vyplývá jen následující nicneříkající odůvodnění: „Územní studie D1 - územní plán stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z1/23a, Z1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících, kterou je požadavek na zpracování územní studie „D1 - Studie dopravní a technické

obslužnosti území (Čeladná – Západ)“. Řešené území je rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. V grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací. Podmínky pro zpracování studie: Studie prověří možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověří důsledky vlivu externalit z dopravy na související a ostatní dotčené plochy s chráněnými prostory, prověří potřebné minimální parametry souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověří dostatečnost kapacit technické infrastruktury. V návaznosti na výsledky prověření navrhne vhodný způsob řešení zjištěných problémů a střetů v území a doporučí vhodnou etapizaci řešení. Lhůta pro zpracování územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od nabytí účinnosti změny č.2 územního plánu.“ (ÚZEMNÍ PLÁN ČELADNÁ, Změna č. 2, II. ODŮVODNĚNÍ, TEXTOVÁ ČÁST, str. 35.), jakož i: „V zásadě není žádoucí zpracovávat standardní územní studie pro plochy o velikosti odpovídající umístění 1-2 RD, není rovněž žádoucí nově podmiňovat studií plochy s již zpracovanou a evidovanou územní studií. Není rovněž vhodné vymezit řešené území v rozsahu několika samostatných, územně roztržštěných lokalit, řešené území by mělo být souvislé a logické. Vzhledem k detekovaným problémům tedy byla stanovena podmínka zpracování územní studie - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná – Západ), která zahrnuje dotčené lokality a plochy související a která má za cíl prověřit a doporučit řešení v rovině dopravní a technické infrastruktury a jejího napojení na nadřazenou síť, nikoliv v rovině vnitřního členění dotčených zastavitelných ploch.“ (ÚZEMNÍ PLÁN ČELADNÁ, Změna č. 2, II. ODŮVODNĚNÍ, TEXTOVÁ ČÁST, str. 27.)

29. Celková doba, po kterou by k Nemovitostem platila povinnost zpracování Územní studie, by tedy činila již více jak deset let. Obec tak v případě Územní studie postupuje v rozporu s právními předpisy a dosavadní judikaturou soudů.

30. Územní studie D1 je jako jediná z podmínek v kapitole k) textové části Územního plánu definována a uvedena jako podmínka pro rozhodování v území – tedy vyhovuje prováděcí vyhláškou deklarovanému obsahu kap. k). Informace o pořízených územních studiích však nemá být ve výřkové části Územního plánu vůbec uvedena. Není tedy zřejmé, zda omezení změn v plochách Z21, Z24, Z27, Z35, Z48, Z57, Z61, Z62, Z69, Z106, Z112 a Z113 v případě možného vypuštění údajů o příslušných územních studiích z evidence, trvá či nikoliv (zmínka v kap. k) by trvání nasvědčovala, přitom dříve stanovená podmínka byla již splněna a změny v území by v těchto plochách neměly být omezovány procesem pořízení územní studie). V části textu řešící pořízení studie D1 je stanoveno, že každý jeden ze segmentů D1 může být řešen samostatně. Není zřejmé, zda se jedná o podmínku pro její pořízení, nebo i pro možnost jejího využívání jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování po segmentech, či částech. Z uvedeného vyplývá, že každý segment D1 může být řešen např. jiným projektantem, nezávisle na ostatních segmentech, náklady může hradit jiný subjekt apod. Z textu kap. k) pak není zřejmé, zda se jedná o i možnost využít studii, resp. rozhodovat v území v ploše vymezení jednoho segmentu, pokud nebudou Územní studií vyřešeny i další segmenty. Tento záměr pořizovatel na opakovaném veřejném projednání deklaroval, nicméně z textové části Návrhu územního plánu to nevychází jednoznačně. Pokud by to tak bylo a pořizovatel tedy podmínění ploch „D“ obhájil, bylo by zřejmě vhodnější vymezit více nezávislých ploch – D1, D2 – Dx a současně by bylo nutné vymezit tyto plochy tak, aby byla vyloučena diskriminace a nepřiměřenost zásahu.

31. Na veřejném projednání Návrhu Územního plánu dne 20. 4. 2022 samotní představitelé Obce Čeladná navíc opakovaně zmínili, že schválení Územní studie může být velice nákladné, zdoluhavé a náročné. Za této situace se tak jeví jako nepřiměřené zahrnout do jejího rozsahu rovněž pozemky Navrhovatele, když se již v minulosti ukázalo, že toto opatření je neefektivní a nefunguje, viz níže.

32. V neposlední řadě odkazuje Navrhovatel na právní posouzení vydané Frank Bold Advokáti, s.r.o., ve kterém advokátní kancelář Frank Bold Advokáti, s.r.o., řešila obdobou situaci, kdy podmínka Územní studie existovala již několik let a přijetím územního plánu mělo dojít k opakovanému ukládání podmínky zpracování územní studie, přičemž tento postup nebyl předmětné obci doporučen. (Srov. Právní posouzení možných rizik souvisejících s výstavbou v lokalitě Brodce. Dostupné zde: https://www.mestodobris.cz/assets/File.ashx?id_org=2796&id_dokumenty=483320.) Obdobná situace platí i pro Obec Čeladná, která postupuje v přímém rozporu se shora uvedeným, přičemž samotné posouzení popisuje nesoulad tohoto postupu s právními předpisy a upozorňuje na nároky z tohoto protiprávního postupu plynoucí.

F. DALŠÍ NÁMITKY PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

33. Navrhovatel nesouhlasí s upraveným Návrhem Územního plánu navrhovaným zněním podmínek pro využití ploch bydlení (B1-B4), ploch smíšených obytných (SB) a ploch občanského vybavení – sport (OS) v jejich znění po úpravách po veřejném projednání, kdy tyto podmínky byly úpravou po veřejném

projednání zásadně upraveny a změněny. Zde Navrhovatel upozorňuje, že tyto podmínky vnímá z pohledu vlastníka nemovitostí a potenciálního stavebníka v celé jejich šíři, kontextu a komplexnosti a zásadně odmítá rozsah projednání v rámci opakovaného veřejného projednání zúžit jen na pořizovatelem vyznačené části textu (v dokumentaci zveřejněné pro opakované VP).

34. Navrhovatel dále namítá nejasnost a nesprávnost podmínek definovaných ve čtvrté odrážce Podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovených pro plochy bydlení (minimální výměra stavebního pozemku). Podmínka nedává jazykově smysl. Problematické je slovo vzniklé. Stejně tak je problematická dílčí podmínka „pokud na nich je umístěna stavba pro bydlení, stavba nebo zařízení občanské vybavenosti, nebo stavby jim obdobné“. Není přitom zřejmé, zda se tato vztahuje na části stávajících pozemků (možná, že jsou myšleny stávající zastavěné stavební pozemky), nebo na nově oddělované (stavební) pozemky, či dokonce na obě tyto části. Úpravou zapracované doplnění na konci textu odrážky (podmínka platí v případech, kdy je oddělován nový stavební pozemek) v podstatě duplikuje již řečené. Obdobně problematické jsou i části podmínek stanovených pro využití ploch smíšených obytných (SB).

35. Navrhovatel dále navrhuje, aby Změnou č. 2 bylo do výrokové části Územního plánu doplněno vysvětlení významu pojmů, které nejsou definovány právními předpisy a které jsou užívány v definicích stanovení podmínek pro využití vymezených ploch, zásad apod. A to pojmů nově zaváděných v rámci Návrhu Územního plánu po veřejném projednání, pojmů zaváděných v Původním Návrhu Územního plánu, ale i pojmů užívaných v účinném Územním plánu. Jedná se zejména o pojmy jako zastavitelnost, oddělení stavebního pozemku, rostlý terén, podkroví, ustupující podlaží, velkoplošné hřiště, výška stavby od místa s nejnižší nadmořskou výškou, stavba pro individuální rekreaci, veřejné prostranství s převanou nepevných ploch a mnohé další. Na opakovaném veřejném projednání byla ze strany pořizovatele deklarována obecná známost významu těchto pojmů. Bylo zde sděleno, že stavební úřad a úřad územního plánování v každém případě výklad těchto pojmů bude aplikovat dle svého odborného uvážení (volná citace). Je nutné si uvědomit, že územní plán stanovuje podmínky pro rozhodování o změnách v území (nikoliv pro laickou či odbornou diskusi), kdy toto rozhodování musí být předvídatelné. Pro korektní nastavení vztahů všech aktérů v území je více než žádoucí, aby nutnost správních uvážení a individuálních výkladů pracovníků příslušných orgánů byla minimalizována. A to zejména v případě, kdy se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu (viz § 61 SZ – „Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb...“). Precizní definice významu užívaných pojmů v územním plánu je k naplnění tohoto cíle základním předpokladem. Předložené zpracování podmínek je zcela nedostatečné a má celou řadu vad. Upozorňujeme na následující příklady potenciálních problémů, jejichž řešení může v konečném důsledku nepříjemně zatěžovat jednotlivé stavebníky, a to vč. Navrhovatele, příslušné úřady, ale i obec jako účastníka příslušných řízení:

(a) ZASTAVITELNOST - Mělo by být nepochybnitelně zřejmé, k jakým vlastnostem zástavby se vztahuje zastavitelnost a k jakému parametru (např. v k výměře jaké části zemského povrchu) se zastavitelnost vztahuje. Tedy zda se posuzuje splnění např. na vymezeném stavebním pozemku, na stávajícím zastavěném stavebním pozemku, nebo v ploše vymezené územním plánem (např. v ploše zastavitelné, nebo v jedné ploše s rozdílným způsobem využití). Zmíněnou vlastností zástavby může být např. plošná výměra zastavěné plochy pozemku nebo zastavěná plocha jednotlivých staveb na pozemku (viz § 2 odst. 7 SZ). Není přitom z výrokové části Návrhu Územního plánu zřejmé, zda jsou uvažovaným předmětem posouzení i zpevněné plochy, což může taktéž vyvolávat řadu problémů. Není zřejmé, co je míněno užívaným pojmem „oddělení stavebního pozemku“. Stavební pozemek je dle ust. § 2 odst. 1 písm. vymezován příslušnými nástroji územního plánování. Oddělení pozemku či jeho části nemusí být přitom nutně součástí stavebního záměru.

(b) USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ – tento pojem není definován právními předpisy. Míra ustoupení má přitom zásadní vliv na prostorové působení a charakter staveb, které jsou takto řešeny. Ustoupení se může odehrávat v řádu jednotek cm nebo metrů, může být provedeno pouze v části půdorysu stavby, resp. oproti pouze části vnějšího povrchu obvodových konstrukcí podlaží nacházejících se pod ustoupeným podlažím. Dále i zastřešení ustoupeného podlaží může mít celou řadu podob. Všechny tyto aspekty je nutné specifikovat, jinak není tyto podmínky možné aplikovat bez rizika budoucích zásadních nejasností.

(c) MÍSTO S NEJNIŽŠÍ NADMOŘSKOU VÝŠKOU, aniž by byla specifikována poloha referenčního bodu, je velmi problematický parametr, a to zejména ve svažitých částech území. Významnou roli pro výšku stavby, resp. pro úroveň nejvyššího bodu stavby, mohou hrát např. i terénní úpravy (navýšení terénu v místě stavby). Hodnota nadmořské výšky v nejnižším místě stavebního pozemku a např. nejnižšího místa průniku obvodové konstrukce stavby terénem (v různých místech) se může lišit i v řádu metrů.

36. S ohledem na celkově nedostatečné a nevyvážené zpracovávání části odůvodnění Návrhu Územního v průběhu postupu pořízení Změny č.2 Územního plánu Čeladná se Navrhovatel cítí zásadně omezen na právu účinně hájit své zájmy v procesu pořízení Změny č. 2 Územního plánu Čeladná. Z komentáře ASPI je přitom zřejmé, že „Při zpracování odůvodnění územního plánu se vychází z § 53 odst. 5 stavebního zákona, prováděcích předpisů a ze správního řádu. Odůvodnění územního plánu se zpracovává průběžně a jsou do něj postupně doplňovány výstupy jednotlivých etap pořizování dokumentace, tj. zadání (nebo zprávy o uplatňování územního plánu), společné jednání, veřejné projednání, které jsou požadovány stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy nebo správním řádem. Součástí odůvodnění jsou stručné základní informace, dále informace o postupu pořízení územního plánu, údaje o splnění zadání (nebo zprávy o uplatňování územního plánu), výsledek přezkoumání návrhu územního plánu podle odst. 4, informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí, jedná se zejména o závěry vyhodnocení.“ Tento princip není dodržen. Po veřejném projednání nebyla doplněna kap. „Postup pořízení Změny č. 2 Územního plánu Čeladná“, kap. F.3 nebyla dosud zpracována vůbec. Zcela zásadní pochybení v procesu pořízení Zm2 spočívá v absenci vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů (jako součást kap. F.4. odůvodnění). Stejně tak absentuje vyhodnocení připomínek a námitek, přitom z dokumentace vyplývá, že z těchto materiálů vyplývá řada úprav, které se dotýkají zcela zásadních podmínek pro využívání ploch, v kterých se nacházejí pozemky Navrhovatele. Není tak možné posoudit, nakolik jsou Požadavky na podstatné úpravy uvedené v kap. B.2. odůvodnění provedeny z hlediska správnosti či selekce, jak jsou jednotlivé dílčí požadavky, kterým je očividně vyhověno odůvodněny ze strany dotčených orgánů, případně v námitkách oprávněných osob. Příklady – minimální výměra stavebního pozemku, zavedení podmínky veřejných prostranství apod. Cílené nezveřejnění vybraných částí odůvodnění lze vnímat jako vědomou netransparentnost v procesu pořízení, kdy by byla omezována veřejná kontrola postupu procesu pořízení Změny č. 2 Územního plánu Čeladná.

37. V závěru upozorňujeme na řadu nedostatků Návrhu Územního plánu. Zcela např. absentuje odůvodnění jednotlivých změn v rámci aktualizace zastavěného území (do zastavěného území jsou v upraveném Návrhu Územního plánu mj. nově zahrnuty pozemky, které pravděpodobně nevyhovují znění ust. § 58 odst. 2 SZ – viz mapový podklad bez vyznačených staveb). Zcela chybí odůvodnění zrušení některých výkresů grafické části územního plánu. Např. výkresy I.2.d) hlavní výkres – koncepce vodního hospodářství a I.2.e) hlavní výkres – koncepce energetiky a spojů obsahovaly grafické vyjádření příslušných koncepcí. Tímto zrušením generované změny v koncepcích dopravní a technické infrastruktury s ohledem na absenci jejich odůvodnění nemůžeme v tuto chvíli relevantně posoudit. Ze stejného důvodu se Navrhovatel domnívá, že v nastalé situaci nelze posoudit dopady tohoto opatření na své zájmy, a tyto případně hájit.

III.

Nezákonnost Návrhu Územního plánu

Navrhovatel s ohledem na výše uvedené námitky dále namítá, že Návrh Územního plánu a celý proces jeho přijímání je nezákonný. Navrhovatel zejména poukazuje na následující pochybení:

A. PORUŠENÍ ZÁSADY LEGITIMITY OČEKÁVÁNÍ

38. Pořizovatel Návrhu Územního plánu při jeho vyhotovení ohledně Nemovitostí nevzal v úvahu skutečnost, že Navrhovatel učinil veškeré doposud možné kroky nezbytné k realizaci projektů Navrhovatele, přestože mu byly tyto přípravné práce a související jednání známy. Zastavitelné plochy Navrhovatele tak nelze označit za dlouhodobě nevyužitě a Navrhovatele za neaktivní, jak se Obec Čeladná snaží tvrdit.

39. Dle Ústavního soudu ČR („ÚS“) je potřebné v rámci posuzování aktivity vlastníka pozemku brát v potaz veškeré činnosti spojené s danými pozemky, vč. aktivit před vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení, což vychází z jeho usnesení ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20, ve kterém se zabýval aktivitou, resp. pasivitou, vlastníka pozemku ve vztahu k právům nabytým v dobré víře, legitimitě očekávání a případným náhradám. (ÚS uvedl, že: „Obecné soudy mimo jiné vzaly v úvahu stěžovatelčinu vědomost ohledně umístění pozemků (str. 6 napadeného rozhodnutí krajského soudu), účast na zastaveném developerském projektu (str. 17 napadeného rozhodnutí okresního soudu), platnost územního rozhodnutí (str. 18 napadeného rozhodnutí okresního soudu) či pasivitu stěžovatelky v rámci procesu přijímání předmětného územního plánu (str. 19 napadeného rozhodnutí okresního soudu). K posledně uvedenému aspektu lze pouze uvést, že pasivita stěžovatelky v procesu přijímání územního plánu (resp. po jeho přijetí) může představovat skutečnost, na základě které lze

usuzovat o existenci (absenci) stěžovatelského legitimního očekávání ohledně realizace stavby, byť otázky uplatnění námitek proti územnímu plánu či podání návrhu na zrušení opatření)

40. Navrhovatele tak za pasivního v rámci územního plánování Obce Čeladná označit nelze, neboť již od nabytí vlastnického práva k Nemovitostem činil veškeré uskutečnitelné kroky k realizaci projektů, čímž mu vzniklo legitimní očekávání, že bude moci projekt realizovat. Zrušením zastavitelnosti dotčených ploch dojde k porušení tohoto legitimního očekávání, což je nepřipustné.

B. PORUŠENÍ DOBRÉ VÍRY A ZÁSADY PROPORCIONALITY

41. V rámci přijímání územního plánu, resp. jeho změny, je nutné posoudit, zda je územní plán proporcionální. To znamená, že při každé změně územního plánu je nutné mít na zřeteli, aby změna splňovala kritéria přiměřenosti – proporcionality.

42. Navrhovatel je přesvědčen o tom, že Obec Čeladná v rozporu s judikaturou omezuje Navrhovatele nepřiměřeným způsobem až na míru určitého vyvlastnění, tedy v rozporu s právními předpisy. (Rozhodnutí NSS ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008.) NSS opakovaně vyzývá pořizovatele územních plánů, že každá změna vyžaduje řádné odůvodnění: „je nutno předeslat, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ (Rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011-42.)

43. Obecným cílem územního plánování je „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.“ (§ 18 odst. 1 Stavebního zákona.) Pro splnění cílů, tzn. pro dlouhodobě udržitelný rozvoj území a nastavení správného poměru zastavitelných a nezastavitelných ploch, však lze zrušit dlouhodobě zjevně nevyužívané zastavitelné plochy odlišné od Zastavitelných ploch Navrhovatele. Zásah předvídaný Návrhem Územního plánu tak není činěn v nezbytně nutné míře nejšetrnějším způsobem, jak je vyžadováno, a to z toho důvodu, že má Obec Čeladná k dispozici řadu jiných pozemků, u kterých je pasivita vlastníků pozemků zjevná. Rozsah, kterým Návrh Územního plánu zasahuje do práv Navrhovatele nabytých v dobré víře, není úměrný požadovanému účelu a je tak v rozporu se zásadou proporcionality. (Podle rozsudku NSS ze dne 23. 5. 2013, sp. zn. 7 AOs 4/2012 platí, že: „Nejvyšší správní soud již ve své judikatuře zdůraznil, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem toho musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy.“)

44. Přijetím Návrhu Územního plánu v rozsahu, v němž se dotýká Nemovitostí Navrhovatele, by dále došlo ke zkrácení vlastnických práv Navrhovatele a práv s tím spojených nabytých v dobré víře v rozporu s § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád („SŘ“). V souladu s tímto ustanovením je možné zasahovat do práv nabytých v dobré víře, jakož i oprávněných zájmů osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká, jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Navrhovatel má za to, že těchto podmínek nebylo dosaženo. Dle judikatury ÚS je nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníků pozemků, co do jejich funkčního využití. Z činnosti Obce Čeladná je Obci Čeladná zřejmé, že Navrhovatel v souladu s platným územním plánem a v rámci svého legitimního očekávání plánuje na předmětných pozemcích realizovat budovy k ubytování sportovců a budovy sloužící k jejich scházení (tj. klubovny), resp. plánuje pozemky určené k bydlení zastavět v souladu s územním plánem.“ (Usnesení ÚS ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20.) Postup Obce Čeladná je tak v přímém rozporu s legitimním očekáváním Navrhovatele.

IV.

Náhrada újmy

45. Je nepochybné, že v důsledku schválení Návrhu Územního plánu Navrhovateli vznikne majetková újma. Navrhovatel vynaložil nemalou finanční částku k realizaci projektů na Nemovitostech, skládající se nejen z kupní ceny za Nemovitosti, ale zejména pak nákladů vypracování správními orgány vyžadované dokumentace, nákladů na projektovou přípravu výstavby, související inženýrskou činnost, právní služby, řízení projektu, architektonické návrhy aj. Přijetím Návrhu Územního plánu by však bylo Navrhovateli znemožněno vykonávat svá vlastnická práva a klesla by cena Nemovitostí, a to pouhým přijetím Návrhu Územního plánu. Nadto Navrhovatel do projektů již vložil v dobré víře nejenom finanční prostředky, ale rovněž svůj čas. Přijetím Návrhu Územního plánu by tak Navrhovatel utrpěl rovněž po imateriální stránce.

46. Újma způsobená Návrhem Územního plánu se nahrazuje v souladu s ustanovením § 102 Stavebního zákona a skládá se z „náhrady vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty

pozemku, který slouží k zajištění závazku.“ (§ 102 odst. 2 Stavebního zákona.) V případě Navrhovatele se jedná o újmu značného rozsahu, kdy v souladu s dobrou vírou a v rámci legitimního očekávání vynaložil nezbytné prostředky k realizaci projektů. Navrhovateli přitom nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami.

47. Podle judikatury NSS platí, že „z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu.“ (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010–161.) Náhrada způsobené újmy vlastníkovu nenáleží, „jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“ (§ 102 odst. 3 Stavebního zákona.)

S ohledem na shora uvedenou judikaturu NSS a judikaturu ÚS, je nutné lhůtu podle ustanovení § 102 odst. 3 Stavebního zákona vykládat tak, že lhůta takto určená počíná běžet od okamžiku posledního územního plánu či poslední změny územního plánu, kterou byl pozemek označen za zastavitelný. Není přitom rozhodné, kdy byl daný pozemek vymezen jako zastavitelný poprvé, neboť jak již bylo uvedeno v tomto bodu námitek - „z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále.“ V případě Navrhovatele se tak jedná o Územní plán 2018, kterým byly Nemovitosti opětovně vymezeny jako zastavitelné, resp. opětovně vymezeny plochy občanského vybavení – sport, u nichž byla možná výstavba kluboven, penzionů apod.

48. Navrhovatel tak upozorňuje na to, že v případě přijetí Návrhu Územního plánu či jeho obdoby, která povede k vyloučení realizace projektů Navrhovatele, bude Navrhovatel nucen vůči Obci uplatnit shora uvedené nároky v řádech desítek milionů korun českých.

V.

Závěr

49. S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto Navrhovatel navrhuje, aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelné plochy Z29, Z38, Z50, Z123 budou i nadále zařazeny mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti, případně aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelné plochy Z29, Z38, Z50, Z123 budou i nadále zařazeny mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti.

50. Současně Navrhovatel navrhuje, aby došlo ke změně závazné textové části Návrhu Územního plánu tak, že zastavitelné plochy Z29, Z38, Z50, Z123 budou i nadále zařazeny mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti, případně aby v textové části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelné plochy Z29, Z38, Z50, Z123 budou i nadále zařazeny mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti.

51. Navrhovatel navrhuje, aby došlo k úpravě podmínek ploch B – ploch bydlení a SB - ploch smíšených obytných, když v Návrhu Územního plánu je tato úprava nejasná, neodůvodněná a neladí se stávajícím Územním plánem.

52. Současně Navrhovatel navrhuje, aby v plochách OS (plochy občanského vybavení – sport) ve vlastnictví Navrhovatele, bylo i nadále možné a přípustné realizovat stavby a zařízení související s hlavní funkcí ploch, tj. klubovny, stravovací, ubytovací a hygienická zařízení apod.

53. Navrhovatel dále navrhuje, aby Nemovitosti v jeho vlastnictví nebyly zařazeny mezi plochy, u nichž je vyžadována územní studie D1, a to pro její neodůvodněnost a nepřiměřenost, vč. lhůty pro její pořízení.

54. Jak již bylo uvedeno výše, Návrh Územního plánu obsahuje celou řadu nedostatků (na mnohé z nich jsme upozorňovali již v Původních námítkách), mnohé další nedostatky vznikly přímo úpravou po veřejném projednání. Proto si Navrhovatel vedle výše uvedených problémů (zejm. ve vztahu k naší společnosti) dovoluje upozornit na záležitosti s obecnou platností, tedy zejm. na to, že rozhodování o změnách v území podle navržené dokumentace upraveného Návrhu Územního plánu bude v mnohém nepředvídatelné, komplikované – z hlediska časových i procesních. Dokumentace upraveného Návrhu Územního plánu v navržené podobě nese značný potenciál budoucích sporů a problémů, a to v mnoha úrovních (počínaje vlastní zákonností upraveného Návrhu Územního plánu a spory mezi stavebníky, konče sousedskými spory). V konečných důsledcích může přijetí upraveného Návrhu Územního plánu v předložené podobě ohrozit sociální soudržnost obyvatel území a dlouhodobě narušit mezilidské

vztahy. Dovolujeme si tvrdit, že upravený Návrh Územního plánu v mnoha částech představuje ohrožení rozvoje území obce Čeladná. Jako významný vlastník pozemků v obci má Navrhovatel zájem na rozvoji území, zlepšení stavu problematických aspektů v území. Navrhovatel je přesvědčen, že předložená územně plánovací dokumentace nesplňuje dostatečně základní požadavky na takový nástroj územního plánování, jakým je územní plán s prvky regulačního plánu, a proto navrhuje zcela zásadní přepracování Návrhu Územního plánu a jeho nové projednání.

Dotčené území Z29, Z38, Z41, Z43, Z50

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Plochy Z29, Z38 a Z50 byly vymezeny k zastavění minimálně od roku 2014 a plocha Z123 byla vymezena k zastavění minimálně od roku 2006.

Veškeré dotčené plochy byly prověřeny a část ploch byla navržena ke zrušení jejich zastavitelnosti. Plochy s prokázanou aktivitou (územní studie, parcelace, realizace investic) byly jako zastavitelné ponechány, zejména z důvodu vysokých rizik následných možných náhrad.

Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužité, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovanými a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nichž uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužité s možným zrušením jejich vymezení.

Cílem tohoto opatření (zrušení ploch) je zajistit dlouhodobě udržitelný rozvoj území, udržet převis nabídky ploch pro bydlení na hodnotě kolem 75 % a zajistit, aby všechny vymezené rozvojové plochy byly dopravně a technicky obslužitelné.

Z judikatury NSS (například rozsudek ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 – 150), vyplývá, že „volba konkrétní podoby využití určitého území nebude výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu (...) v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, (...) omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“ Podle rozsudku NSS ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016 – 157, odst. [240]) „V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“

Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186, platí, že „územní plánování je kontinuálním a dynamickým procesem. Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316).“

Vlastníci pozemků tedy nemohou očekávat, že pokud územní plán stanoví určitý způsob regulace jejich pozemků, nemůže být tento způsob v budoucnu již nikdy změněn. Zejména to platí pro dlouhodobě nevyužité pozemky, určené územním plánem k zastavění. Tomu nasvědčuje i úprava náhrad za změnu spočívající ve zrušení určení pozemku k zastavění v § 102 stavebního zákona. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Podatel dále namítá, že aktivitu vlastníka pozemku nelze posuzovat pouze podle vydání pravomocného územního rozhodnutí, ale i podle aktivity směřující k jeho vydání, přičemž mu nemůže být kladena k tíži liknavost způsobená správními orgány, v důsledku čehož stavby ještě nejsou realizovány. K tomu je nutno uvést, že proces pořizování územně plánovací dokumentace je časově náročným procesem, který je zásadně nezávislý na územních řízeních probíhajících ve vztahu k jednotlivým záměrům na území obce. V rámci procesu pořizování ovšem není myslitelné, aby pořizovatel vyčkával na pravomocné ukončení všech probíhajících územních řízení, které mohou ostatně trvat řadu měsíců nebo i let. Navíc by při takovém postupu hrozilo, že budou v mezidobí zahájena další a další územní řízení, na jejich pravomocné ukončení by bylo potřeba vyčkat. Takový přístup by ovšem excesivně prodlužoval délku pořizování územně plánovací dokumentace a byl by v rozporu s principem hospodárnosti a procesní ekonomie. Usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20, se pak týkalo problematiky náhrad za změnu v území podle § 102 stavebního zákona, což je ovšem otázkou odlišnou od pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, proto tento odkaz není přiléhavý.

Vydané územní rozhodnutí/stavební povolení představuje limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona (viz například odst. [38] rozsudku NSS ze dne 29. 6. 2021 a další tam citovanou judikaturu). Je proto pochopitelné, že právě tento aspekt byl pro pořizovatele významným kritériem pro posouzení aktivity vlastníka. Jak ovšem vyplývá z textu na str. 8 odůvodnění změny č. 2 ÚP, nešlo o jediné kritérium.

Nová územně plánovací dokumentace působí vždy jen do budoucna a nemá vliv na platnost pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, tím spíše na platnost pravomocných stavebních povolení. Uvedené východisko bylo potvrzeno např. v rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139. V tomto rozsudku se v odst. [38] výslovně uvádí, že „platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu.“

Dále je možné odkázat na zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení na str. 9 Odůvodnění změny č. 2: „budou ... přednostně vymezeny v lokalitách navazujících na plochy stávajících zastavěných pozemků, u nichž je vyřešena veřejná dopravní a technická ... v plochách navazujících na stávající zastavěné území a v území zainvestovaném. Do obecných podmínek využití ploch byla v této souvislosti doplněna podmínka: „Využití zastavitelných ploch formou nové či doplňující výstavby je možné jen za podmínky, že k dotčené zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob atd.) dostačující komunikace – dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110).“ Na str. 55 - 56 odůvodnění se dále uvádí, že všechny nové zastavitelné plochy jsou vymezeny „Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu.“

Z citovaných a celé řady dalších soudních rozhodnutí plyne, že pokud je řešení obsažené v ÚPD dostatečně zdůvodněno, je výsledkem zákonného postupu a nevykazuje znaky libovůle či diskriminace, je jeho konkrétní podoba projevem oprávnění obce rozhodovat o způsobu budoucího využití jejího území, tedy o vhodnosti využití jednotlivých ploch (lokalit) pro určité typy činností, přičemž toto oprávnění je součástí jejího ústavního práva na samosprávu. To platí i pro redukci rozsahu ploch, vymezených územním plánem jako zastavitelné. Jak potvrzuje i rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č.j. 1 AOs 1/2013-85, takovýto postup je při dostatečném zdůvodnění obecně možný. Podle rozsudku NSS ze dne 22. 12. 2011 č.j. 8 AOs 6/2011-87, je přitom na místě vycházet i z připomínek veřejnosti k zadání (změny) územního plánu. V této souvislosti je možné poukázat jak na připomínky k zadání změny č. 2 ÚP Čeladná, tak na námítky uplatněné k návrhu, které požadují ještě větší rozsah redukce zastavitelných ploch.

Podmínky přípustného využití byly upraveny tak, aby vymezené plochy OS nesuplovaly funkci ploch OV, OV1, OV2, SB, případně B, v nichž jsou dostatečným způsobem zajištěny plošné a funkční potřeby zařízení typu kluboven, ubytování, případně bydlení majitelů či správců provozoven občanského vybavení. Přípustnost těchto zařízení v plochách OS se ukázala jako nadbytečná a potenciálně měnící smysl vymezení ploch OS. Výstavba kluboven a penzionů v plochách občanského vybavení – sportu není nezbytnou podmínkou jejich užívání v souladu s hlavním způsobem využití, tedy pro tělovýchovu a sport. Stavby a zařízení, které přímo souvisí s tímto hlavním způsobem využití, jsou nadále přípustné. Ubytování uživatelů těchto ploch je možné v existujících ubytovacích zařízeních, případně v ubytovacích zařízeních budovaných v plochách občanského vybavení.

U přípustnosti změn staveb pro bydlení na stavby pro rekreaci je z důvodu zamezení spekulativních změn na stavby penzionového typu doplněna podmínka staveb pro rekreaci rodinnou. Podmíněně

přípustné využití je rozšířeno o přípustnost pozemků staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů, velkoplošných hřišť, penzionů, ubytoven, hotelů a jim obdobných ubytovacích zařízení, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Přitom platí, že v ploše B4 se hotel nebo apartmánový dům připouští

Výše uvedené změny jsou provedeny z důvodu vyloučení možnosti nadměrného zřizování penzionů a ubytovacích zařízení v plochách primárně určených pro bydlení občanů obce, pro které je potřeba zajistit odpovídající pohodu bydlení.

Tvrzení, že „navržený způsob omezení změn“ v důsledku podmínění využití některých ploch zpracováním územní studie D1 je „excesivně nepřiměřeným zásahem s prvky diskriminace a libovůle ze strany obce“ není nijak konkrétně odůvodněno. Pokud jde o odůvodnění tohoto požadavku, lze odkázat na str. 14 a str. 67 -68 odůvodnění změny č. 2. Dále je možno odkázat na rozsudek NSS ze dne 29. 4. 2016, č.j. 4 As 149/2015-98, , odst. [64] a [67], v nichž soud uvedl, že „V zásadě je na úvaze pořizovatele (resp. obce), zda takovou podmínku pro určité území stanoví“, resp. že „Úkolem územní studie je obecně prověřit využití určité plochy s ohledem na další návazné záměry a podmínky daného území determinující možnosti jeho využití. Požadavek územní studie rovněž indikuje potřebu ověření určitého řešení v širším kontextu dané lokality, tj. nad rámec kritérií posuzovaných v rámci jednotlivých územních řízení dle § 90 stavebního zákona.“ Podle rozsudku NSS ze dne 10. 7. 2020, č.j. 5 As 66/2019-41 musí být v případě stanovení požadavku na zpracování územní studie v textové části územního plánu popsány cíle a účel jejího pořízení, musí být zřejmé, jaké problémy v území tento požadavek vyvolávají a co je cílem jejich řešení, dále kterých konkrétních ploch se tento požadavek týká a případně další požadavky na obsah studie. Všechny tyto náležitosti výše odkazované části odůvodnění změny č. 2, týkající se územní studie D1, splňují. V rozsudku ze dne 19. 11. 2020, č.j. 1 As 50/2020-46, pak NSS výslovně potvrdil, že „Územní studií lze území prověřit také z hlediska umístění systémů technické infrastruktury.“. Stejný závěr tedy nepochybně platí i ve vztahu k požadavkům na prověření řešení nezbytné dopravní infrastruktury, což je hlavním obsahem územní studie D1.

Potřeba zpracování územní studie D1 je vyvolaná aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií D1 vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky. Stávající připojení na nadřazenou komunikační síť (silnici II. třídy č. 483 a silnici III. třídy č. 48312) je vyhovující pouze při slabé intenzitě dopravy.

U této studie nejde o prodloužení její platnosti, ale o stanovení nové maximální lhůty pro její pořízení. K přiměřenosti lhůty pro zpracování územní studie lze odkázat i na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 50/2020-46, v němž byla akceptována jako přiměřená i lhůta 7 let: „**Nejvyšší správní soud v citovaném rozhodnutí neformuloval pravidlo, že lhůta pro pořízení územní studie musí vždy a za všech okolností odpovídat nejvýše lhůtě 4 let dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. Takto kategorický závěr by byl ostatně také v rozporu s jeho předchozí judikaturou. Již v rozsudku ze dne 25. 9. 2015, č. j. 4 As 81/2015 – 120, totiž kasační soud vyhodnotil lhůtu 6 let pro pořízení územní studie za přiměřenou, a to zejména s ohledem na celkový počet územních studií, které územní plán požaduje pořídit, a rozsáhlost dotčených ploch...** Nadále se proto hodlá držet své předchozí judikatury, podle níž by měla být lhůta pro pořízení územní studie v územním plánu stanovena v řádu jednotek let. Pravidelně bude činit nejvýše 4 roky, není to ovšem hranice nepřekročitelná, v odůvodněných případech je možné akceptovat i lhůtu delší...[36] Lhůta 7 let pro pořízení a zaevidování územní studie je skutečně z určitého pohledu svou délkou hraniční, v nynější věci jí však s ohledem na vše výše uvedené Nejvyšší správní soud vyhodnotil ještě jako přiměřenou. Ve shodě s krajským soudem vnímá jako **určující a převládající urbanistické hledisko a s ním spojené problémy (plocha je značně vzdálená od obytné části obce a nachází se v zeleni v oblasti důležité z hlediska ekologického a veřejné rekreace – územní systémy ekologické stability a lesopark).**“

Studie by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravy stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Studie by měla rovněž vyhodnotit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod. V návaznosti na výsledky prověření navrhne vhodný způsob řešení zjištěných problémů a střetů v území a doporučí vhodnou etapizaci řešení. Jestliže bylo prokázáno, že nová výstavba sebou nese nadměrnou dopravní zátěž a zhoršující se podmínky pro bydlení stávajících obyvatel, je nutné, aby byly před umožněním další výstavby vytvořeny podmínky, které přispějí k řešení situace. Lhůta pro

pořízení územní studie je přiměřená jejímu charakteru, neboť zahrnuje větší množství funkčních ploch.

Potřeba zpracování územní studie D1 je vyvolaná aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci, a podložená Analýzou současného dopravního skeletu rozvojové oblasti s ohledem na možnou výstavbu, Čeladná, Ateliér DUA, s.r.o., květen 2021. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií D1 vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky. Stávající připojení na nadřazenou komunikační síť (silnici II. třídy č. 483 a silnici III. třídy č. 48312) je vyhovující pouze při slabé intenzitě dopravy.

Situaci tak nelze připodobnit k případu územní studie Brodce, na který podatel odkazuje, neboť v odkazované analýze týkající se města Dobříš se jednalo o prodlužování lhůty pro pořízení územní shodné studie. Oproti tomu v nyní řešené situaci se jedná o uložení podmínky zpracování jiné územní studie pro totéž území na základě nových poznatků o území a podkladů, mj. na základě výše zmiňované Analýzy současného dopravního skeletu z měsíce května roku 2021. Uložení podmínky zpracování jiné územní studie na základě nových skutečností je přitom přípustné, neboť je třeba pro reálné vhodné využití území kvalifikovaně zohlednit nové poznatky. V tomto případě tak nelze vycházet z navrhovatelem odkazované analýzy, neboť se nejedná o obdobný případ.

Dokument „Analýza současného dopravního skeletu rozvojové oblasti s ohledem na možnou výstavbu, Čeladná“ je jedním z podkladů změny č. 2 ÚP, z něž v souladu s požadavky vyhodnocení výsledků veřejného projednání první verze návrhu změny č. 2 odůvodnění této změny vychází. Samotná redukce rozsahu zastavitelných ploch je zdůvodněna zejména na str. 6 – 9, 56 – 58 a 70 – 72 odůvodnění změny č. 2 ÚP. Závěry podkladů změny č. 2 ÚP byly prověřeny a konfrontovány s platným územním plánem ve znění jeho změny č. 1B a s návrhem změny č. 2 a byly do návrhu změny č. 2 zapracovány způsobem odpovídajícím platné legislativě, vyžadovaným postupům, stanovené koncepci územního plánu a požadavkům na udržitelnost a odůvodnitelnost.

S tvrzením podatele, že by byla zpracovaná dopravní Analýza účelová nebo že by se týkala příliš úzce vymezeného území, se nelze ztotožnit. Tato analýza byla použita jako podklad pro stanovení podmínky územní studie, přičemž hodnotila území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. Také se v tomto území plánují velké developerské projekty např. v ploše Z35 a jsou zde nahuštěny zastavitelné plochy v souhrnu větších výměr než je tomu jinde v území. To jsou hlavní důvody, proč bylo zvoleno toto území.

Pokud se ukazuje, že nová výstavba sebou nese nadměrnou dopravní zátěž a zhoršující se podmínky pro bydlení stávajících obyvatel, je nutné, aby obec zakročila a vytvořila nástroji k tomu danými stavebním zákonem určité podmínky v území, které přispějí k řešení situace

Plochy OS neměly být nikdy kompletně zastavěny z podstaty jejich vymezení se jedná o plochy pozemky maloplošných a velkoplošných hřišť a sportovišť a pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a relaxaci, kdy stavby pro sport měly být pouze dílčí stavby k plošně rozsáhlému golfovému hřišti. Dovožovat, že analýza počítala s maximální zastavěností je lichá, analýza vycházela ze současného stavu, kdy se jedná o plochy golfového hřiště nikoli o plochy plně zastavěnými stavbami občanské vybavenosti.

Platnost podmínky minimální výměry stavebního pozemku je zpřesněna tak, že tato platí jen v případech, kdy je oddělován nový stavební pozemek viz. kapitola f)2. podmínky pro plochy bydlení B a plochy smíšené obytné SB

Ve změně č. 2 bylo aktualizováno zastavěné území v souladu s § 58 stavebního zákona, k tomuto byl použit metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj z února 2014 s názvem „Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu“.

Není zřejmé, v čem mají spočívat „zásadní pochybnosti a vady pro výklad podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v plochách bydlení druhá odrážka („- výšková hladina v plochách označených B4 max. tři nadzemní podlaží s možným podkrovím“), když je zde výslovně uvedena možnost realizace podkroví. Ani čím je podloženo tvrzení, že „Nové komplexní znění podmínek je vadné, neodůvodnitelné a zásadně mění podmínky pro všechny potenciální stavebníky“. Z textu na str. 78, 81 Odůvodnění dále vyplývá, že realizace podkroví nebo ustupujícího podlaží nad rámec dvou „plných“ nadzemních podlaží je možností, nikoli povinností. Specifická regulace pro plochu B4 je odůvodněna na str. 79 Odůvodnění změny č. 2 ÚP.

Tvrzení, že výslovné vyloučení přípustnosti, resp. uvedení výslovné nepřípustnosti využití pro ubytování, ubytovací služby a penziony v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných je

„příkladně excesivní“ a představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv podatele, není nijak konkrétně odůvodněno. Samotné stanovení nepřipustnosti využití pro ubytování v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných je výslovně zdůvodněno na str. 64-66 Odůvodnění změny č. 2 ÚP, a to zejména potřebou omezení nových staveb pro ubytování (hromadnou rekreaci) na plochy rekreace a občanského vybavení s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury v obci a potřebu zachování pohody bydlení a kvality prostředí obyvatel obce.

Nesouhlas s navrhovaným zněním podmínek pro využití ploch bydlení (B1-B4), ploch smíšených obytných (SB) a ploch občanského vybavení není nijak konkrétně zdůvodněn. Rozsah projednání v rámci opakovaného veřejného projednání vyplývá z § 53 odst. 2 věty poslední stavebního zákona.

K návrhu na doplnění vysvětlení významu pojmů, které nejsou definovány právními předpisy, je možné odkázat na judikaturu, z níž vyplývá, že pojmy, které nejsou nesrozumitelné, ale jejichž význam je naopak na základě běžného užívání v jazyce zřejmý, není nutné v územně plánovací dokumentaci definovat (například rozsudky NSS ze dne 18. 4. 2018, č.j. 10 As 325/2017-41, nebo ze dne 25. 6. 2020, č.j. 3 As 197/2017-21. Pojmy jsou uvedeny v textu kapitoly F) 1. odstavec 17) definující pojem „ustupující podlaží“. Zároveň byl doplněn do kapitoly f) 1 odstavec 18) definující maximální zastavitelnost pozemku.

Námítka č. 48

Podatel:	Prosper Golf Resort a.s., se sídlem na adrese Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 052 77 736 právně zastoupen: JUDr. Ing. Ivanem Barabášem, advokátem, evidenční č. ČAK 11796, společníkem FORLEX s.r.o., advokátní kanceláře, IČO: 042 75 705, se sídlem na adrese Ostrava, Poděbradova 2738/16, PSČ: 702 00
Datum podání:	27. 4. 2022
Text námítky:	Úvod 1. Dne 29. 7. 2020 byl Obecním úřadem Čeladná jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn první návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná („Původní návrh Územního plánu“), tj. změna opatření obecné povahy č. j. Cela2001/2014 ze dne 2. 10. 2014 („Územní plán“), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Původního návrhu Územního plánu, které schválilo Zastupitelstvo obce Čeladná usnesením na zasedání konaném dne 21. 11. 2019. 2. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 1568/2020 ze dne 29. 7. 2020 Obecní úřad Čeladná vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námítek k Původnímu návrhu Územního plánu. K Původnímu návrhu Územního plánu dne 8. 9. 2020 podal Navrhovatel námítky (dále jen „Původní námítky“), na něž Navrhovatel v plném rozsahu odkazuje a trvá na nich a přikládá je pro jistotu jako přílohu. Není-li v tomto podání uvedeno výslovně jinak, mají pojmy uvedené velkými písmeny stejný význam jako v Původních námítkách. 3. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022 ze dne 17. 3. 2022 Obecní úřad Čeladná oznámil konání opakovaného veřejného projednání upraveného Původního návrhu Územního plánu („Návrh Územního plánu“) a současně vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námítek. 4. Navrhovatel je jako vlastník Nemovitostí na LV č. 3258, k. ú. Čeladná („Nemovitosti“) v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“ nebo „SZ“) osobou oprávněnou podat k nadepsanému správnímu orgánu námítky proti Návrhu Územního plánu, a to v rozsahu upravených a měněných částí Původního návrhu Územního plánu. Nemovitosti Navrhovatele jsou zahrnuty mj. do těchto ploch: č. Z39, které odpovídají pozemky parc. 605/6 sportoviště a rekreační plocha, parc. č. 606/1 trvalý travní porost, parc. č. 606/5 trvalý travní porost, v celém rozsahu a z části také pozemek parc. č. 605/4 sportoviště a rekreační plocha, k. ú. Čeladná (plocha pro bydlení), Z41(plocha pro bydlení), Z49 v rozsahu pozemku parc. č. 514 (plochy smíšené obytné) a dále pak mnohé další pozemky (viz LV a níže specifikovaná podání), které jsou zahrnuty ve stabilizované ploše OS plocha občanské vybavení – sport (v areálu golfového hřiště), jež jsou Návrhem Územního plánu dotčeny.

5. V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 Stavebního zákona proto Navrhovatel podává následující námítky k Návrhu Územního plánu, a to zejména z důvodu, že přijetím Návrhu Územního plánu by došlo k:

- (a) nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Navrhovatele;
- (b) narušení legitimního očekávání Navrhovatele;
- (c) omezení práv Navrhovatele nabytých v dobré víře; a
- (d) majetkové újmě Navrhovatele;

jak Navrhovatel v podrobnostech uvádí a odůvodňuje níže.

II.

Popis souvisejících vztahů

6. Navrhovatel si dále dovoluje odkázat na úvod na jednotlivá procesní podání a svou aktivitu v území směřující k výstavbě na Nemovitostech s výjimkou plochy Z39, k níž jsou námítky podány individuálně, a to zejména na tyto listiny:

(a) Výstavba v lokalitě „Planiska sever“ (plocha občanské vybavení – sport):

- i. Projektová dokumentace stavby „Golf resort Planiska Sever“, z června 2021, odpovědný projektant Ing. Jan Beneš;
- ii. Hydrogeologický posudek, z června 2021, zpracoval Ing. Radim Stránský;
- iii. Závazné stanovisko orgánu územního plánování, zn. MUFO 24332/2021, ze dne 28. 7. 2021;
- iv. Vyrozumění MÚ Frýdlant nad Ostravicí, č. j. MUFO 24591/2021, ze dne 30. 7. 2021;
- v. Vyjádření Policie ČR, dopravní inspektorát Frýdek-Místek, č. j. KRPT-159982-2/ČJ-2021-070206, ze dne 23. 8. 2021;
- vi. Rozhodnutí KÚ MS kraje – závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, č. j. MSK 104749/2021, ze dne 9. 10. 2021;
- vii. Stanovisko dle zákona o pozemních komunikacích MÚ Frýdlant nad Ostravicí, č. j. MUFO 21722/2021/RRaSÚ/OZ ze dne 10. 1. 2022;
- viii. Koordinované stanovisko – „Golf resort Planiska Sever“, zn. MUFO 21722/2021/KS, ze dne 17. 1. 2022;

(b) Výstavba v lokalitě „Planiska jih“ (plocha občanské vybavení – sport):

- i. Projektová dokumentace stavby „Golf resort Planiska Jih“, z července 2021, odpovědný projektant Ing. Jan Beneš;
- ii. Hydrogeologický posudek, z července 2021, zpracoval Ing. Radim Stránský;
- iii. Vyjádření Policie ČR, dopravní inspektorát Frýdek-Místek, č. j. KRPT-160015-2/ČJ-2021-070206, ze dne 23. 8. 2021;
- iv. Závazné stanovisko orgánu územního plánování MÚ Frýdlant nad Ostravicí, zn. MUFO 27768/2021, ze dne 31. 8. 2021;
- v. Výzva k žádosti o vydání koordinovaného stanoviska ze dne 24. 9. 2021, zn. MUFO 30930/2021;
- vi. Sdělení dle stavebního zákona MÚ Frýdlant nad Ostravicí, č. j. MUFO 33828/2021, ze dne 15. 10. 2021;
- vii. Závazná stanoviska HZS MS kraje, Frýdek-Místek, ze dne 29. 10. 2021;
- viii. Rozhodnutí KÚ MS kraje – závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, č. j. MSK 113502/2021, ze dne 16. 11. 2021;
- ix. Koordinované stanovisko – „Golf resort Planiska Jih“, zn. MUFO 24337/2021/KS, ze dne 22. 12. 2021;

(c) Výstavba v lokalitě „Planiska 1“ (plocha občanské vybavení – sport):

- i. Vyjádření Policie České republiky, dopravního inspektorátu Frýdek-Místek, č. j. KRPT-147709-2/ČJ-2020-070206, ze dne 29. 7. 2020;
- ii. Vyjádření obce Čeladná k žádosti o souhlas se stavebním záměrem „Golf resort Planiska“ a vyjádření obce Čeladná k žádosti o souhlas s napojením sjezdu z místní komunikace, č. j. 1597/52.2/2020, ze dne 11. 9. 2020;

- iii. Vyjádření obce Čeladná k žádosti o souhlas se stavebním záměrem „Golf resort Planiska“ a vyjádření obce Čeladná k žádosti o souhlas s napojením sjezdu z místní komunikace, č. j. 2790/52.2/2020, ze dne 4. 2. 2021;
 - iv. Rozhodnutí KÚ MS kraje, č. j. MSK 5491/2021, ze dne 8. 2. 2021;
 - v. Vyjádření Policie České republiky, dopravního inspektorátu, č. j. KRPT-61429-2/ČJ-2021-070206, ze dne 15. 4. 2021;
 - vi. Vyjádření obce Čeladná k žádosti o souhlas s napojením sjezdu z místní komunikace, č. j. 1518/52.2/2021, ze dne 24. 6. 2021;
 - vii. Vyjádření k podkladům rozhodnutí napadající vyjádření PČR, č. j. Cela 1642/52.2/2021 ze dne 28. 6. 2021;
 - viii. Vyjádření Policie České republiky, č. j. KRPT-89825-5/ČJ-2021-070206, ze dne 19. 7. 2021;
 - ix. Stanovisko Krajského ředitelství Policie MS kraje, č. j. KRPT-139309-5/ČJ-2021-070206, ze dne 30. 9. 2021;
 - x. Rozhodnutí OÚ Čeladná jako silničního správního úřadu, č. j. Cela 2762/2021, ze dne 4. 11. 2021;
 - xi. Rozhodnutí o povolení připojení pozemku na místní komunikaci, č. j. Cela 2767/2021, ze dne 5. 11. 2021;
- (d) Výstavba v lokalitě „Planiska 2“ (plocha občanské vybavení – sport):
- i. Projektová dokumentace stavby „Golf resort Planiska 2“, ze srpna 2019, odpovědný projektant: Ing. Jan Beneš;
 - ii. Žádost společnosti Prosper Development, a.s. o koordinované stanovisko ke společnému povolení stavby k záměru stavby „Golf resort Planiska 2“ ze dne 5. 5. 2021 (adresovaná MÚ Frýdlant nad Ostravicí), č. j. MUFO 14709/2021;
 - iii. Samostatné závazné stanovisko ze dne 19. 5. 2021, č. j. MUFO 16399/2021 – podle zákona o pozemních komunikacích (vydané MÚ Frýdlant nad Ostravicí);
 - iv. Samostatné závazné stanovisko ze dne 28. 5. 2021, č. j. MUFO 17416/2021 – podle stavebního zákona (vydané MÚ Frýdlant nad Ostravicí);
 - v. Vyjádření správce toku k projektové dokumentaci ze dne 3. 8. 2021, č. j. LCR941/092384/2021, Lesy ČR – jako správce toku;
 - vi. Koordinované závazné stanovisko – „Golf resort Planiska 2“ ze dne 9. 9. 2021, č. j. MUFO 14709/2021, MÚ Frýdlant nad Ostravicí;
 - vii. Vyjádření Policie ČR, dopravní inspektorát Frýdek-Místek, č. j. KRPT-139309-3/ČJ-2021-070206, ze dne 9. 9. 2021;
- (e) Výstavba „Relaxační wellness centrum“ (plocha občanského vybavení - sport, pozemky 2937/9, 2938/11, 2938/12 k.ú. Čeladná)
- i. Žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Relaxační wellness centrum“ ze dne 16. 11. 2020, adresovaná Obecnímu úřadu Čeladná (stavební úřad), č. j. Cela 2743/2021;
 - ii. Územní rozhodnutí ze dne 12. 11. 2021, č. j. Cela 2743/2021, OÚ Čeladná.

III.

Námítky proti Návrhu Územního plánu a vymezení území dotčeného námítkami

7. Navrhovatel tímto podává námítky jak proti textové části Návrhu Územního plánu, tak proti grafické části Návrhu Územního plánu, a to ohledně celého řešeného území obce Čeladná, neboť Návrh Územního plánu je vadný i jako celek tak, že jeho přijetí bude mít vážné dopady nejen na Navrhovatele jako vlastníka Nemovitostí, zejména však podává námítky:

- (a) proti návrhu změn ve vztahu k plochám vymezeným jako plochy RZV – plochy bydlení, plochy smíšené obytné a plochy občanského vybavení – sport;
- (b) proti zařazení části Nemovitostí do území dotčeného Územní studií.

Námítky vůči změnám ohledně plochy Z39 v Návrhu Územního plánu jsou podány v samostatném podání.

8. Navrhovatel současně rozporuje řadu aspektů, které se týkají odůvodnění Návrhu územního plánu.

A. NÁMITKA PROTI ČÁSTEM NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEŽ UPRAVUJÍ PODMÍNKY PLOCH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT (plochy OS)

9. Ohledně navrhované změny podmínek pro využití ploch občanského vybavení – sport Navrhovatel namítá zásadní nedostatek ve vztahu k vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení výsledků projednání (kap. B.2. Odůvodnění), kde na str. 25 pod bodem č. 4 (Na základě vyhodnocení připomínek a námitek) písm. q) je uveden požadavek „Bude lépe odůvodněna změna podmínek pro plochy OS – plochy občanského vybavení - sport.“ Jako vyhodnocení splnění uvedeného požadavku je tamtéž uvedeno „Požadavek splněn, odůvodnění doplněno, prohloubeno.“ Odůvodnění změny podmínek pro využití ploch občanského vybavení - sport je přitom uvedeno na str. 66 odůvodnění. Zde ale k žádnému doplnění ani prohloubení odůvodnění nedošlo. Navrhovatel nedohledal žádné jiné relevantní rozšíření odůvodnění v žádné jiné části dokumentu. Navrhované změny se zájmů Navrhovatele zásadně dotýkají, v rámci řízení o Původním návrhu Územního plánu byly uplatněny proti navrhované změně námitky, a proto se domníváme, že citovaný požadavek je reakcí právě na námitku Navrhovatele. Úprava odůvodnění v této části je prázdnou deklarací a je otázkou, zda se jedná o opomenutí nebo záměr, aby se Navrhovatel nemohl v rámci opakovaného veřejného projednání adekvátně vyjádřit.

10. Navrhovatel namítá potenciální dvojí možnost výkladu podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy občanského vybavení – sport (nutnost / možnost realizace podkroví nebo ustupujícího podlaží), když tyto podmínky nejsou dostatečně konkrétní a jasné. Územní plán přitom musí stanovit podmínky pro rozhodování o změnách v území jasné a konkrétně bez možnosti dvojí či vícero výkladu, aby bylo jasné, jaké platí pro užívání dané plochy podmínky.

11. Navrhovatel tyto Nemovitosti nabyt, resp. vykonával vlastnická práva k těmto nemovitostem, v dobré víře, že na nich bude možné realizovat záměry spojené s provozováním sportovišť – viz výše uvedená aktivita Navrhovatele v území. Navrhovatel na tomto místě připomíná, že klubovny pro zájmové skupiny slouží zejm. ke schůzkám lidí různých věkových skupin, které spojuje společný zájem, v tomto případě sport. Klubovny se zpravidla zřizují integrovaně jako součást areálů a není koncepční, aby byly vymezovány v jiných lokalitách, a to v lokalitách, které nejsou v blízkosti sportovišť. Takové uspořádání nedává smysl. Vyloučení realizace kluboven, penzionů a obdobného zázemí v dotčeném území (tj. v plochách občanského vybavení – sport) není koncepční, předvídatelné a v konečném důsledku tak ani proporcionální k záměrům Obce Čeladná. Samotná výstavba kluboven, penzionů a obdobného zázemí v dotčeném území je nezbytným předpokladem k řádnému užívání ploch určených pro sport.

12. Jak bylo již deklarováno v předchozích námitkách, Navrhovatel je ochoten za podmínky úzké spolupráce akceptovat změnu způsobu vymezení ploch golfového areálu. Navrhovatel se cítí povinen zajistit udržitelnost rozvoje areálu, a proto navrhuje úzkou součinnost při této změně metodiky pojetí a vymezení golfového hřiště v Územním plánu. Navrhuje proto využít např. Metodické sdělení MMR k vymezení ploch pro golfové hřiště (Č. j. MMR-11117/2018-81, aktualizace z 20. 7. 2021).

13. Navrhovatel zásadně rozporuje deklarované odůvodnění pro rušení zastavitelných ploch a omezení podmínek využití ploch občanského vybavení - sport v prostoru golfového hřiště na základě dokumentu „Analýza současného dopravního skeletu rozvojové oblasti s ohledem na možnou výstavbu, Čeladná“ Ateliér DUA, s.r.o. květen 2021 („Analýza“). K objednání Analýzy ze strany Obce Čeladná došlo dne 21. 5. 2021, vyhotovena byla již 28. 5. 2021, tedy během pouhého týdne od objednání, což je v praxi nereálné, pokud nemá zpracovatel dopředu známo, co má zpracovat a napsat. Tento dokument obsahuje řadu fundamentálních pochybností ve vztahu k možnosti z něj vycházet při řešení uspořádání území obce nebo při řešení změny Územního plánu. Smysluplnému deklarovanému využití tohoto materiálu brání pravděpodobně především jeho zadání, kdy tento materiál posuzuje pouze vybranou část území, a to území lokalizované jihozápadně od centra Čeladné. V souladu s cíli a úkoly územního plánování je nutné při stanovování jednotlivých koncepcí rozvoje a ochrany hodnot území komplexně řešit celé území obce. Znepokojující je rovněž zaměření Analýzy téměř výhradně na pozemky Navrhovatele (resp. společností spojených s jednatelem Navrhovatele). I území lokalizované jižně a jihovýchodně od centra obce je významně zastavěno, vyskytují se zde plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, ale i stabilizované plochy s významným potenciálem dalšího zastavění. Stav dopravní a technické infrastruktury zde není přitom zásadně jiný než v okolí golfového hřiště. Zcela pochybné, a možná až absurdní jsou výchozí parametry, které jsou uvedeny jako základ Analýzy, ve vztahu k vyhodnocení teoretické kapacity ploch vymezených územním plánem. Tento „výpočet“ či „odhad“ přitom není jakkoliv doložen. V Analýze je uvedeno, že dle Územního plánu je možno vybudovat 822.000 HPP (aniž by bylo uvedeno, co je HPP – možná hrubá podlahová plocha?). Analýza neobsahuje výpočty a postupy jak k těmto základním hodnotám zadavatel či zpracovatel studie došli. Jsou zde deklarovány pouze výsledné hodnoty, kdy je zde např. uvedeno, že v této části území je teoreticky možný vznik 8.000 (!) parkovacích stání, resp. vznik

zástavby, která tuto kapacitu může generovat. Navazující výpočet teoretické obrátkovosti 10.000 jízď / 24 hodin v červené oblasti a 6.000 jízď / 24 hodin ve žluté oblasti je tak také zcela nereálný. Tvzení, že doprava v předmětné oblasti přesahuje dopravní intenzitu silnice mezi Čeladnou a Kunčicemi nad Ondřejníkem vypovídá o tendenčnosti a nepřiměřenosti „teoretického výpočtu“ dopravní intenzity obsaženého v Analýze. Navrhovatel provedl pomocí fotopastí měření intenzity dopravy na místní komunikaci 17b. a zjistil že průměrná dopravní intenzita činila 41 aut za 24 hodin.

14. Z textu Analýzy lze dovodit, že Analýza dost možná počítá s teoretickou kompletní zastavěností plochy vymezené jako OS, tj. pravděpodobně se zrušením herních ploch golfového hřiště a s teoretickým maximalistickým využitím všech možností regulativů pro plochy OS. Je přitom zřejmé, že naplnění teoretické maximální kapacity dle regulativů příslušných ploch s rozdílným způsobem využití není reálné, protože při rozhodování v území se neposuzuje pouze soulad záměru s vyjmenovanými položkami přípustného využití, ale i soulad se stanovými koncepcemi, s cíli a úkoly územního plánování, s veřejnými zájmy a ochranou hodnot území apod. Zpracovatel Analýzy podle neznámých kritérií nepřezkoumatelně původně uvedené počty redukuje, ale přitom stejně dochází k závěrům, že dopravní zatížení v lokalitě může být vyšší než zatížení silnice II/483 v roce 2016, a že hodnocená lokalita může teoreticky generovat takové dopravní zatížení, jako sídlo s 11.000 obyvateli. K tomu ještě přičítá využití sportu, kdy uvedené údaje pro toto využití (12.500) nejsou vztaženy k žádnému časovému období. Je tak otázkou, zda dříve zpochybňovat vlastní Analýzu, její vstupní parametry, nebo snad její účelové zadání. Obecní úřad Čeladná, resp. pořizovatel (a určený zastupitel) z této Analýzy při územně plánovací činnosti vychází (mj. viz str. 26 textu odůvodnění). Dále není bez zajímavosti, že Analýza byla zpracována až po veřejném projednání Původního návrhu územního plánu, což by teoreticky mohlo i navozovat úvahy o její účelovosti.

15. Fotografie v Analýze nadto zachycují nikoliv hlavní komunikace v řešené ploše, ale méně frekventované vedlejší komunikace na samotných golfových hřištích. Ze shora uvedeného je zřejmé, že Analýza představuje účelový dokument, který se nezakládá na žádné znalosti ani průzkumu na místě samém a počítá s výstavbou i na pozemcích, které z povahy věci zastavěné nebudou.

B. NÁMITKA PROTI ČÁSTEM NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEŽ UPRAVUJÍ PODMÍNKY PLOCH BYDLENÍ

16. Navrhovatel namítá, že v Návrhu Územního plánu přináší zásadní pochybnosti a vady pro výklad podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v plochách bydlení (úpravou po veřejném projednání vložená) druhá odrážka („- výšková hladina v plochách označených B4 max. tři nadzemní podlaží s možným podkrovím“), když je zde výslovně uvedena možnost realizace podkroví. Tedy je zcela zřejmé, že zástavba v ploše B4 může mít jedno, dvě nebo tři nadzemní podlaží a v každé z těchto variant je možné nad poslední nadzemní podlaží realizovat podkroví. Ve vztahu k této nově definované podmínce je tak zcela změněn význam znění stanovení výškové hladiny pro plochy B, B2, B1 a B3 (v první odrážce podmínek), kde je vždy uveden maximální počet nadzemních podlaží „s podkrovím nebo s ustupujícím podlažím“. S ohledem na rozdílnost stanovení podmínek v plochách B, B1, B2 a B3 vs. B4, když pro první skupinu (na rozdíl od B4) není výslovně uvedena možnost realizace podkroví nebo ustupujícího podlaží, je zřejmé, že se nutně jedná o povinnost realizace jedné z možností, tj. o nutnou realizaci podkroví nebo ustupujícího podlaží. Tento jazykový výklad je v přímém rozporu s výkladem projektanta provedeným při opakovaném veřejném projednání. Tento jeho provedený výklad možná představuje původní úmysl projektanta, který ale nebyl do původního znění podmínek dostatečně přesvědčivě promítnut. Jsme přesvědčeni, že toto nové komplexní znění podmínek je vadné, neodůvodnitelné a zásadně mění podmínky pro všechny potenciální stavebníky a je nutné ho opravit, resp. že je nutné podmínky stanovené v předchozí územně plánovací dokumentaci, v Původním návrhu Územního plánu a v upraveném Návrhu Územního plánu vzájemně principiálně systémově sladit.

17. Dále je opětovně nutné namítnout diskriminační úpravu plochy B4 oproti jiným plochám B (viz předchozí bod), když v rámci ploch Navrhovatele není možné využití pro ubytování, ubytovací služby a penziony, ale pro jiné obdobné plochy s využitím pro bydlení takové využití možné je.

18. Navrhovatel i ve vztahu k těmto plochám rozporuje deklarované odůvodnění na základě Analýzy. V tomto ohledu lze zcela využít odůvodnění námítky uvedené výše v bodě A.

C. NÁMITKA PROTI ÚZEMNÍ STUDII

19. Navrhovatel rovněž směřuje svou Námitku vůči zařazení části Nemovitostí (např. Z49, SB, všech dotčených ploch se způsobem využití OS, B, SB, PK) do území dotčeného územní studií D1 („Územní studie“). Navržený způsob omezení změn je excesivně nepřiměřeným zásahem s prvky diskriminace a libovůle ze strany obce. Zásadně nesouhlasí Navrhovatel s návrhem a odůvodněním vymezení

(všech třech segmentů) plochy D1 v navržené podobě. Odůvodnění navrženého řešení je nedostatečné a nicneříkající.

20. Navrhovatel je přesvědčen o tom, že Územní studie představují nepřiměřené omezení vlastnických práv Navrhovatele, neboť přijetí podmínky územní studie fakticky v důsledku znamená opatření o stavební uzávěře. Do doby pořízení územní studie, schválení možností jejího využití a následného vložení dat o ní do systému evidence územně plánovací činnosti nelze o změnách v území rozhodovat. Územní studie jako podmínka pro rozhodování tedy blokuje využití území obdobně jako stavební uzávěra. Současně obecně platí, že územní studie nesmí být podmínkou pro rozhodování v území po nepřiměřenou dobu, o čemž svědčí i níže uvedená judikatura. Dle Návrhu Územního plánu do doby schválení možnosti využít studii D1 nejsou v předmětných plochách a koridorech možné žádné změny v území, včetně dělení a scelování pozemků, a to ani sdělením (viz § 82 odst. 3 SZ). V tomto území tak nebude možné umístit žádnou stavbu, a to ani liniovou stavbu TI (křížící koridor kolem silnice), nelze zde řešit před „dokončením studie“ žádné dílčí dopravní opatření (např. výhybna), které by zlepšilo deklarovaný již v současnosti problematický stav. Zablokovat veškeré změny v příslušných koridorech rozhodně není účelné.

21. Pořizování územní studie je ukončeno až tím, že pořizovatel schválí možnost využití územní studie pro účely stanovené v § 25 Stavebního zákona (využití jako územně plánovací podkladu) a zajistí vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. Neobsahuje však žádný mechanismus, pokud pořizovatel pořízení územní studie protahuje nebo se k jejímu pořízení nemá. Dosavadní postup při přijímání a schvalování územních studií na Obce Čeladná naznačuje, že smyslem územních studií není systémově nastavit výstavbu na dotčených pozemcích, ale zcela ji ve vybraných případech vyloučit, což však není cílem a smyslem územních studií.

22. Podmínky územních studií byly do územního plánu Obce Čeladná zařazeny již od roku 2014. Územními studiemi má být navržena mj. etapizace. V některých plochách je omezení změn v území omezeno již od začátku účinnosti Územního plánu. Změna č. 2 Územního plánu Čeladná navrhuje v podstatě v případě jejího vydání v roce 2022 prodloužit omezení změn až do roku 2028 (pokud nebude dříve pořizovatelem schválena možnost využití územních studií). Návrhy z již zpracovaných územních studií přitom do závazné územně plánovací dokumentace nejsou významně zapracovány. Možná, že výsledkem jejich pořízení je stanovení minimální plochy veřejných prostranství pro vybrané zastavitelné plochy, ale s ohledem na to, že Územní plán Čeladná má být po vydání Změny č. 2 Územního plánu Čeladná územním plánem s prvky regulačního plánu, je potenciál možnosti jejich využití pro transformaci jejich návrhu do závazných podmínek zcela nevyužit. Uvalení podmínky druhou územní studií (v ploše Z35), kdy je dost pravděpodobně nutná evidence obou územních studií současně, zásadně vybočuje z obvyklého způsobu regulace rozvoje v zastavitelné ploše vymezené územním plánem. Stanovené podmínky pro zpracování studie D1 v kap. k) mají charakter územní studie, která by měla být podkladem pro změnu územního plánu, nikoliv jako podmínka pro rozhodování (což je mj. paradoxně i zmíněno v textu odůvodnění). Proč je tato podmínka směřována pouze do jedné části území? Deklarované problémy s infrastrukturou jsou identifikovány pouze v plochách zasažených vymezením plochy D1?

23. Zakotvení Územní studie v Návrhu Územního plánu není dostatečně odůvodněno a lhůta pro její pořízení je nepřiměřená. Dle konstantní judikatury by tato doba neměla přesahovat dobu 4 let (Nález Ústavního soudu ČR ze dne 9. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 655/17). Prodloužení vyhotovení územních studií o dalších 6 let představuje značné omezení práv Navrhovatele, jakož i postup v přímém rozporu s ustanovením § 43 odst. 2 Stavebního zákona, který vyžaduje přiměřenost podmínky územní studie. Z Návrhu Územního plánu vyplývá jen následující nicneříkající odůvodnění: „Územní studie D1 - územní plán stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z1/23a, Z1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících, kterou je požadavek na zpracování územní studie „D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná – Západ)“. Řešené území je rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. V grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací. Podmínky pro zpracování studie: Studie prověří možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověří důsledky vlivu externalit z dopravy na související a ostatní dotčené plochy s chráněnými prostory, prověří potřebné minimální parametry souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověří dostatečnost kapacit technické infrastruktury. V návaznosti na výsledky prověření navrhne vhodný způsob řešení zjištěných problémů a střetů v území a doporučí vhodnou etapizaci řešení. Lhůta pro zpracování územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od nabytí účinnosti změny č.2 územního plánu.“ (ÚZEMNÍ PLÁN ČELADNÁ,

Změna č. 2, II. ODŮVODNĚNÍ, TEXTOVÁ ČÁST, str. 35.), jakož i: „V zásadě není žádoucí zpracovávat standardní územní studie pro plochy o velikosti odpovídající umístění 1-2 RD, není rovněž žádoucí nově podmiňovat studií plochy s již zpracovanou a evidovanou územní studií. Není rovněž vhodné vymezit řešené území v rozsahu několika samostatných, územně roztržštěných lokalit, řešené území by mělo být souvislé a logické. Vzhledem k detekovaným problémům tedy byla stanovena podmínka zpracování územní studie - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná – Západ), která zahrnuje dotčené lokality a plochy související a která má za cíl prověřit a doporučit řešení v rovině dopravní a technické infrastruktury a jejího napojení na nadřazenou síť, nikoliv v rovině vnitřního členění dotčených zastavitelných ploch.“ (ÚZEMNÍ PLÁN ČELADNÁ, Změna č. 2, II. ODŮVODNĚNÍ, TEXTOVÁ ČÁST, str. 27.)

24. Celková doba, po kterou by k Nemovitostem platila povinnost zpracování Územní studie, by tedy činila již více jak deset let. Obec tak v případě Územní studie postupuje v rozporu s právními předpisy a dosavadní judikaturou soudů.

25. Územní studie D1 je jako jediná z podmínek v kapitole k) textové části Územního plánu definována a uvedena jako podmínka pro rozhodování v území – tedy vyhovuje prováděcí vyhláškou deklarovanému obsahu kap. k). Informace o pořízených územních studiích však nemá být ve výkové části Územního plánu vůbec uvedena. Není tedy zřejmé, zda omezení změn v plochách Z21, Z24, Z27, Z35, Z48, Z57, Z61, Z62, Z69, Z106, Z112 a Z113 v případě možného vypuštění údajů o příslušných územních studiích z evidence, trvá či nikoliv (zmínka v kap. k) by trvání nasvědčovala, přitom dříve stanovená podmínka byla již splněna a změny v území by v těchto plochách neměly být omezovány procesem pořízení územní studie). V části textu řešící pořízení studie D1 je stanoveno, že každý jeden ze segmentů D1 může být řešen samostatně. Není zřejmé, zda se jedná o podmínku pro její pořízení, nebo i pro možnost jejího využívání jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování po segmentech, či částech. Z uvedeného vyplývá, že každý segment D1 může být řešen např. jiným projektantem, nezávisle na ostatních segmentech, náklady může hradit jiný subjekt apod. Z textu kap. k) pak není zřejmé, zda se jedná o i možnost využít studii, resp. rozhodovat v území v ploše vymezení jednoho segmentu, pokud nebudou Územní studií vyřešeny i další segmenty. Tento záměr pořizovatel na opakovaném veřejném projednání deklaroval, nicméně z textové části Návrhu územního plánu to nevyplývá jednoznačně. Pokud by to tak bylo a pořizovatel tedy podmínění ploch „D“ obhájil, bylo by zřejmě vhodnější vymezit více nezávislých ploch – D1, D2 – Dx a současně by bylo nutné vymezit tyto plochy tak, aby byla vyloučena diskriminace a nepřiměřenost zásahu.

26. Na veřejném projednání Návrhu Územního plánu dne 20. 4. 2022 samotní představitelé Obce Čeladná navíc opakovaně zmínili, že schválení Územní studie může být velice nákladné, zdlouhavé a náročné. Za této situace se tak jeví jako nepřiměřené zahrnout do jejího rozsahu rovněž pozemky Navrhovatele, když se již v minulosti ukázalo, že toto opatření je neefektivní a nefunguje, viz níže.

27. V neposlední řadě odkazuje Navrhovatel na právní posouzení vydané Frank Bold Advokáti, s.r.o., ve kterém advokátní kancelář Frank Bold Advokáti, s.r.o., řešila obdobou situaci, kdy podmínka Územní studie existovala již několik let a přijetím územního plánu mělo dojít k opakovanému ukládání podmínky zpracování územní studie, přičemž tento postup nebyl předmětné obci doporučen (Srov. Právní posouzení možných rizik souvisejících s výstavbou v lokalitě Brodce. Dostupné zde: https://www.mestodobris.cz/assets/File.ashx?id_org=2796&id_dokumenty=483320). Obdobná situace platí i pro Obec Čeladná, která postupuje v přímém rozporu se shora uvedeným, přičemž samotné posouzení popisuje nesoulad tohoto postupu s právními předpisy a upozorňuje na nároky z tohoto protiprávního postupu plynoucí.

D. DALŠÍ NÁMITKY PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

28. Navrhovatel nesouhlasí s upraveným Návrhem Územního plánu navrhovaným zněním podmínek pro využití ploch bydlení (B1-B4), ploch smíšených obytných (SB) a ploch občanského vybavení – sport (OS) v jejich znění po úpravách po veřejném projednání, kdy tyto podmínky byly úpravou po veřejném projednání zásadně upraveny a změněny. Zde Navrhovatel upozorňuje, že tyto podmínky vnímá z pohledu vlastníka nemovitostí a potenciálního stavebníka v celé jejich šíři, kontextu a komplexnosti a zásadně odmítá rozsah projednání v rámci opakovaného veřejného projednání zúžit jen na pořizovatelem vyznačené části textu (v dokumentaci zveřejněné pro opakované VP).

29. Navrhovatel dále namítá nejasnost a nesprávnost podmínek definovaných ve čtvrté odrážce Podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovených pro plochy bydlení (minimální výměra stavebního pozemku). Podmínka nedává jazykově smysl. Problematické je slovo vzniklé. Stejně tak je problematická dílčí podmínka „pokud na nich je umístěna stavba pro bydlení, stavba nebo zařízení občanské vybavenosti, nebo stavby jim obdobné“. Není přitom zřejmé, zda se

tato vztahuje na části stávajících pozemků (možná, že jsou myšleny stávající zastavěné stavební pozemky), nebo na nově oddělované (stavební) pozemky, či dokonce na obě tyto části. Úpravou zapracované doplnění na konci textu odrážky (podmínka platí v případech, kdy je oddělován nový stavební pozemek) v podstatě duplikuje již řečené. Obdobně problematické jsou i části podmínek stanovených pro využití ploch smíšených obytných (SB).

30. Navrhovatel dále navrhuje, aby Změnou č. 2 bylo do výrokové části Územního plánu doplněno vysvětlení významu pojmů, které nejsou definovány právními předpisy a které jsou užívány v definicích stanovení podmínek pro využití vymezených ploch, zásad apod. A to pojmů nově zaváděných v rámci Návrhu Územního plánu po veřejném projednání, pojmů zaváděných v Původním Návrhu Územního plánu, ale i pojmů užívaných v účinném Územním plánu. Jedná se zejména o pojmy jako zastavitelnost, oddělení stavebního pozemku, rostlý terén, podkroví, ustupující podlaží, velkoplošné hřiště, výška stavby od místa s nejnižší nadmořskou výškou, stavba pro individuální rekreaci, veřejné prostranství s převanou nezpevněných ploch a mnohé další. Na opakovaném veřejném projednání byla ze strany pořizovatele deklarována obecná známost významu těchto pojmů. Bylo zde sděleno, že stavební úřad a úřad územního plánování v každém případě výklad těchto pojmů bude aplikovat dle svého odborného uvážení (volná citace). Je nutné si uvědomit, že územní plán stanovuje podmínky pro rozhodování o změnách v území (nikoliv pro laickou či odbornou diskusi), kdy toto rozhodování musí být předvídatelné. Pro korektní nastavení vztahů všech aktérů v území je více než žádoucí, aby nutnost správních uvážení a individuálních výkladů pracovníků příslušných orgánů byla minimalizována. A to zejména v případě, kdy se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu (viz § 61 SZ – „Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb...“). Precizní definice významu užívaných pojmů v územním plánu je k naplnění tohoto cíle základním předpokladem. Předložené zpracování podmínek je zcela nedostatečné a má celou řadu vad. Upozorňujeme na následující příklady potenciálních problémů, jejichž řešení může v konečném důsledku nepříjemně zatěžovat jednotlivé stavebníky, a to vč. Navrhovatele, příslušné úřady, ale i obec jako účastníka příslušných řízení:

(a) ZASTAVITELNOST - Mělo by být nespochybnitelně zřejmé, k jakým vlastnostem zástavby se vztahuje zastavitelnost a k jakému parametru (např. v k výměře jaké části zemského povrchu) se zastavitelnost vztahuje. Tedy zda se posuzuje splnění např. na vymezeném stavebním pozemku, na stávajícím zastavěném stavebním pozemku, nebo v ploše vymezené územním plánem (např. v ploše zastavitelné, nebo v jedné ploše s rozdílným způsobem využití). Zmíněnou vlastností zástavby může být např. plošná výměra zastavěné plochy pozemku nebo zastavěná plocha jednotlivých staveb na pozemku (viz § 2 odst. 7 SZ). Není přitom z výrokové části Návrhu Územního plánu zřejmé, zda jsou uvažovány předmětem posouzení i zpevněné plochy, což může taktéž vyvolávat řadu problémů. Není zřejmé, co je míněno užívaným pojmem „oddělení stavebního pozemku“. Stavební pozemek je dle ust. § 2 odst. 1 písm. vymezován příslušnými nástroji územního plánování. Oddělení pozemku či jeho části nemusí být přitom nutně součástí stavebního záměru.

(b) USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ – tento pojem není definován právními předpisy. Míra ustoupení má přitom zásadní vliv na prostorové působení a charakter staveb, které jsou takto řešeny. Ustoupení se může odehrávat v řádu jednotek cm nebo metrů, může být provedeno pouze v části půdorysu stavby, resp. oproti pouze části vnějšího povrchu obvodových konstrukcí podlaží nacházejících se pod ustoupeným podlažím. Dále i zastřešení ustoupeného podlaží může mít celou řadu podob. Všechny tyto aspekty je nutné specifikovat, jinak není tyto podmínky možné aplikovat bez rizika budoucích zásadních nejasností.

(c) MÍSTO S NEJNIŽŠÍ NADMOŘSKOU VÝŠKOU, aniž by byla specifikována poloha referenčního bodu, je velmi problematický parametr, a to zejména ve svažitých částech území. Významnou roli pro výšku stavby, resp. pro úroveň nejvyššího bodu stavby, mohou hrát např. i terénní úpravy (navýšení terénu v místě stavby). Hodnota nadmořské výšky v nejnižším místě stavebního pozemku a např. nejnižšího místa průniku obvodové konstrukce stavby terénem (v různých místech) se může lišit i v řádu metrů.

31. S ohledem na celkově nedostatečné a nevyvážené zpracovávání části odůvodnění Návrhu Územního v průběhu postupu pořízení Změny č.2 Územního plánu Čeladná se Navrhovatel cítí zásadně omezen na právu účinně hájit své zájmy v procesu pořízení Změny č. 2 Územního plánu Čeladná. Z komentáře ASPI je přitom zřejmé, že „Při zpracování odůvodnění územního plánu se vychází z § 53 odst. 5 stavebního zákona, prováděcích předpisů a ze správního řádu. Odůvodnění územního plánu se zpracovává průběžně a jsou do něj postupně doplňovány výstupy jednotlivých etap pořizování dokumentace, tj. zadání (nebo zprávy o uplatňování územního plánu), společné jednání, veřejné projednání, které jsou požadovány stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy nebo správním řádem. Součástí odůvodnění jsou stručné základní informace, dále informace o

postupu pořízení územního plánu, údaje o splnění zadání (nebo zprávy o uplatňování územního plánu), výsledek přezkoumání návrhu územního plánu podle odst. 4, informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí, jedná se zejména o závěry vyhodnocení.“ Tento princip není dodržen. Po veřejném projednání nebyla doplněna kap. „Postup pořízení Změny č. 2 Územního plánu Čeladná“, kap. F.3 nebyla dosud zpracována vůbec. Zcela zásadní pochybení v procesu pořízení Zm2 spočívá v absenci vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů (jako součást kap. F.4. odůvodnění). Stejně tak absentuje vyhodnocení připomínek a námitek, přitom z dokumentace vyplývá, že z těchto materiálů vyplývá řada úprav, které se dotýkají zcela zásadních podmínek pro využívání ploch, v kterých se nacházejí pozemky Navrhovatele. Není tak možné posoudit, nakolik jsou Požadavky na podstatné úpravy uvedené v kap. B.2. odůvodnění provedeny z hlediska správnosti či selekce, jak jsou jednotlivé dílčí požadavky, kterým je očividně vyhověno odůvodněny ze strany dotčených orgánů, případně v námitkách oprávněných osob. Příklady – minimální výměra stavebního pozemku, zavedení podmínky veřejných prostranství apod. Cílené nezveřejnění vybraných částí odůvodnění lze vnímat jako vědomou netransparentnost v procesu pořízení, kdy by byla omezována veřejná kontrola postupu procesu pořízení Změny č. 2 Územního plánu Čeladná.

32. V závěru upozorňujeme na řadu nedostatků Návrhu Územního plánu. Zcela např. absentuje odůvodnění jednotlivých změn v rámci aktualizace zastavěného území (do zastavěného území jsou v upraveném Návrhu Územního plánu mj. nově zahrnuty pozemky, které pravděpodobně nevyhovují znění ust. § 58 odst. 2 SZ – viz mapový podklad bez vyznačených staveb). Zcela chybí odůvodnění zrušení některých výkresů grafické části územního plánu.

Např. výkresy I.2.d) hlavní výkres – koncepce vodního hospodářství a I.2.e) hlavní výkres – koncepce energetiky a spojů obsahovaly grafické vyjádření příslušných koncepcí. Tímto zrušením generované změny v koncepcích dopravní a technické infrastruktury s ohledem na absenci jejich odůvodnění nemůžeme v tuto chvíli relevantně posoudit. Ze stejného důvodu se Navrhovatel domnívá, že v nastalé situaci nelze posoudit dopady tohoto opatření na své zájmy, a tyto případně hájit.

IV.

Nezákonnost Návrhu Územního plánu

Navrhovatel s ohledem na výše uvedené námítky dále namítá, že Návrh Územního plánu a celý proces jeho přijímání je nezákonný. Navrhovatel zejména poukazuje na následující pochybení:

A. PORUŠENÍ ZÁSADY LEGITIMITY OČEKÁVÁNÍ

33. Pořizovatel Návrhu Územního plánu při jeho vyhotovení ohledně Nemovitostí nevzal v úvahu skutečnost, že Navrhovatel učinil veškeré doposud možné kroky nezbytné k realizaci projektů Navrhovatele, přestože mu byly tyto přípravné práce a související jednání známy. Zastavitelné plochy Navrhovatele tak nelze označit za dlouhodobě nevyužité a Navrhovatele za neaktivní, jak se Obec Čeladná snaží tvrdit.

34. Dle Ústavního soudu ČR („ÚS“) je potřebné v rámci posuzování aktivity vlastníka pozemku brát v potaz veškeré činnosti spojené s danými pozemky, vč. aktivit před vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení, což vychází z jeho usnesení ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20, ve kterém se zabýval aktivitou, resp. pasivitou, vlastníka pozemku ve vztahu k právům nabytým v dobré víře, legitimitě očekávání a případným náhradám (ÚS uvedl, že: „Obecné soudy mimo jiné vzaly v úvahu stěžovatelčinu vědomost ohledně umístění pozemků (str. 6 napadeného rozhodnutí krajského soudu), účast na zastaveném developerském projektu (str. 17 napadeného rozhodnutí okresního soudu), platnost územního rozhodnutí (str. 18 napadeného rozhodnutí okresního soudu) či pasivitu stěžovatelky v rámci procesu přijímání předmětného územního plánu (str. 19 napadeného rozhodnutí okresního soudu). K posledně uvedenému aspektu lze pouze uvést, že pasivita stěžovatelky v procesu přijímání územního plánu (resp. po jeho přijetí) může představovat skutečnost, na základě které lze usuzovat o existenci (absenci) stěžovatelčina legitimního očekávání ohledně realizace stavby, byť otázky uplatnění námitek proti územnímu plánu či podání návrhu na zrušení opatření)

35. Navrhovatele tak za pasivního v rámci územního plánování Obce Čeladná označit nelze, neboť již od nabytí vlastnického práva k Nemovitostem činil veškeré uskutečnitelné kroky k realizaci projektů, čímž mu vzniklo legitimní očekávání, že bude moci projekt realizovat. Zrušením zastavitelnosti dotčených ploch dojde k porušení tohoto legitimního očekávání, což je nepřipustné.

B. PORUŠENÍ DOBRÉ VÍRY A ZÁSADY PROPORCIONALITY

36. V rámci přijímání územního plánu, resp. jeho změny, je nutné posoudit, zda je územní plán proporcionální. To znamená, že při každé změně územního plánu je nutné mít na zřeteli, aby změna splňovala kritéria přiměřenosti – proportionality.

37. Navrhovatel je přesvědčen o tom, že Obec Čeladná v rozporu s judikaturou omezuje Navrhovatele nepřiměřeným způsobem až na míru určitého vyvlastnění, tedy v rozporu s právními předpisy (Rozhodnutí NSS ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008.). NSS opakovaně vyzývá pořizovatele územních plánů, že každá změna vyžaduje řádné odůvodnění: „je nutno předeslat, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“ (Rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011-42).

38. Obecným cílem územního plánování je „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území“ (§ 18 odst. 1 Stavebního zákona). Pro splnění cílů, tzn. pro dlouhodobě udržitelný rozvoj území a nastavení správného poměru zastavitelných a nezastavitelných ploch, však lze zrušit dlouhodobě zjevně nevyužívané zastavitelné plochy odlišné od Zastavitelných ploch Navrhovatele. Zásah předvídaný Návrhem Územního plánu tak není činěn v nezbytně nutné míře nejšetrnějším způsobem, jak je vyžadováno, a to z toho důvodu, že má Obec Čeladná k dispozici řadu jiných pozemků, u kterých je pasivita vlastníků pozemků zjevná. Rozsah, kterým Návrh Územního plánu zasahuje do práv Navrhovatele nabytých v dobré víře, není úměrný požadovanému účelu a je tak v rozporu se zásadou proportionality (Podle rozsudku NSS ze dne 23. 5. 2013, sp. zn. 7 AOs 4/2012 platí, že: „Nejvyšší správní soud již ve své judikatuře zdůraznil, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem toho musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proportionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy.“)

39. Přijetím Návrhu Územního plánu v rozsahu, v němž se dotýká Nemovitostí Navrhovatele, by dále došlo ke zkrácení vlastnických práv Navrhovatele a práv s tím spojených nabytých v dobré víře v rozporu s § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád („SŘ“). V souladu s tímto ustanovením je možné zasahovat do práv nabytých v dobré víře, jakož i oprávněných zájmů osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká, jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Navrhovatel má za to, že těchto podmínek nebylo dosaženo. Dle judikatury ÚS je nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníků pozemků, co do jejich funkčního využití. Z činnosti Obce Čeladná je Obci Čeladná zřejmé, že Navrhovatel v souladu s platným územním plánem a v rámci svého legitimního očekávání plánuje na předmětných pozemcích realizovat budovy k ubytování sportovců a budovy sloužící k jejich scházení (tj. klubovny), resp. plánuje pozemky určené k bydlení zastavět v souladu s územním plánem“ (Usnesení ÚS ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20). Postup Obce Čeladná je tak v přímém rozporu s legitimním očekáváním Navrhovatele.

V.

Náhrada újmy

40. Je nepochybné, že v důsledku schválení Návrhu Územního plánu Navrhovateli vznikne majetková újma. Navrhovatel vynaložil nemalou finanční částku k realizaci projektů na Nemovitostech, skládající se nejen z kupní ceny za Nemovitosti, ale zejména pak nákladů vypracování správními orgány vyžadované dokumentace, nákladů na projektovou přípravu výstavby, související inženýrskou činnost, právní služby, řízení projektu, architektonické návrhy aj. Přijetím Návrhu Územního plánu by však bylo Navrhovateli znemožněno vykonávat svá vlastnická práva a klesla by cena Nemovitostí, a to pouhým přijetím Návrhu Územního plánu. Nadto Navrhovatel do projektů již vložil v dobré víře nejenom finanční prostředky, ale rovněž svůj čas. Přijetím Návrhu Územního plánu by tak Navrhovatel utrpěl rovněž po imateriální stránce.

41. Újma způsobená Návrhem Územního plánu se nahrazuje v souladu s ustanovením § 102 Stavebního zákona a skládá se z „náhrady vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku“ (§ 102 odst. 2 Stavebního zákona). V případě Navrhovatele se jedná o újmu značného rozsahu, kdy v souladu s dobrou vírou a v rámci legitimního očekávání vynaložil nezbytné prostředky k realizaci projektů. Navrhovateli přitom nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami.

42. Podle judikatury NSS platí, že „z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl

pozemek v dosavadním územním plánu“ (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010–161). Náhrada způsobené újmy vlastníkovu nenáleží, „jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila“ (§ 102 odst. 3 Stavebního zákona).

S ohledem na shora uvedenou judikaturu NSS a judikaturu ÚS, je nutné lhůtu podle ustanovení § 102 odst. 3 Stavebního zákona vykládat tak, že lhůta takto určená počíná běžet od okamžiku posledního územního plánu či poslední změny územního plánu, kterou byl pozemek označen za zastavitelný. Není přitom rozhodné, kdy byl daný pozemek vymezen jako zastavitelný poprvé, neboť jak již bylo uvedeno v tomto bodu námitek - „z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále.“ V případě Navrhovatele se tak jedná o Územní plán 2018, kterým byly Nemovitosti opětovně vymezeny jako zastavitelné, resp. opětovně vymezeny plochy občanského vybavení – sport, u nichž byla možná výstavba kluboven, penzionů apod.

43. Navrhovatel tak upozorňuje na to, že v případě přijetí Návrhu Územního plánu či jeho obdoby, která povede k vyloučení realizace projektů Navrhovatele, bude Navrhovatel nucen vůči Obci uplatnit shora uvedené nároky v řádech desítek milionů korun českých.

VI.

Závěr

44. Navrhovatel navrhuje, aby v plochách OS (plochy občanského vybavení – sport) ve vlastnictví Navrhovatele, bylo i nadále možné a přípustné realizovat stavby a zařízení související s hlavní funkcí ploch, tj. klubovny, stravovací, ubytovací a hygienická zařízení apod.

45. Navrhovatel navrhuje, aby došlo k úpravě podmínek ploch B – ploch bydlení a SB – ploch smíšených obytných, když v Návrhu Územního plánu je tato úprava nejasná, neodůvodněná a neladí se stávajícím Územním plánem.

46. Navrhovatel dále navrhuje, aby Nemovitosti v jeho vlastnictví nebyly zařazeny mezi plochy, u nichž je vyžadována územní studie D1, a to pro její neodůvodněnost a nepřiměřenost, vč. lhůty pro její pořízení.

47. Jak již bylo uvedeno výše, Návrh Územního plánu obsahuje celou řadu nedostatků (na mnohé z nich jsme upozorňovali již v Původních námitkách), mnohé další nedostatky vznikly přímo úpravou po veřejném projednání. Proto si Navrhovatel vedle výše uvedených problémů (zejm. ve vztahu k naší společnosti) dovoluje upozornit na záležitosti s obecnou platností, tedy zejm. na to, že rozhodování o změnách v území podle navržené dokumentace upraveného Návrhu Územního plánu bude v mnohém nepředvídatelné, komplikované – z hlediska časových i procesních. Dokumentace upraveného Návrhu Územního plánu v navržené podobě nese značný potenciál budoucích sporů a problémů, a to v mnoha úrovních (počínaje vlastní zákonností upraveného Návrhu Územního plánu a spory mezi stavebníky, konče sousedskými spory). V konečných důsledcích může přijetí upraveného Návrhu Územního plánu v předložené podobě ohrozit sociální soudržnost obyvatel území a dlouhodobě narušit mezilidské vztahy. Dovolujeme si tvrdit, že upravený Návrh Územního plánu v mnoha částech představuje ohrožení rozvoje území obce Čeladná. Jako významný vlastník pozemků v obci má Navrhovatel zájem na rozvoji území, zlepšení stavu problematických aspektů v území. Navrhovatel je přesvědčen, že předložená územně plánovací dokumentace nesplňuje dostatečně základní požadavky na takový nástroj územního plánování, jakým je územní plán s prvky regulačního plánu, a proto navrhuje zcela zásadní přepracování Návrhu Územního plánu a jeho nové projednání.

Dotčené
území

LV č. 3258, k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: U ploch Z38 s funkčním využitím smíšené obytné se jedná o plochy dlouhodobě nevyužité ke stanovenému účelu, a to po dobu min. 7 let. V takovém případě má obec možnost bez náhrady zrušit určení plochy k zastavění. Navíc vlastníci pozemků vlastní na území obce Čeladná obrovské množství dalších zastavitelných ploch, kde může výstavbu realizovat. Naproti tomu jsou zde vlastníci, kteří chtějí využít svůj pozemek pouze pro výstavbu 1RD a nemohou jej dosud takto využít, protože územní plán Čeladná obsahuje, z hlediska absolutní výměry, dostatečné množství k jiných zastavitelných ploch. Proto je vhodné zastavitelnost některých dlouhodobě nevyužitých ploch zrušit nebo omezit.

Z judikatury NSS (například rozsudek ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 – 150), vyplývá, že „volba konkrétní podoby využití určitého území nebude výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu (...) v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, (...) omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“ Podle rozsudku NSS ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016 – 157, odst. [240]) „V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“

Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186, platí, že „územní plánování je kontinuálním a dynamickým procesem. Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316).“

Vlastníci pozemků tedy nemohou očekávat, že pokud územní plán stanoví určitý způsob regulace jejich pozemků, nemůže být tento způsob v budoucnu již nikdy změněn. Zejména to platí pro dlouhodobě nevyužité pozemky, určené územním plánem k zastavění. Tomu nasvědčuje i úprava náhrad za změnu spočívající ve zrušení určení pozemku k zastavění v § 102 stavebního zákona. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Vydané územní rozhodnutí/stavební povolení představuje limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona (viz například odst. [38] rozsudku NSS ze dne 29. 6. 2021 a další tam citovanou judikaturu). Je proto pochopitelné, že právě tento aspekt byl pro pořizovatele významným kritériem pro posouzení aktivity vlastníka. Jak ovšem vyplývá z textu na str. 8 odůvodnění změny č. 2 ÚP, nešlo o jediné kritérium.

Nová územně plánovací dokumentace působí vždy jen do budoucna a nemá vliv na platnost pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, tím spíše na platnost pravomocných stavebních povolení. Uvedené východisko bylo potvrzeno např. v rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139. V tomto rozsudku se v odst. [38] výslovně uvádí, že „platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu.“

Dále je možné odkázat na zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení na str. 9 Odůvodnění změny č. 2: „budou ... přednostně vymezeny v lokalitách navazujících na plochy stávajících zastavěných pozemků, u nichž je vyřešena veřejná dopravní a technická ... v plochách navazujících na stávající zastavěné území a v území zainvestovaném.“ Do obecných podmínek využití ploch byla v této souvislosti doplněna podmínka: „Využití zastavitelných ploch formou nové či doplňující výstavby je možné jen za podmínky, že k dotčené zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob atd.) dostačující komunikace – dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110).“ Na str. 55 - 56 odůvodnění se dále uvádí, že všechny nové zastavitelné plochy jsou vymezeny „Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu.“

Z citovaných a celé řady dalších soudních rozhodnutí plyne, že pokud je řešení obsažené v ÚPD dostatečně zdůvodněno, je výsledkem zákonného postupu a nevykazuje znaky libovůle či diskriminace, je jeho konkrétní podoba projevem oprávnění obce rozhodovat o způsobu budoucího využití jejího území, tedy o vhodnosti využití jednotlivých ploch (lokalit) pro určité typy činností, přičemž toto oprávnění je součástí jejího ústavního práva na samosprávu. To platí i pro redukci rozsahu ploch, vymezených územním plánem jako zastavitelné. Jak potvrzuje i rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, takovýto postup je při dostatečném zdůvodnění obecně možný. Podle

rozsudku NSS zde dne 22. 12. 2011 č.j. 8 Ao 6/2011-87, je přitom na místě vycházet i z připomínek veřejnosti k zadání (změny) územního plánu. V této souvislosti je možné poukázat jak na připomínky k zadání změny č. 2 ÚP Čeladná, tak na námitky uplatněné k návrhu, které požadují ještě větší rozsah redukce zastavitelných ploch.

Stanovené podmínky pro plochy OS byly prověřeny z hlediska aspektů sledovaného využití ploch a byly upraveny tak, aby lépe vystihovaly udržitelné potřeby dotčeného území.

Z hlediska převažujícího (hlavního) využití bylo z podmínek vypuštěno využití pro relaxaci, neboť hlavním sledovaným cílem vymezení tohoto typu ploch je jejich využití pro sport a tělovýchovu. Relaxace je pojmem širokým, z hlediska způsobu využití doplňkovým a neodpovídajícím sledovanému primárnímu využití.

Podmínky přípustného využití byly upraveny tak, aby vymezené plochy OS nesuplovaly funkci ploch OV, OV1, OV2, SB, případně B, v nichž jsou dostatečným způsobem zajištěny plošné a funkční potřeby zařízení typu kluboven, ubytování, případně bydlení majitelů či správců provozoven občanského vybavení. Přípustnost těchto zařízení v plochách OS se ukázala jako nadbytečná a potenciálně měnící smysl vymezení ploch OS. Výstavba kluboven a penzionů v plochách občanského vybavení – sportu není nezbytnou podmínkou jejich užívání v souladu s hlavním způsobem využití, tedy pro tělovýchovu a sport. Stavby a zařízení, které přímo souvisí s tímto hlavním způsobem využití, jsou nadále přípustné. Ubytování uživatelů těchto ploch je možné v existujících ubytovacích zařízeních, případně v ubytovacích zařízeních budovaných v plochách občanského vybavení.

Ze shodných (výše uvedených) důvodů bylo do nepřípustného využití ploch OS doplněno bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání byly doplněny o možnost nahradit podkroví ustupujícím podlažím. Sledována je vyšší variabilita formálního působení staveb a lepší začlenění staveb do krajiny a okolní zástavby.

U přípustnosti změn staveb pro bydlení na stavby pro rekreaci je z důvodu zamezení spekulativních změn na stavby penzionového typu doplněna podmínka staveb pro rekreaci rodinnou. Podmíněně přípustné využití je rozšířeno o přípustnost pozemků staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů, velkoplošných hřišť, penzionů, ubytoven, hotelů a jim obdobných ubytovacích zařízení, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Přitom platí, že v ploše B4 se hotel nebo apartmánový dům připouští.

Výše uvedené změny jsou provedeny z důvodu vyloučení možnosti nadměrného zřizování penzionů a ubytovacích zařízení v plochách primárně určených pro bydlení občanů obce, pro které je potřeba zajistit odpovídající pohodu bydlení.

Pojmy používané v rámci Územního plánu Čeladná, resp. v rámci Změny č. 2, jsou dostatečně určité, přičemž jejich obsah bude v konkrétním případě interpretovat orgán územního plánování. Ve vztahu k pojmu „zastavitelnost“ se v odůvodnění Změny č. 2 uvádí, že do % max. zastavitelnosti se počítají pouze nadzemní stavby, nikoli zpevněné plochy.

S tvrzením podatele, že by byla zpracovaná dopravní Analýza účelová nebo že by se týkala příliš úzce vymezeného území, se nelze ztotožnit. Tato analýza byla použita jako podklad pro stanovení podmínky územní studie, přičemž hodnotila území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. To je hlavním důvodem, proč bylo zvoleno toto území.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Nedochozí tedy k rozsáhlému rozšiřování zastavitelných ploch do nezastavěného území. Je respektována současná krajina, její členění a její ráz.

Dále také viz. odůvodnění námitky 47.

Námitka č. 49

Podatel: Prosper Golf Resort a.s., se sídlem na adrese Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 052 77 736

právně zastoupen: JUDr. Ing. Ivanem Barabášem, advokátem, evidenční č. ČAK 11796, společníkem FORLEX s.r.o., advokátní kanceláře, IČO: 042 75 705, se sídlem na adrese Ostrava, Poděbradova 2738/16, PSČ: 702 00

Datum
podání: 27. 4. 2022

Text
námitky:

I.
Úvod

1. Dne 29. 7. 2020 byl Obecním úřadem Čeladná jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn první návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná („Původní návrh Územního plánu“), tj. změna opatření obecné povahy č. j. Cela2001/2014 ze dne 2. 10. 2014 („Územní plán“), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Původního návrhu Územního plánu, které schválilo Zastupitelstvo obce Čeladná usnesením na zasedání konaném dne 21. 11. 2019.
2. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 1568/2020 ze dne 29. 7. 2020 Obecní úřad Čeladná vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek k Původnímu návrhu Územního plánu. K Původnímu návrhu Územního plánu dne 8. 9. 2020 podal Navrhovatel námitky (dále jen „Původní námitky“), na nichž stále v plném rozsahu trvá a pro jistotu je přikládá jako přílohu těchto námitek.
3. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022 ze dne 17. 3. 2022 Obecní úřad Čeladná oznámil konání opakovaného veřejného projednání upraveného Původního návrhu Územního plánu („Návrh Územního plánu“) a současně vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek.
4. Navrhovatel je jako vlastník pozemků parc. 605/6 sportoviště a rekreační plocha, parc. č. 606/1 trvalý travní porost, parc. č. 606/5 trvalý travní porost, v celém rozsahu a z části také pozemek parc. č. 605/4 sportoviště a rekreační plocha, k. ú. Čeladná zapsaných na LV č. 3258, k. ú. Čeladná („Nemovitosti“) v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“ nebo „SZ“) osobou oprávněnou podat k nadepsanému správnímu orgánu námitky proti Návrhu Územního plánu, a to v rozsahu upravených a měněných částí Původního návrhu Územního plánu. Nemovitosti Navrhovatele jsou zahrnuty do plochy Z39 (bydlení), jež jsou ve zdůvodnění Návrhu Územního plánu zařčleny a jsou tedy předmětem Návrhu Územního plánu a jsou také Návrhem Územního plánu dotčeny.
5. V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 Stavebního zákona proto Navrhovatel podává následující námitky k Návrhu Územního plánu, jak Navrhovatel v podrobnostech uvádí a odůvodňuje níže.

II.

Popis souvisejících vztahů

6. Navrhovatel si dále dovoluje odkázat na úvod na jednotlivá procesní podání a svou aktivitu v území směřující k výstavbě rodinného domu na Nemovitostech:
 - i. Stanovisko obce k žádosti o souhlas se stavebním záměrem „Novostavba rodinného domu parc. č. 605/6, 606/5 v k. ú. Čeladná“, č. j. 2874/52.2/2021, ze dne 22. 12. 2021;
 - ii. Žádost o povolení kácení dřev rostoucích mimo les, č. j. 401/246.10/2022, ze dne 14. 2. 2022;
 - iii. Závazné stanovisko HZS MS kraje, Frýdek-Místek, č. j. HSOS- 9416-2/2021, ze dne 29. 11. 2021;
 - iv. Dohoda o užívání nemovitosti, ze dne 5. 11. 2021;
 - v. Koordinované stanovisko – „Novostavba rodinného domu, k. ú. Čeladná“, zn. MUFO 37749/2021/KS, ze dne 15. 3. 2022;
 - vi. Oznámení o pokračování správního řízení, č. j. 761/246.10/2022, ze dne 23. 3. 2022;
 - vii. Sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., zn. 0101672234, ze dne 25. 1. 2022;
 - viii. Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0700496930, ze dne 25. 1. 2022;
 - ix. Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services, a.s., zn. 0201358685, ze dne 25. 1. 2022;
 - x. Smlouva o budoucí kupní smlouvě a o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti, ze dne 9. 12. 2021;
 - xi. Stanovisko obce k žádosti o souhlas se stavebním záměrem, č. j. 2874/52.2/2021, ze dne 22. 12. 2021;
 - xii. Stanovisko společnosti GasNet, s.r.o. „Povolení stavby – územní režim“, zn. 5002541695, ze dne 25. 1. 2022;

- xiii. Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice MS kraje, sp. zn. S-KHSMS 128237/2021/FM/HOK, ze dne 1. 12. 2021;
- xiv. Závazné stanovisko Územního inspektorátu pro MS kraj Státní energetické inspekce, sp. zn. SEI-4075/2021, ze dne 7. 12. 2021;
- xv. Stanovisko společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. pro vydání územního souhlasu, zn. 9773/V002823/2022/PJ, ze dne 14. 2. 2022;
- xvi. Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., č. j. 523116/22, ze dne 21. 1. 2022;
- xvii. Vyjádření Policie ČR, dopravní inspektorát Frýdek-Místek, č. j. KRPT-10363-2/ČJ-2022-070206, ze dne 24. 1. 2022;
- xviii. Rozhodnutí obecního úřadu Čeladná o povolení ke kácení stromů, č. j. 981/246.10/2022 z 14. 4. 2022;
- xix. Smlouva s ČEZ Distribuce, a.s. o připojení odběrného místa z 14. 1. 2022;
- xx. Smlouva s ČEZ Distribuce, a.s. o smlouvě budoucí o realizaci přeložky z 5. 4. 2022.
7. Ohledně pozemků parc. č. 605/6, 606/5 k.ú. Čeladná pak byla uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě mezi Navrhovatelem a Martou Novákovou, která se má stát jejich vlastníkem, a jež již také nyní vyvíjí veškeré možné aktivity k výstavbě rodinného domu na části Nemovitostí, což je pořizovateli velmi dobře známo.

III.

Námítky proti Návrhu Územního plánu a vymezení území dotčeného námitkami

Navrhovatel tímto podává námitky jak proti textové části Návrhu Územního plánu, tak proti grafické části Návrhu Územního plánu, a to ohledně celého řešeného území obce Čeladná, neboť Návrh Územního plánu je vadný i jako celek tak, že jeho přijetí bude mít vážné dopady nejen na Navrhovatele jako vlastníka Nemovitostí i nabyvatele Nemovitostí zejména však podává námitky ohledně plochy Z39 (bydlení).

A. NÁMITKA PROTI ČÁSTEM NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEŽ OMEZUJÍ ZASTAVITELNOST PLOCHY Z39 NA NEMOVITOSTECH

8. Navrhovatel směřuje své námitky zejména vůči zrušení části zastavitelnosti plochy Z39. Navrhovatel v čl. II uvedl přehled dokumentů, jež u výše uvedených zastavitelných ploch Navrhovatele, resp. u pozemků určených Územním plánem k zastavění, prokazují, že Navrhovatel byl aktivní a plánoval na Nemovitostech výstavbu, což je pořizovateli velmi dobře známo, neboť sám některé souhlasy a stanoviska vydával a byl vždy účastníkem příslušného řízení. Poslední rozhodnutí ve vztahu k výstavbě na Nemovitostech pořizovatel vydal 14. 4. 2022, tj. pár dní před veřejným projednáním Návrhu Územního plánu, jež popírá možnost výstavby na Nemovitostech.

9. Navrhovateli však nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami, v důsledku čehož stavby ještě nejsou realizovány. Odůvodnění Návrhu Územního plánu je nepravdivé, když uvádí, že: „Změna č. 2 ruší vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužitě, a to v celém jejich rozsahu nebo jen v jejich částech. Činí tak na základě prověření aktivit v území v posledních min. 5 letech, na základě prověření stavu žádostí na místně příslušném stavebním úřadu a na základě doplňujícího průzkumu / prověření v území. Zastavitelné plochy se zpracovanými a do evidence územně plánovací činnosti vloženými územními studiemi, u nichž uplyne 5 let od data vložení do 09/2020, a u nichž není prokázána aktivita dotčených osob, jsou považovány za plochy nevyužitě s možným zrušením jejich vymezení“ (Územní plán Čeladná, Změna č. 2, návrh 2022, II. Odůvodnění, Textová část, strana 59).

10. Z žádného dokumentu neplynou kritéria, podle kterých by Obec Čeladná posuzovala „aktivitu“ vlastníka dotčeného pozemku, přičemž zcela zavádějícím způsobem Návrh Územního plánu posuzuje, resp. má za prokázanou aktivitu pouze z pohledu již vydaného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. V daném případě však k vydání územního rozhodnutí týkajícího se Nemovitostí chybí jen pár dní. Postup Obce Čeladná je tak v přímém rozporu se smyslem územního plánování, neboť územní plán působí pouze do budoucnosti, tj. na vydaná územní a stavební povolení nemá vliv. Aktivita vlastníka pozemku však nejde posuzovat pouze vydáním územního a stavebního povolení.

11. Zásadně se Navrhovatel také vyhrazuje proti tvrzení pořizovatele, které uvedl na opakovaném veřejném projednání dne 20. 4. 2022, a to směrem k vystupujícímu tazateli ve věci zrušení vymezení plochy Z39, kdy pořizovatel veřejně konstatoval, že vlastníka pozemků v předmětné ploše je vlastníkem celé řady pozemků na území obce a je nutné uspokojit i potřeby vlastníků dalších pozemků (volná

citace). Při takto vymezeném vnímání vztahů a rozvoje území je evidentní, že k naplnění cílů územního plánování nedošlo, neboť pořizovat nejedná s ohledem na to, jak správně nastavit využití svého území, ale jak někteří vlastníci své území využívat nemají. Ohledně plochy Z39 je navíc pořizovateli známo, že výstavbu má realizovat jiný subjekt než Navrhovatel, jež následně Nemovitosti odkoupí, jak je podrobněji uvedeno výše.

12. Navrhovatel dále namítá, že v Návrhu Územního plánu přináší zásadní pochybnosti a vady pro výklad podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v plochách bydlení (úpravou po veřejném projednání vložená) druhá odrážka („- výšková hladina v plochách označených B4 max. tři nadzemní podlaží s možným podkrovím“), když je zde výslovně uvedena možnost realizace podkroví. Tedy je zcela zřejmé, že zástavba v ploše B4 může mít jedno, dvě nebo tři nadzemní podlaží a v každé z těchto variant je možné nad poslední nadzemní podlaží realizovat podkroví. Ve vztahu k této nově definované podmínce je tak zcela změněn význam znění stanovení výškové hladiny pro plochy B, B2, B1 a B3 (v první odrážce podmínek), kde je vždy uveden maximální počet nadzemních podlaží „s podkrovím nebo s ustupujícím podlažím“. S ohledem na rozdílnost stanovení podmínek v plochách B, B1, B2 a B3 vs. B4, když pro první skupinu (na rozdíl od B4) není výslovně uvedena možnost realizace podkroví nebo ustupujícího podlaží, je zřejmé, že se nutně jedná o povinnost realizace jedné z možností, tj. o nutnou realizaci podkroví nebo ustupujícího podlaží. Tento jazykový výklad je v přímém rozporu s výkladem projektanta provedeným při opakovaném veřejném projednání. Tento jeho provedený výklad možná představuje původní úmysl projektanta, který ale nebyl do původního znění podmínek dostatečně přesvědčivě promítnut. Jsme přesvědčeni, že toto nové komplexní znění podmínek je vadné, neodůvodnitelné a zásadně mění podmínky pro všechny potenciální stavebníky a je nutné ho opravit, resp. že je nutné podmínky stanovené v předchozí územně plánovací dokumentaci, v Původním návrhu Územního plánu a v upraveném Návrhu Územního plánu vzájemně principiálně systémově sladit.

13. Plocha Z39 je nepochybně dotčena úpravou po veřejném projednání, když v Původním návrhu Územního plánu byla v textové části Návrhu Územního plánu i v textové části odůvodnění řešena jako ke zrušení v celém jejím rozsahu (v účinném Územním plánu plochu Z39 tvoří dva polygony). V Návrhu Územního plánu (v grafické části) je severní polygon Z39 vyznačen jako jev „zastavitelná plocha – aktualizace vymezení po částečném využití“. Vymezení tohoto jevu není vůbec odůvodněno, z dokumentace není zřejmé, v které části by měla být zastavitelná plocha Z39 již využita, očividně se jedná o popis či identifikaci, která neodpovídá skutečnosti. Předložené řešení je zmatečné a zavádějící a není zřejmé, proč k tomuto řešení pořizovatel přistoupil. Předložené řešení by dávalo smysl, pokud by byla např. jižní část plochy Z39 již využita k zastavění (což by možná nasvědčovalo reflektování výše popsaných aktivit Navrhovatele). Ve smyslu výše uvedeného ale nedává smysl rušení jižního polygonu plochy Z39. Plochu Z39 je z pohledu rozvoje nutno vnímat jako jednu plochu, jako jeden koncepční rozvojový prvek.

IV.

Nezákonnost Návrhu Územního plánu

Navrhovatel s ohledem na výše uvedené námítky dále namítá, že Návrh Územního plánu a celý proces jeho přijímání je nezákonný. Navrhovatel zejména poukazuje na následující pochybení:

A. PORUŠENÍ ZÁSADY LEGITIMITY OČEKÁVÁNÍ A DOBRÉ VÍRY

14. Pořizovatel Návrhu Územního plánu při jeho vyhotovení ohledně Nemovitostí nevzal v úvahu skutečnost, že Navrhovatel učinil veškeré doposud možné kroky nezbytné k realizaci projektu Navrhovatele, přestože mu byly tyto přípravné práce a související jednání známy. Zastavitelné plochy Navrhovatele v ploše Z39 tak nelze označit za dlouhodobě nevyužité a Navrhovatele za neaktivní, jak se Obec Čeladná snaží tvrdit.

15. Dle Ústavního soudu ČR („ÚS“) je potřebné v rámci posuzování aktivity vlastníka pozemku brát v potaz veškeré činnosti spojené s danými pozemky, vč. aktivit před vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení, což vychází z jeho usnesení ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20, ve kterém se zabýval aktivitou, resp. pasivitou, vlastníka pozemku ve vztahu k právům nabytým v dobré víře, legitimitě očekávání a případným náhradám (ÚS uvedl, že: „Obecné soudy mimo jiné vzaly v úvahu stěžovatelčinu vědomost ohledně umístění pozemků (str. 6 napadeného rozhodnutí krajského soudu), účast na zastaveném developerském projektu (str. 17 napadeného rozhodnutí okresního soudu), platnost územního rozhodnutí (str. 18 napadeného rozhodnutí okresního soudu) či pasivitu stěžovatelky v rámci procesu přijímání předmětného územního plánu (str. 19 napadeného rozhodnutí okresního soudu). K posledně uvedenému aspektu lze pouze uvést, že pasivita stěžovatelky v procesu přijímání územního plánu (resp. po jeho přijetí) může představovat skutečnost, na základě které lze

usuzovat o existenci (absenci) stěžovatelčina legitimního očekávání ohledně realizace stavby, byť otázky uplatnění námitek proti územnímu plánu či podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy jsou v zásadě oddělené od otázky přiznání náhrady za změnu funkčního využití pozemku“). Zrušením zastavitelnosti dotčených ploch dojde k porušení tohoto legitimního očekávání, což je nepřipustné.

16. Přijetím Návrhu Územního plánu v rozsahu, v němž se dotýká Nemovitostí Navrhovatele, by dále došlo ke zkrácení vlastnických práv Navrhovatele a práv s tím spojených nabytých v dobré víře v rozporu s § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád („SŘ“). V souladu s tímto ustanovením je možné zasahovat do práv nabytých v dobré víře, jakož i oprávněných zájmů osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká, jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Navrhovatel má za to, že těchto podmínek nebylo dosaženo. Dle judikatury ÚS je nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníků pozemků, co do jejich funkčního využití. Z činnosti Obce Čeladná je Obci Čeladná zřejmé, že Navrhovatel, resp. Marta Nováková, v souladu s platným územním plánem a v rámci svého legitimního očekávání plánuje na předmětných pozemcích stavět rodinný dům v souladu s Územním plánem“ (Usnesení ÚS ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20). Postup Obce Čeladná je tak v přímém rozporu s legitimním očekáváním Navrhovatele i jeho budoucího nabyvatele, když jim pořizovatel i do dnešního dne vydává kladná stanoviska umožňující výstavbu.

B. PORUŠENÍ ZÁSADY PROPORCIONALITY

17. V rámci přijímání územního plánu, resp. jeho změny, je nutné posoudit, zda je územní plán proporcionální. To znamená, že při každé změně územního plánu je nutné mít na zřeteli, aby změna splňovala kritéria přiměřenosti – proporcionality.

18. Navrhovatel je přesvědčen o tom, že Obec Čeladná v rozporu s judikaturou omezuje Navrhovatele nepřiměřeným způsobem až na míru určitého vyvlastnění, tedy v rozporu s právními předpisy (Rozhodnutí NSS ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008). NSS opakovaně vyzývá pořizovatele územních plánů, že každá změna vyžaduje řádné odůvodnění: „je nutno předeslat, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“ (Rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011-42).

19. Obecným cílem územního plánování je „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území“ (§ 18 odst. 1 Stavebního zákona). Pro splnění cílů, tzn. pro dlouhodobě udržitelný rozvoj území a nastavení správného poměru zastavitelných a nezastavitelných ploch, však lze zrušit dlouhodobě zjevně nevyužívané zastavitelné plochy odlišné od Zastavitelných ploch Navrhovatele. Zásah předvídaný Návrhem Územního plánu tak není činěn v nezbytně nutné míře nejšetrnějším způsobem, jak je vyžadováno, a to z toho důvodu, že má Obec Čeladná k dispozici řadu jiných pozemků, u kterých je pasivita vlastníků pozemků zjevná. Rozsah, kterým Návrh Územního plánu zasahuje do práv Navrhovatele nabytých v dobré víře, není úměrný požadovanému účelu a je tak v rozporu se zásadou proporcionality. (Podle rozsudku NSS ze dne 23. 5. 2013, sp. zn. 7 AOs 4/2012 platí, že: „Nejvyšší správní soud již ve své judikatuře zdůraznil, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem toho musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy.“)

V.

Náhrada újmy

20. Je nepochybné, že v důsledku schválení Návrhu Územního plánu Navrhovateli vznikne majetková újma. Navrhovatel vynaložil nemalou finanční částku k realizaci projektu na Nemovitostech, skládající se nejen z kupní ceny za Nemovitosti, ale zejména pak nákladů vypracování správními orgány vyžadované dokumentace, nákladů na projektovou přípravu výstavby, související inženýrskou činnost, právní služby, řízení projektu, jednání s kupující aj. Přijetím Návrhu Územního plánu by bylo Navrhovateli znemožněno vykonávat svá vlastnická práva a klesla by cena Nemovitostí, a to pouhým přijetím Návrhu Územního plánu. Nadto Navrhovatel do projektů již vložil v dobré víře nejenom finanční prostředky, ale rovněž svůj čas. Přijetím Návrhu Územního plánu by tak Navrhovatel utrpěl rovněž po imateriální stránce.

21. Újma způsobená Návrhem Územního plánu se nahrazuje v souladu s ustanovením § 102 Stavebního zákona a skládá se z „náhrady vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku“ (§ 102 odst. 2 Stavebního zákona). V případě Navrhovatele se jedná o újmu značného rozsahu, kdy v souladu s dobrou vírou a v rámci legitimního očekávání

vynaložil nezbytné prostředky k realizaci projektů. Navrhovateli přitom nemůže být kladena k tíži liknavost a prodleva způsobená správními orgány a správními řízeními zahájenými účelově třetími osobami.

22. S ohledem na judikaturu NSS a judikaturu ÚS, je nutné lhůtu podle ustanovení § 102 odst. 3 Stavebního zákona vykládat tak, že lhůta takto určená počíná běžet od okamžiku posledního územního plánu či poslední změny územního plánu, kterou byl pozemek označen za zastavitelný. Není přitom rozhodné, kdy byl daný pozemek vymezen jako zastavitelný poprvé, neboť jak již bylo uvedeno v tomto bodu námitek - „z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále.“ V případě Navrhovatele se tak jedná o Územní plán 2018, kterým byly Nemovitosti opětovně vymezeny jako zastavitelné.

23. Navrhovatel tak upozorňuje na to, že v případě přijetí Návrhu Územního plánu či jeho obdoby, která povede k vyloučení realizace projektů Navrhovatele, bude Navrhovatel nucen vůči Obci uplatnit shora uvedené nároky v řádech milionů korun českých.

VI.

Závěr

24. Navrhovatel požaduje proto přeřešení plochy Z39 ve výrokové části Návrhu Územního plánu i v jejím odůvodnění, a to ve smyslu zachování vymezení jižního polygonu Z39 jako zastavitelné plochy a severní polygon Z39 ponechat jako standardní zastavitelnou plochu bez uvedení nepravdivého popisu týkajícího se částečného využití Z39.

25. S ohledem na výše uvedené skutečnosti proto Navrhovatel navrhuje, aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z39 budou i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení její zastavitelnosti, případně aby v grafické části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z39 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti.

26. Současně Navrhovatel opětovně navrhuje, aby došlo ke změně závazné textové části Návrhu Územního plánu tak, že zastavitelná plocha Z39 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení její zastavitelnosti, případně aby v textové části Návrhu Územního plánu došlo ke změně zastavitelných ploch tak, že zastavitelná plocha Z39 bude i nadále zařazena mezi zastavitelné plochy, resp. aby nedošlo k úplnému ani částečnému zrušení jejich zastavitelnosti.

Dotčené
území

Plocha Z39

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: U plochy Z39 s funkčním využitím bydlení se jedná o plochu dlouhodobě nevyužitou ke svému účelu, a to po dobu minimálně 15 let. V takovém případě má obec možnost bez náhrady zrušit určení k zastavění. Navíc vlastníci pozemků v předmětných plochách vlastní na území obce Čeladná obrovské množství dalších pozemků, kde může výstavbu realizovat. Naproti tomu jsou zde vlastníci, kteří chtějí využít svůj pozemek pouze pro výstavbu 1RD a dosud jej takto využít nemohou, protože územní plán Čeladná obsahuje, z hlediska absolutní výměry, dostatečné množství k jiných zastavitelných ploch. Proto je vhodné zastavitelnost některých dlouhodobě nevyužitých ploch zrušit nebo omezit.

Z judikatury NSS (například rozsudek ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 – 150), vyplývá, že „*volba konkrétní podoby využití určitého území nebude výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu (...) v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, (...) omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.*“ Podle rozsudku NSS ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016 – 157, odst. [240]) „*V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.*“

Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186, platí, že „územní plánování je kontinuálním a dynamickým procesem. Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316).“

Vlastníci pozemků tedy nemohou očekávat, že pokud územní plán stanoví určitý způsob regulace jejich pozemků, nemůže být tento způsob v budoucnu již nikdy změněn. Zejména to platí pro dlouhodobě nevyužité pozemky, určené územním plánem k zastavění. Tomu nasvědčuje i úprava náhrad za změnu spočívající ve zrušení určení pozemku k zastavění v § 102 stavebního zákona. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Vydané územní rozhodnutí/stavební povolení představuje limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona (viz například odst. [38] rozsudku NSS ze dne 29. 6. 2021 a další tam citovanou judikaturu). Je proto pochopitelné, že právě tento aspekt byl pro pořizovatele významným kritériem pro posouzení aktivity vlastníka. Jak ovšem vyplývá z textu na str. 8 odůvodnění změny č. 2 ÚP, nešlo o jediné kritérium.

Nová územně plánovací dokumentace působí vždy jen do budoucna a nemá vliv na platnost pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, tím spíše na platnost pravomocných stavebních povolení. Uvedené východisko bylo potvrzeno např. v rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139. V tomto rozsudku se v odst. [38] výslovně uvádí, že „platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu.“

Dále je možné odkázat na zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení na str. 9 Odůvodnění změny č. 2: „budou ... přednostně vymezeny v lokalitách navazujících na plochy stávajících zastavěných pozemků, u nichž je vyřešena veřejná dopravní a technická ... v plochách navazujících na stávající zastavěné území a v území zainvestovaném.“ Do obecných podmínek využití ploch byla v této souvislosti doplněna podmínka: „Využití zastavitelných ploch formou nové či doplňující výstavby je možné jen za podmínky, že k dotčené zastavitelné ploše vede kapacitně i parametricky (šířka, únosnost, obratiště, koordinace s pohybem pěších osob atd.) dostačující komunikace – dostatečnost parametrů se posuzuje porovnáním s příslušnými normami (ČSN 73 6110).“ Na str. 55 - 56 odůvodnění se dále uvádí, že všechny nové zastavitelné plochy jsou vymezeny „Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu.“

Z citovaných a celé řady dalších soudních rozhodnutí plyne, že pokud je řešení obsažené v ÚPD dostatečně zdůvodněno, je výsledkem zákonného postupu a nevykazuje znaky libovůle či diskriminace, je jeho konkrétní podoba projevem oprávnění obce rozhodovat o způsobu budoucího využití jejího území, tedy o vhodnosti využití jednotlivých ploch (lokalit) pro určité typy činností, přičemž toto oprávnění je součástí jejího ústavního práva na samosprávu. To platí i pro redukci rozsahu ploch, vymezených územním plánem jako zastavitelné. Jak potvrzuje i rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, takovýto postup je při dostatečném zdůvodnění obecně možný. Podle rozsudku NSS ze dne 22. 12. 2011 č. j. 8 Ao 6/2011-87, je přitom na místě vycházet i z připomínek veřejnosti k zadání (změny) územního plánu. V této souvislosti je možné poukázat jak na připomínky k zadání změny č. 2 ÚP Čeladná, tak na námítky uplatněné k návrhu, které požadují ještě větší rozsah redukce zastavitelných ploch.

Podatel dále namítá, že aktivitu vlastníka pozemku nelze posuzovat pouze podle vydání pravomocného územního rozhodnutí, ale i podle aktivity směřující k jeho vydání, přičemž mu nemůže být kladena k tíži liknavost způsobená správními orgány, v důsledku čehož stavby ještě nejsou realizovány. K tomu je nutno uvést, že proces pořizování územně plánovací dokumentace je časově náročným procesem, který je zásadně nezávislý na územních řízeních probíhajících ve vztahu k jednotlivým záměrům na území obce. Pouze v případě, že před vydáním změny územního plánu dojde k vydání pravomocného územního rozhodnutí, je pořizovatel povinen tuto skutečnost zohlednit jako tzv. limit využití území, což bylo v případě Změny č. 2 zohledněno. V rámci procesu pořizování ovšem není myslitelné, aby pořizovatel vyčkával na pravomocné ukončení všech probíhajících

územních řízení, které mohou ostatně trvat řadu měsíců nebo i let. Navíc by při takovém postupu hrozilo, že budou v mezidobí zahájena další a další územní řízení, na jejich pravomocné ukončení by bylo potřeba vyčkat. Takový přístup by ovšem excesivně prodlužoval délku pořizování územně plánovací dokumentace a byl by v rozporu s principem hospodárnosti a procesní ekonomie. Usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20, se pak týkalo problematiky náhrad za změnu v území podle § 102 stavebního zákona, což je ovšem otázkou odlišnou od pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, proto tento odkaz není příležitý.

Podmínky prostorového uspořádání byly doplněny o možnost nahradit podkroví ustupujícím podlažím. Sledována je vyšší variabilita formálního působení staveb a lepší začlenění staveb do krajiny a okolní zástavby. Z textu na str. 66 Odůvodnění dále vyplývá, že realizace podkroví nebo ustupujícího podlaží nad rámec dvou „plných“ nadzemních podlaží je možností, nikoli povinností.

Formulace obsažená v bodu 22. námitky, že pozemky podatele byly v roce 2018 opětovně zařazeny mezi zastavitelné, je zavádějící. Nejednalo se totiž o nový územní plán, který by vymezil pozemky jako zastavitelné, ale o změnu ÚP, která dřívější způsob vymezení pozemků nezměnila (což neznamená, že tak nemůže učinit další změna). Změna se projednává, zpracovává a vydává pouze v rozsahu měněných částí, není tedy možné tvrdit, že změnou č. 1B se znovu stala plocha Z122 zastavitelnou, a že tudíž neplatí ust. § 102 o náhradách za změnu v území a lhůtě 5 let.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Je respektována současná krajina, její členění, její ráz.

Dále také viz. odůvodnění námitky 47.

Námitka č. 50

Podatel: Prosper Horse Ranch a.s., se sídlem na adrese Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 052 77 884

právně zastoupen: JUDr. Ing. Ivanem Barabášem, advokátem, evidenční č. ČAK 11796, společníkem FORLEX s.r.o., advokátní kanceláře, IČO: 042 75 705, se sídlem na adrese Ostrava, Poděbradova 2738/16, PSČ: 702 00

Datum podání: 27. 4. 2022

Text námitky: I.
Úvod

1. Dne 29. 7. 2020 byl Obecním úřadem Čeladná jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn první návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná („Původní návrh Územního plánu“), tj. změna opatření obecné povahy č. j. Cela2001/2014 ze dne 2. 10. 2014 („Územní plán“), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Původního návrhu Územního plánu, které schválilo Zastupitelstvo obce Čeladná usnesením na zasedání konaném dne 21. 11. 2019.

2. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 1568/2020 ze dne 29. 7. 2020 Obecní úřad Čeladná vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek k Původnímu návrhu Územního plánu. K Původnímu návrhu Územního plánu dne 8. 9. 2020 podal Navrhovatel námitky („Původní námitky“), na něž Navrhovatel v plném rozsahu odkazuje tak, že tvoří součást tohoto podání, a tedy se uplatní jako aktuální námitky a přikládá je pro jistotu jako přílohu. Není-li v tomto podání uvedeno výslovně jinak, mají pojmy uvedené velkými písmeny stejný význam jako v Původních námitkách.

3. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022 ze dne 17. 3. 2022 Obecní úřad Čeladná oznámil konání opakovaného veřejného projednání upraveného Původního návrhu Územního plánu („Návrh Územního plánu“) a současně vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek.

4. Navrhovatel je jako vlastník nemovitostí, zejména pozemků parc. č. st. 1785, st. 2048, 293/39, 293/42, 293/44, 293/47, 293/48, 293/51, 293/58, 293/61, 293/62, 293/63, to vše na LV č. 3254, k. ú. Čeladná („Nemovitosti“) v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“) osobou oprávněnou podat k nadepsanému správnímu orgánu námitky proti Návrhu Územního plánu, a to v rozsahu upravených a měněných částí Původního návrhu. Nemovitosti Navrhovatele jsou zahrnuty do plochy občanského vybavení – sport.

5. V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 Stavebního zákona proto Navrhovatel podává následující námítky k Návrhu Územního plánu, a to z důvodu, že přijetím Návrhu Územního plánu by došlo k:

- (a) nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Navrhovatele;
- (b) narušení legitimního očekávání Navrhovatele;
- (c) omezení práv Navrhovatele nabytých v dobré víře; a
- (d) majetkové újmě Navrhovatele;

neboť část Nemovitostí ve vlastnictví Navrhovatele je omezena Územní studií (jak je tento termín definován níže) a u části Nemovitostí ve vlastnictví Navrhovatele má dojít k omezení jejich využití pro realizaci staveb nezbytných pro poskytování sportovních činností, jak Navrhovatel v podrobnostech odůvodňuje níže.

II.

Námítky proti Návrhu Územního plánu a vymezení území dotčeného námítkami

6. Navrhovatel tímto podává námítky jak proti textové části Návrhu Územního plánu, tak proti grafické části Návrhu Územního plánu, a to ohledně celého řešeného území obce Čeladná, neboť Návrh Územního plánu je vadný i jako celek tak, že jeho přijetí bude mít vážné dopady nejen na Navrhovatele jako vlastníka Nemovitostí, zejména však podává námítky:

- (a) proti návrhu změn ve vztahu k plochám občanského vybavení – sport (pozemky parc. st. 1785, st. 2048, 293/39, 293/42, 293/44, 293/47, 293/48, 293/51, 293/58, 293/61, 293/62, 293/63, k. ú. Čeladná);
- (b) proti zařazení části Nemovitostí (pozemku parc. č. 293/61) do území dotčeného Územní studií.

A. NÁMITKA PROTI ČÁSTEM NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEŽ UPRAVUJÍ PODMÍNKY PLOCH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT (plochy OS)

7. Ohledně navrhované změny podmínek pro využití ploch občanského vybavení – sport Navrhovatel namítá zásadní nedostatek ve vztahu k vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení výsledků projednání (kap. B.2. Odůvodnění), kde na str. 25 pod bodem č. 4 (Na základě vyhodnocení připomínek a námítek) písm. q) je uveden požadavek „Bude lépe odůvodněna změna podmínek pro plochy OS – plochy občanského vybavení - sport.“ Jako vyhodnocení splnění uvedeného požadavku je tamtéž uvedeno „Požadavek splněn, odůvodnění doplněno, prohloubeno.“ Odůvodnění změny podmínek pro využití plochy občanského vybavení - sport je přitom uvedeno na str. 66 odůvodnění. Zde ale k žádnému doplnění ani prohloubení odůvodnění nedošlo. Navrhovatel nedohledal žádné jiné relevantní rozšíření odůvodnění v žádné jiné části dokumentu. Navrhované změny se zájmů Navrhovatele zásadně dotýkají, v rámci řízení o Původním návrhu Územního plánu byly uplatněny proti navrhované změně námítky, a proto se domníváme, že citovaný požadavek je reakcí právě na námítku Navrhovatele. Úprava odůvodnění v této části je prázdnou deklarací a je otázkou, zda se jedná o opomenutí nebo záměr, aby se Navrhovatel nemohl v rámci opakovaného veřejného projednání adekvátně vyjádřit.

8. Navrhovatel namítá potenciální dvojí možnost výkladu podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy občanského vybavení – sport (nutnost / možnost realizace podkroví nebo ustupujícího podlaží), když tyto podmínky nejsou dostatečně konkrétní a jasné. Územní plán přitom musí stanovit podmínky pro rozhodování o změnách v území jasně a konkrétně bez možnosti dvojí či vícero výkladu, aby bylo jasné, jaké platí pro užívání dané plochy podmínky.

9. Navrhovatel tyto Nemovitosti nabyt, resp. vykonával vlastnická práva k těmto nemovitostem, v dobré víře, že na nich bude možné realizovat záměry spojené s provozováním sportovišť. Navrhovatel na tomto místě připomíná, že klubovny pro zájmové skupiny slouží zejm. ke schůzkám lidí různých věkových skupin, které spojuje společný zájem, v tomto případě sport. Klubovny se zpravidla zřizují integrovaně jako součást areálů a není koncepční, aby byly vymezovány v jiných lokalitách, a to v lokalitách, které nejsou v blízkosti sportovišť. Takové uspořádání nedává smysl. Vyloučení realizace kluboven, penzionů a obdobného zázemí v dotčeném území (tj. v plochách občanského vybavení – sport) není koncepční, předvídatelné a v konečném důsledku tak ani proporcionální k záměrům Obce Čeladná. Samotná výstavba kluboven, penzionů a obdobného zázemí v dotčeném území je nezbytným předpokladem k řádnému užívání ploch určených pro sport.

B. NÁMITKA PROTI ÚZEMNÍ STUDII

10. Navrhovatel nesouhlasí s tím, aby část Nemovitostí (konkrétně pak pozemek parc. č. 293/61) byla zařazena do území, na něž se vztahuje povinné vyhotovení územní studie, v daném případě pak územní studie D1, segment B („Územní studie“).

11. Navržený způsob omezení změn je excesivně nepřiměřeným zásahem s prvky diskriminace a libovůle ze strany obce. Zásadně nesouhlasí Navrhovatel s návrhem a odůvodněním vymezení (všech třech segmentů) plochy D1 v navržené podobě. Odůvodnění navrženého řešení je nedostatečné a nicneříkající.

12. Navrhovatel je přesvědčen o tom, že Územní studie představuje nepřiměřené omezení vlastnických práv Navrhovatele, neboť přijetí podmínky Územní studie fakticky v důsledku znamená opatření o stavební uzávěře. Do doby pořízení územní studie, schválení možností jejího využití a následného vložení dat o ní do systému evidence územně plánovací činnosti nelze o změnách v území rozhodovat. Územní studie jako podmínka pro rozhodování tedy blokuje využití území obdobně jako stavební uzávěra. Současně obecně platí, že územní studie nesmí být podmínkou pro rozhodování v území po nepřiměřenou dobu, o čemž svědčí i níže uvedená judikatura. Dle Návrhu Územního plánu do doby schválení možnosti využití studií D1 nejsou v předmětných plochách a koridorech možné žádné změny v území, včetně dělení a scelování pozemků, a to ani sdělením (viz § 82 odst. 3 SZ). V tomto území tak nebude možné umístit žádnou stavbu, a to ani liniovou stavbu T1 (křížící koridor kolem silnice), nelze zde řešit před „dokončením studie“ žádné dílčí dopravní opatření (např. výhybna), které by zlepšilo deklarovaný již v současnosti problematický stav. Zablokovat veškeré změny v příslušných koridorech rozhodně není účelné.

13. Pořizování územní studie je ukončeno až tím, že pořizovatel schválí možnost využití územní studie pro účely stanovené v § 25 Stavebního zákona (využití jako územně plánovacího podkladu) a zajistí vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. Neobsahuje však žádný mechanismus, pokud pořizovatel pořízení územní studie protahuje nebo se k jejímu pořízení nemá. Dosavadní postup při přijímání a schvalování územních studií na Obce Čeladná naznačuje, že smyslem územních studií není systémově nastavit výstavbu na dotčených pozemcích, ale zcela ji ve vybraných případech vyloučit, což však není cílem a smyslem územních studií.

14. Podmínky územních studií byly do územního plánu Obce Čeladná zařazeny již od roku 2014. Územními studiemi má být navržena mj. etapizace. V některých plochách je omezení změn v území omezeno již od začátku účinnosti Územního plánu. Změna č. 2 Územního plánu Čeladná navrhuje v podstatě v případě jejího vydání v roce 2022 prodloužit omezení změn až do roku 2028 (pokud nebude dříve pořizovatelem schválena možnost využití územních studií). Návrhy z již zpracovaných územních studií přitom do závazné územně plánovací dokumentace nejsou významně zapracovány. Možná, že výsledkem jejich pořízení je stanovení minimální plochy veřejných prostranství pro vybrané zastavitelné plochy, ale s ohledem na to, že Územní plán Čeladná má být po vydání Změny č. 2 Územního plánu Čeladná územním plánem s prvky regulačního plánu, je potenciál možnosti jejich využití pro transformaci jejich návrhu do závazných podmínek zcela nevyužit. Uvalení podmínky druhou územní studií (v ploše Z35), kdy je dost pravděpodobně nutná evidence obou územních studií současně, zásadně vybočuje z obvyklého způsobu regulace rozvoje v zastavitelné ploše vymezené územním plánem. Stanovené podmínky pro zpracování studie D1 v kap. k) mají charakter územní studie, která by měla být podkladem pro změnu územního plánu, nikoliv jako podmínka pro rozhodování (což je mj. paradoxně i zmíněno v textu odůvodnění). Proč je tato podmínka směřována pouze do jedné části území? Deklarované problémy s infrastrukturou jsou identifikovány pouze v plochách zasažených vymezením plochy D1?

15. Zakotvení Územní studie v Návrhu Územního plánu není dostatečně odůvodněno a lhůta pro její pořízení je nepřiměřená. Dle konstantní judikatury by tato doba neměla přesahovat dobu 4 let (Nález Ústavního soudu ČR ze dne 9. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 655/17). Prodloužení vyhotovení územních studií o dalších 6 let představuje značné omezení práv Navrhovatele, jakož i postup v přímém rozporu s ustanovením § 43 odst. 2 Stavebního zákona, který vyžaduje přiměřenost podmínky územní studie. Z Návrhu Územního plánu vyplývá jen následující nicneříkající odůvodnění: „Územní studie D1 - územní plán stanovuje podmínku pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z1/23a, Z1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících, kterou je požadavek na zpracování územní studie „D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná – Západ)“. Řešené území je rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. V grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací. Podmínky pro zpracování studie: Studie prověří možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověří důsledky vlivu externalit z dopravy na související a ostatní dotčené plochy s chráněnými prostory, prověří potřebné minimální parametry souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověří dostatečnost kapacit technické infrastruktury. V návaznosti na výsledky prověření navrhne vhodný způsob řešení zjištěných problémů a střetů v území a doporučí vhodnou etapizaci řešení. Lhůta pro zpracování územních studií,

jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu“ (ÚZEMNÍ PLÁN ČELADNÁ, Změna č. 2, II. ODŮVODNĚNÍ, TEXTOVÁ ČÁST, str. 35.), jakož i: „V zásadě není žádoucí zpracovávat standardní územní studie pro plochy o velikosti odpovídající umístění 1-2 RD, není rovněž žádoucí nově podmiňovat studií plochy s již zpracovanou a evidovanou územní studií. Není rovněž vhodné vymezit řešené území v rozsahu několika samostatných, územně roztržštěných lokalit, řešené území by mělo být souvislé a logické. Vzhledem k detekovaným problémům tedy byla stanovena podmínka zpracování územní studie - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná – Západ), která zahrnuje dotčené lokality a plochy související a která má za cíl prověřit a doporučit řešení v rovině dopravní a technické infrastruktury a jejího napojení na nadřazenou síť, nikoliv v rovině vnitřního členění dotčených zastavitelných ploch“ (ÚZEMNÍ PLÁN ČELADNÁ, Změna č. 2, II. ODŮVODNĚNÍ, TEXTOVÁ ČÁST, str. 27).

16. Celková doba, po kterou by k Nemovitostem platila povinnost zpracování Územní studie, by tedy činila již více jak deset let. Obec tak v případě Územní studie postupuje v rozporu s právními předpisy a dosavadní judikaturou soudů.

17. Územní studie D1 je jako jediná z podmínek v kapitole k) textové části Územního plánu definována a uvedena jako podmínka pro rozhodování v území – tedy vyhovuje prováděcí vyhláškou deklarovanému obsahu kap. k). Informace o pořízených územních studiích však nemá být ve výřkové části Územního plánu vůbec uvedena. Není tedy zřejmé, zda omezení změn v plochách Z21, Z24, Z27, Z35, Z48, Z57, Z61, Z62, Z69, Z106, Z112 a Z113 v případě možného vypuštění údajů o příslušných územních studiích z evidence, trvá či nikoliv (zmínka v kap. k) by trvání nasvědčovala, přitom dříve stanovená podmínka byla již splněna a změny v území by v těchto plochách neměly být omezovány procesem pořízení územní studie). V části textu řešící pořízení studie D1 je stanoveno, že každý jeden ze segmentů D1 může být řešen samostatně. Není zřejmé, zda se jedná o podmínku pro její pořízení, nebo i pro možnost jejího využívání jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování po segmentech, či částech. Z uvedeného vyplývá, že každý segment D1 může být řešen např. jiným projektantem, nezávisle na ostatních segmentech, náklady může hradit jiný subjekt apod. Z textu kap. k) pak není zřejmé, zda se jedná o i možnost využít studii, resp. rozhodovat v území v ploše vymezení jednoho segmentu, pokud nebudou Územní studií vyřešeny i další segmenty. Tento záměr pořizovatel na opakovaném veřejném projednání deklaroval, nicméně z textové části Návrhu územního plánu to nevyplývá jednoznačně. Pokud by to tak bylo a pořizovatel tedy podmínění ploch „D“ obhájil, bylo by zřejmě vhodnější vymezit více nezávislých ploch – D1, D2 – Dx a současně by bylo nutné vymezit tyto plochy tak, aby byla vyloučena diskriminace a nepřiměřenost zásahu.

18. Na veřejném projednání Návrhu Územního plánu dne 20. 4. 2022 samotní představitelé Obce Čeladná opakovaně zmínili, že schválení Územní studie může být velice nákladné, zdlouhavé a náročné. Za této situace se tak jeví jako nepřiměřené zahrnout do jejího rozsahu rovněž pozemky Navrhovatele, když se již v minulosti ukázalo, že toto opatření je neefektivní a nefunguje.

19. V neposlední řadě odkazuje Navrhovatel na právní posouzení vydané Frank Bold Advokáti, s.r.o., ve kterém advokátní kancelář Frank Bold Advokáti, s.r.o., řešila obdobou situaci, kdy podmínka Územní studie existovala již několik let a přijetím územního plánu mělo dojít k opakovanému ukládání podmínky zpracování územní studie, přičemž tento postup nebyl předmětné obci doporučen (Srov. Právní posouzení možných rizik souvisejících s výstavbou v lokalitě Brodce. Dostupné zde: https://www.mestodobris.cz/assets/File.ashx?id_org=2796&id_dokumenty=483320). Obdobná situace platí i pro Obec Čeladná, která postupuje v přímém rozporu se shora uvedeným, přičemž samotné posouzení popisuje nesoulad tohoto postupu s právními předpisy a upozorňuje na nároky z tohoto protiprávního postupu plynoucí.

III.

Nezákonnost Návrhu Územního plánu

Navrhovatel s ohledem na výše uvedené námítky dále namítá, že Návrh Územního plánu a celý proces jeho přijímání je nezákonný. Navrhovatel zejména poukazuje na následující pochybení:

A. PORUŠENÍ ZÁSADY LEGITIMITY OČEKÁVÁNÍ A DOBRÉ VÍRY

20. Pořizovatel Návrhu Územního plánu při jeho vyhotovení ohledně Nemovitostí nevzal v úvahu skutečnost, že Navrhovatel učinil veškeré doposud možné kroky nezbytné k realizaci projektů Navrhovatele, přestože mu byly tyto přípravné práce a související jednání známy. Zastavitelné plochy Navrhovatele tak nelze označit za dlouhodobě nevyužitě a Navrhovatele za neaktivní, jak se Obec Čeladná snaží tvrdit.

21. Dle Ústavního soudu ČR („ÚS“) je potřebné v rámci posuzování aktivity vlastníka pozemku brát v potaz veškeré činnosti spojené s danými pozemky, vč. aktivit před vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení, což vychází z jeho usnesení ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20, ve kterém se zabýval aktivitou, resp. pasivitou, vlastníka pozemku ve vztahu k právům nabytým v dobré víře, legitimitě očekávání a případným náhradám (ÚS uvedl, že: „Obecné soudy mimo jiné vzaly v úvahu stěžovatelčinu vědomost ohledně umístění pozemků (str. 6 napadeného rozhodnutí krajského soudu), účast na zastaveném developerském projektu (str. 17 napadeného rozhodnutí okresního soudu), platnost územního rozhodnutí (str. 18 napadeného rozhodnutí okresního soudu) či pasivitu stěžovatelky v rámci procesu přijímání předmětného územního plánu (str. 19 napadeného rozhodnutí okresního soudu). K posledně uvedenému aspektu lze pouze uvést, že pasivita stěžovatelky v procesu přijímání územního plánu (resp. po jeho přijetí) může představovat skutečnost, na základě které lze usuzovat o existenci (absenci) stěžovatelčina legitimního očekávání ohledně realizace stavby, byť otázky uplatnění námitek proti územnímu plánu či podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy jsou v zásadě oddělené od otázky přiznání náhrady za změnu funkčního využití pozemku.“).

22. Navrhovatele tak za pasivního v rámci územního plánování Obce Čeladná označit nelze, neboť již od nabytí vlastnického práva k Nemovitostem činil veškeré uskutečnitelné kroky k realizaci projektů, čímž mu vzniklo legitimní očekávání, že bude moci projekt realizovat. Zrušením zastavitelnosti dotčených ploch dojde k porušení tohoto legitimního očekávání, což je nepřipustné.

23. Přijetím Návrhu Územního plánu v rozsahu, v němž se dotýká Nemovitostí Navrhovatele, by dále došlo ke zkrácení vlastnických práv Navrhovatele a práv s tím spojených nabytých v dobré víře v rozporu s § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád („SŘ“). V souladu s tímto ustanovením je možné zasahovat do práv nabytých v dobré víře, jakož i oprávněných zájmů osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká, jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Navrhovatel má za to, že těchto podmínek nebylo dosaženo. Dle judikatury ÚS je nutné zohlednit legitimní očekávání vlastníků pozemků, co do jejich funkčního využití. Z činnosti Obce Čeladná je Obci Čeladná zřejmé, že Navrhovatel v souladu s platným územním plánem a v rámci svého legitimního očekávání plánuje na předmětných pozemcích realizovat budovy k ubytování sportovců a budovy sloužící k jejich scházení (tj. klubovny), resp. plánuje pozemky určené k bydlení zastavět v souladu s územním plánem“ (Usnesení ÚS ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20). Postup Obce Čeladná je tak v přímém rozporu s legitimním očekáváním Navrhovatele.

B. PORUŠENÍ ZÁSADY PROPORCIONALITY

24. V rámci přijímání územního plánu, resp. jeho změny, je nutné posoudit, zda je územní plán proporcionální. To znamená, že při každé změně územního plánu je nutné mít na zřeteli, aby změna splňovala kritéria přiměřenosti – proportionality.

25. Navrhovatel je přesvědčen o tom, že Obec Čeladná v rozporu s judikaturou omezuje Navrhovatele nepřiměřeným způsobem až na míru určitého vyvlastnění, tedy v rozporu s právními předpisy (Rozhodnutí NSS ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008). NSS opakovaně vyzývá pořizovatele územních plánů, že každá změna vyžaduje řádné odůvodnění: „je nutno předeslat, že každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ (Rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011-42.)

26. Obecným cílem územního plánování je „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území“ (§ 18 odst. 1 Stavebního zákona). Pro splnění cílů, tzn. pro dlouhodobě udržitelný rozvoj území a nastavení správného poměru zastavitelných a nezastavitelných ploch, však lze zrušit dlouhodobě zjevně nevyužívané zastavitelné plochy odlišné od Zastavitelných ploch Navrhovatele. Zásah předvídaný Návrhem Územního plánu tak není činěn v nezbytně nutné míře nejšetrnějším způsobem, jak je vyžadováno, a to z toho důvodu, že má Obec Čeladná k dispozici řadu jiných pozemků, u kterých je pasivita vlastníků pozemků zjevná. Rozsah, kterým Návrh Územního plánu zasahuje do práv Navrhovatele nabytých v dobré víře, není úměrný požadovanému účelu a je tak v rozporu se zásadou proportionality (Podle rozsudku NSS ze dne 23. 5. 2013, sp. zn. 7 AOs 4/2012 platí, že: „Nejvyšší správní soud již ve své judikatuře zdůraznil, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem toho musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proportionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy“.

IV.

Závěr

27. Navrhovatel navrhuje, aby v plochách OS (plochy občanského vybavení – sport) ve vlastnictví Navrhovatele, bylo i nadále možné a přípustné realizovat stavby a zařízení související s hlavní funkcí ploch, tj. klubovny, stravovací, ubytovací a hygienická zařízení apod.

28. Navrhovatel dále navrhuje, aby Nemovitosti v jeho vlastnictví nebyly zařazeny mezi plochy, u nichž je vyžadována územní studie D1, a to pro její neodůvodněnost a nepřiměřenost, vč. lhůty pro její pořízení.

Dotčené parc. č. st. 1785, st. 2048, 293/39, 293/42, 293/44, 293/47, 293/48, 293/51, 293/58, 293/61, 293/62, území 293/63, to vše na LV č. 3254, k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Podmínky přípustného využití byly upraveny tak, aby vymezené plochy OS nesuplovaly funkci ploch OV, OV1, OV2, SB, případně B, v nichž jsou dostatečným způsobem zajištěny plošné a funkční potřeby zařízení typu kluboven, ubytování, případně bydlení majitelů či správců provozoven občanského vybavení. Přípustnost těchto zařízení v plochách OS se ukázala jako nadbytečná a potenciálně měnící smysl vymezení ploch OS. Výstavba kluboven a penzionů v plochách občanského vybavení – sportu není nezbytnou podmínkou jejich užívání v souladu s hlavním způsobem využití, tedy pro tělovýchovu a sport. Stavby a zařízení, které přímo souvisí s tímto hlavním způsobem využití, jsou nadále přípustné. Ubytování uživatelů těchto ploch je možné v existujících ubytovacích zařízeních, případně v ubytovacích zařízeních budovaných v plochách občanského vybavení. Úprava podmínek přípustného využití ploch pro sport, které nadále zůstávají součástí zastavitelných ploch, nezakládá nárok na náhradu újmy podle § 102 stavebního zákona.

Potřeba zpracování územní studie je vyvolaná aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií D1 vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky. Stávající připojení na nadřazenou komunikační síť (silnici II. třídy č. 483 a silnici III. třídy č. 48312) je vyhovující pouze při slabé intenzitě dopravy. Studie by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravy stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Studie by měla rovněž možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod.

Studie vymezila plochy, kde jsou problémy s dopravní obsluhou nejhorší, nikde není tvrzeno, že by se jednalo o lokality jediné s problémy v dopravě.

Změnou č. 2 nedochází k žádnému vyvlastnění ani se neruší zastavitelnost pozemků. Podatel je pouze částečně omezen a to, že v plochách OS již nebude možné umísťovat klubovny, ubytování, případně bydlení majitelů či správců provozoven občanského vybavení. Obec k tomuto přistupuje i z důvodu toho, že dochází ke zneužívání těchto možností výstavby, kdy za klubovny jsou vydávány stavby s apartmánovými byty a wellness centry, které nemají s plochami sportu, jak byly původně v územním plánu vymezeny nic společného. Původní myšlenka byla vymezit plochy pro golfové hřiště a jeho zázemí nikoli, že v těchto prostorách budou vznikat další stavby pro hromadné bydlení. To je také důvod, proč obec přistoupila k regulaci podmínek využití ploch OS, aby byly skutečně využívány ke sportu – golfu. Obec má dostatek ploch, kde je možné realizovat bydlení a občanské vybavení.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit stávající obyvatele obce před nežádoucími vlivy z překročné výstavby na plochách určených prioritně pro sportovní účely – golfové hřiště. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro

dopravní obsluhu). Nedochází tedy k rozsáhlému rozšiřování zastavitelných ploch do nezastavěného území. Je respektována současná krajina, její členění a její ráz.

V podrobnostech dále viz odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 47.

Námitka č. 51

Podatel: Prosper Invest a.s., se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00, IČO: 095 07 094
právně zastoupen: JUDr. Ing. Ivanem Barabášem, advokátem, evidenční č. ČAK 11796, společníkem FORLEX s.r.o., advokátní kanceláře, IČO: 042 75 705, se sídlem na adrese Ostrava, Poděbradova 2738/16, PSČ: 702 00

Datum
podání: 27. 4. 2022

Text
námitky:

I. Úvod

1. Dne 29. 7. 2020 byl Obecním úřadem Čeladná jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn první návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná („Původní návrh Územního plánu“), tj. změna opatření obecné povahy č. j. Cela2001/2014 ze dne 2. 10. 2014 („Územní plán“), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Původního návrhu Územního plánu, které schválilo Zastupitelstvo obce Čeladná usnesením na zasedání konaném dne 21. 11. 2019.

2. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 1568/2020 ze dne 29. 7. 2020 Obecní úřad Čeladná vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek k Původnímu návrhu Územního plánu. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022 ze dne 17. 3. 2022 Obecní úřad Čeladná oznámil konání opakovaného veřejného projednání upraveného Původního návrhu Územního plánu („Návrh Územního plánu“) a současně vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek.

3. Navrhovatel je jako vlastník nemovitostí, a to mj. pozemků parc. č. 204/47, 204/48, 204/49, 204/50, 204/51, 204/52, 204/53, 204/54, 204/56, 204/60, 204/61, 204/62, 204/63, 204/64, 204/65, 204/66, 204/67, 204/68, 204/69, 204/70, 204/71, 204/72, 204/73, 204/74, 204/75, 204/76, 204/77, 204/78, 204/79, zapsaných na LV č. 3579 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek pro k. ú. Čeladná, obec Čeladná v ploše označené v Územním plánu jako Z35 („Nemovitosti“) v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“ nebo „SZ“) osobou oprávněnou podat k nadepsanému správnímu orgánu námitky proti Návrhu Územního plánu, a to v rozsahu upravených a měněných částí Původního návrhu Územního plánu. Nemovitosti Navrhovatele jsou Návrhem Územního plánu dotčeny, byť to tak z Návrhu Územního plánu nemusí být na první pohled zřejmé, jak Navrhovatel odůvodňuje níže.

II.

Námitky proti Návrhu Územního plánu a vymezení území dotčeného námitkami

4. Navrhovatel tímto podává námitky jak proti textové části Návrhu Územního plánu, tak proti grafické části Návrhu Územního plánu, a to ohledně celého řešeného území obce Čeladná, neboť Návrh Územního plánu je vadný i jako celek tak, že jeho přijetí bude mít vážné dopady nejen na Navrhovatele jako vlastníka Nemovitostí, zejména však podává námitky proti zařazení části Nemovitostí do území dotčeného územní studií. Zásadně nesouhlasí Navrhovatel s návrhem a odůvodněním vymezení (všech třech segmentů) plochy D1 v navržené podobě. Odůvodnění navrženého řešení je nedostatečné a nicneříkající.

5. Navrhovatel směřuje svou námitku vůči zařazení části Nemovitostí (Z35) do území dotčeného územní studií D1 („Územní studie“). V případě Nemovitostí totiž již byla zpracována Územní studie, která již byla schválena a vložena do systému evidence územně plánovací činnosti v roce 2018 (schváleno 16. 1. 2018).

6. Navrhovatel je přesvědčen o tom, že další územní studie představuje nepřiměřené omezení vlastnických práv Navrhovatele, neboť přijetí podmínky územní studie fakticky v důsledku znamená opatření o stavební uzávěře. Do doby pořízení územní studie, schválení možností jejího využití a následného vložení dat o ní do systému evidence územně plánovací činnosti nelze o změnách v území rozhodovat. Územní studie jako podmínka pro rozhodování tedy blokuje využití území obdobně jako

stavební uzávěra. Současně platí, že územní studie nesmí být podmínkou pro rozhodování v předem určeném území po nepřiměřenou dobu.

7. Z Návrhu Územního plánu není zřejmé, zda v ploše Z35 opět platí podmínka Územní studie, a to bez ohledu na plochu D1 či nikoliv. Územní studie D1 je jako jediná z podmínek v kapitole k) textové části Územního plánu definována a uvedena jako podmínka pro rozhodování v území – tedy vyhovuje prováděcí vyhláškou deklarovanému obsahu kap. k). Informace o pořízených územních studiích však nemá být ve výrokové části Územního plánu vůbec uvedena. Není tedy zřejmé, zda omezení změn v plochách Z21, Z24, Z27, Z35, Z48, Z57, Z61, Z62, Z69, Z106, Z112 a Z113 v případě možného vypuštění údajů o příslušných územních studiích z evidence, trvá či nikoliv (zmínka v kap. k) by trvání nasvědčovala, přitom dříve stanovená podmínka byla již splněna a změny v území by v těchto plochách neměly být omezovány procesem pořízení územní studie).

8. V části textu řešící pořízení studie D1 je stanoveno, že každý jeden ze segmentů D1 může být řešen samostatně. Není zřejmé, zda se jedná o podmínku pro její pořízení, nebo i pro možnost jejího využívání jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování po segmentech, či částech. Z uvedeného vyplývá, že každý segment D1 může být řešen např. jiným projektantem, nezávisle na ostatních segmentech, náklady může hradit jiný subjekt apod. Z textu kap. k) pak není zřejmé, že se jedná o i možnost využít studii, resp. rozhodovat v území v ploše vymezení jednoho segmentu, pokud nebudou územní studii vyřešeny i další segmenty, což pořizovatel na opakovaném veřejném projednání deklaroval. Pokud by to tak bylo a pořizovatel tedy podmínění ploch „D“ obhájil, bylo by zřejmě vhodnější vymezit více nezávislých ploch – D1, D2 – Dx a současně by bylo nutné vymezit tyto plochy tak, aby byla vyloučena diskriminace a nepřiměřenost zásahu.

9. Pokud by se stalo, že územní studie Z35 nebude shledána v souladu s Územním plánem na základě prověření aktuálnosti územních studií dle § 30 Stavebního zákona, a to z hlediska jejich souladu s Územním plánem v novém znění, a nebude ji možné využít, vzniká otázka, zda pro tuto plochu opětovně platí podmínka Územní studie, tj., že v ploše není možné stavět, dokud nebude zpracována Územní studie nová. V tomto ohledu je Návrh Územního plánu naprosto nejasný. Pokud by se na tuto plochu měla opět uplatnit podmínka Územní studie, znamená to pro Navrhovatele opakované a nepřiměřené zatížení, když by to plochu Z35 učinilo opětovně nezastavitelnou až do doby pořízení nové Územní studie, jež je stanovena na dalších 6 let. Navržený způsob omezení změn je tak excesivně nepřiměřeným zásahem s prvky diskriminace a libovůle ze strany obce.

10. Pořizování územní studie je totiž ukončeno až tím, že pořizovatel schválí možnost využití územní studie pro účely stanovené v § 25 Stavebního zákona (využití jako územně plánovacího podkladu) a zajistí vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. Neobsahuje žádný mechanismus, pokud pořizovatel pořízení územní studie protahuje nebo se k jejímu pořízení nemá. Dosavadní postup při přijímání a schvalování územních studií na Obce Čeladná naznačuje, že smyslem územních studií není systémově nastavit výstavbu na dotčených pozemcích, ale zcela ji ve vybraných případech vyloučit, což však není cílem a smyslem územních studií. Opětovné stanovení této podmínky pro plochu Z35 nedává smysl, když Územní studie Z35 byla přijata a schválena v roce 2018.

11. Navrhovatel namítá, že z důvodu absence odůvodnění, z kterých by bylo zřejmé, proč dochází ke zrušení výkresů technické infrastruktury není možné z jeho pohledu posoudit, jaký dopad na rozhodování v území tento návrh může mít. Navrhovatel se domnívá, že zrušení výkresů, kde jsou dosud vyznačeny trasy, a tedy navrhovaná koncepce příslušných typů veřejné infrastruktury je zde graficky vyjádřena, by se možná pravděpodobně měla promítnout i do řešení kap. d) textové části Územního plánu. Případně je žádoucí tyto dopady odpovídajícím způsobem posoudit, popsat a řešení přezkoumatelně odůvodnit.

12. Současně Navrhovatel zásadně nesouhlasí (opět nedostatečně odůvodněnou) změnou v kap. c)2. textové části Územního plánu, kdy pro plochu Z35 je navrhována minimální plocha veřejného prostranství. Z dokumentace není zřejmé, jak by toto prostranství mělo být řešeno, jak byla příslušná výměra stanovena, zda byly do návrhu promítnuty výsledky dosavadní územně plánovací činnosti. Současně připomínáme, že pro tuto plochu již byla pořízena územní studie, kdy možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování o změnách v území byla schválena a je tak i užívána. Stanovení tohoto požadavku v Návrhu územního plánu ovšem neodpovídá návrhu řešení územní studie a toto řešení vnáší řadu nejistot z hlediska budoucího rozvoje této lokality. Podotýkáme, že předložené řešení je deklarováno jako územní plán s prvky regulačního plánu. Přitom řešení územních studií, které prověřovaly vybrané plochy v příslušné podrobnosti, tj. ve větší podrobnosti, než jaká přísluší územnímu plánu, není odpovídajícím způsobem promítnuto do (závazných) podmínek stanovených územním plánem.

III.

Závěr

13. Navrhovatel navrhuje, aby Nemovitosti v jeho vlastnictví, tj. plocha Z35, nebyly zařazeny mezi plochy, u nichž je vyžadována územní studie D1, nebo aby bylo výslovně uvedeno, že pro plochu Z35 podmínka pořízení územní studie D1 neplatí.

Dotčené
území

Z35

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Na úvod je potřeba upřesnit, že se nejedná o návrh územního plánu, ale o návrh změny č. 2 územního plánu a není možné podat námitku k celému řešenému území obce, ale pouze k řešení změny č. 2 a to ještě k řešení, které bylo upraveno po prvním veřejném projednání, neboť dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona se návrh změny na opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu úprav provedených po prvním veřejném projednání a k takovýmto úpravám je pak možné podat námitky.

Požizovatel tedy reaguje na to, že plocha Z35 je nově zařazena pod územní studii D1, to je úprava, která se projednává na opakovaném veřejném projednání a námitka je zde přípustná.

Potřeba zpracování územní studie D1 je vyvolaná aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií D1 vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky. Stávající připojení na nadřazenou komunikační síť (silnici II. třídy č. 483 a silnici III. třídy č. 48312) je vyhovující pouze při slabé intenzitě dopravy. Studie by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravy stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Studie by měla rovněž vyhodnotit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod.

I když pro plochu Z35 již byla zpracována územní studie, nic to nemění na tom, že pokud plocha dosud nebyla ke svému účelu využita a v území došlo k takovým změnám, které vyvolávají nutnost před zahájením výstavby území blíže prověřit z hlediska dopadů na dopravní obsluhu území, je toto naprosto legitimní nástroj, jak docílit vyváženého stavu v území z hlediska soukromých a veřejných zájmů. Pokud se ukazuje, že nová výstavba sebou nese nadměrnou dopravní zátěž a zhoršující se podmínky pro bydlení stávajících obyvatel, je nutné, aby obec zakročila a vytvořila nástroje k tomu danými stavebním zákonem určité podmínky v území, které přispějí k řešení situace.

Není jasné, proč by měla být stávající územní studie vyřazena z evidence, pořizovatel se k takovému kroku nechystá a pokud uplyne 8 letá lhůta, bude opět věc prověřena. Územní studie D1 může hodnotit i vazbu na stávající územní studii Z35. Na str. 35 změnového textu je uvedena plocha Z35 mezi plochami, pro které je zpracována studie.

Požadavek na minimální výměru veřejných prostranství vychází z požadavků ust. § 7odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a je uveden ve změně č. 2 pouze proto, aby se při rozhodování v území toto neopomnělo. Územní studie je obecně pouze neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území, nikoli závazným podkladem, a může být kdykoli změněna. Je možné, že zpracovaná územní studie pro plochu Z35 bude v některých částech neaktuální, to však nebrání tomu, aby se po pořízení studie D1 rozhodovalo v území, kdy se bude rozhodovat zejména podle územního plánu v platném znění.

V podrobnostech dále viz odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 47.

Námítka č. 52

Podatel: Libor Vrubel, Čeladná 127, 739 12 Čeladná

Datum: 26. 4. 2022

podání: Č.j. 1090/2022

Označení podatele a vymezení dotčeného území

1 Podatel Libor Vrabel, nar. 6.3.1964, bytem Čeladná 127, 739 12 Čeladná je vlastníkem nemovitých věcí, a to pozemků p.č.st. 304 jehož součástí je stavba č.p. 116, p.č.st. 1796 jehož součástí je stavba č.p. 127, p.č.st. 3656, p.p.č. 1922, p.p.č. 1924, p.p.č. 1929/2, p.p.č. 1930 a p.p.č. 1938 vše v k.ú. Čeladná, obec Čeladná, zapsaných na LV 963 pro k.ú. Čeladná. Uvedené nemovité věci se nachází v lokalitě Paseky.

2. Námitka se týká dotčeného území v k.ú. Čeladná lokalit Pod Smrčkem, Pod Malým Smrčkem a Paseky. V těchto lokalitách se nachází plochy, na nichž je umožněna výstavba. Jedná se zejména o plochy Z90, Z92, Z93, Z98; Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114 Z115 a nově navržené plochy Z2/4, Z2/5 a Z2/10, přičemž tyto plochy, jsou určeny ke způsobu jejich využití jako plochy SB a jako plocha OV v případě plochy Z2/10, kdy naplněním účelu jejich využití dojde k přímému ovlivnění dopravních poměrů v uvedených lokalitách.

3. V souladu s poučením uvedeným ve Veřejné vyhlášce ze dne 16.3.2022, spis. za Cela S_85/2019, č. j. 689/2022, zveřejněné na úřední desce obce Čeladná, podává podatel námitku proti návrhu Změny č. 2 územního plánu obce Čeladná.

II.

Věcný obsah námitky

1. Podatel jako vlastník výše uvedených dotčených nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb, stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů podává tuto námitku: Jako vlastník výše uvedených nemovitých věcí jsem dotčen návrhem Změny č. 2 územního plánu Čeladná, která v rámci území obce navrhuje celkem 12 nových zastavitelných ploch převážně určených pro bydlení, přitom dostatečně neřeší stávající problémy v území. V lokalitách Pod Smrčkem, Pod Malým Smrčkem a Paseky se mimo jiné jedná o 3 nově navržené plochy jejichž výměra je větší než 1 ha. Přitom nejsou zatím využity plochy stávající, které jsou rovněž určeny pro bydlení, Podatel jako vlastník souvisejících ploch a uživatel stávající dopravní a technické infrastruktury je dotčen důsledky překotného rozvoje obce, extrémní stavební činnosti, důsledky nadměrné dopravy a jejími dopady na životní prostředí.

2 Námitku směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových stavitelných ploch ve Změně č. 2 územního plánu Čeladná. Zejména pak proti stanovenému územnímu rozsahu územní studie „D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná -Západ)" který nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem a Paseky, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v uvedené územní studii vymezeném území. Podatel bydlí v lokalitě Paseky a k příjezdu ke svým nemovitostem užívá zejména komunikace, které vedou přes lokalitu Pod Smrčkem.

3, Požaduji zařazení lokality Pod Smrčkem, Pod Malým Smrčkem a Paseky, jejíž jsem obyvatelem, do územní studie jako další části k řešení. Do územní studie by měly být zahrnuty všechny návrhové plochy Z2/4, Z2/5, Z2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, ZU2, Z113, Z114, Z115, ZU6, Z117, Z1/32, Z1/35 a plochy navazující a související. Lokalitu Pod Malým Smrčkem požaduji zahrnout do územní studie z toho důvodu, že je dopravně obsluhována převážně přes lokalitu Pod Smrčkem a z uvedeného důvodu je potřeba ji zařadit do územní studie. Bude-li území územní studií upraveno komplexně, zlepší se dané poměry ve všech na sebe navazujících lokalitách zatížených nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou. V reakci na proběhlé opakované veřejné projednání dále požaduji, aby do kapitoly stanovující nutnost územní studie byla vložena výjimka umožňující realizovat opravy a údržbu komunikací, mostků a propustku, budování výhyben a inženýrských sítí i v období do data zpracování územní studie.

III. Odůvodnění

1. Dne 20.4.2022 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná (dále také jen „změna č. 2"). V rámci této změny č. 2 byla pro území, které změna č. 2 na str. č. 35 odůvodnění - textu s vyznačením změn označuje jako „Čeladná — západ" stanoveno zpracování územní studie D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti. Požadavkem územní studie D1 je řešení území rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. Zpracovaná územní studie je podmínkou pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z1/23a, Z1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících. Dále je uvedeno, že: ... v grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací."

2. Územní plán musí být komplexní a řešit území obce jako celek, stanovit jeho urbanistickou koncepci, chránit jeho hodnoty a nezaměřovat se pouze na vymezení nových zastavitelných ploch, s tím související dopravní a technickou infrastrukturu a upřesnění ploch a koridorů z nadřazené dokumentace. Měl by také reagovat na slabé stránky území a problémy zjištěné v územně analytických podkladech a při doplňujících průzkumech a rozborech. Měl by se tedy i pokusit napravit to, co v sídle nedostatečně funguje, co bylo v minulosti poškozeno. Mezi nedostatečné fungování patří i problematika dopravní obsluhy, s to s ohledem na měnící se podmínky v území a společenské poměry, které mají úzkou spojitost s územním plánováním. Jedním z uváděných problémů je např. dopravní obslužnost v území. V rámci územního plánování jsou tyto řešeny buď prostřednictvím regulačního plánu nebo územní studie či studií.
3. Územní studie je zpracovávána pro navržení, prověření a posouzení možností využití řešeného území nebo pro prověření řešení vybraných problémů. Mezi takové problémy se řadí technická infrastruktura, dopravní řešení daného území, řešení umístění občanské vybavenosti nebo zeleně, vyjasnění sporných otázek z oblasti životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a podobně. Může sloužit také jako nástroj pro stanovení limitů nepříznivých vlivů souvisejících například s technickým vybavením daného území, doplavou a průmyslem. Územní studie je zpracovávána pro jednotlivé funkční složky a je pořizována, pokud to ukládá územně plánovací dokumentace.
4. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie může také prověřovat větší území z hlediska vybrané problematiky, mezi které patří i dopravní řešení daného území. Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává nepominutelným podkladem pro rozhodování v území.
5. Doprava (dopravní infrastruktura a dopravní systémy) je plnohodnotnou a integrální součástí života společnosti a významnou funkční složkou využití území. Zajištění kvalitní, bezpečné, systémově provázané a environmentálně šetrné dopravní infrastruktury, dopravní dostupnosti a obslužnosti území je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje zahrnující hospodářskou prosperitu, stabilitu a rozvoj sídelní struktury a sociodemografických podmínek na úrovni státu, kraje, regionu i obce. Rozvoj dopravy a dopravní infrastruktury představuje dlouhý proces, počínaje strategickou, územně plánovací a předprojektovou činností, přes ověřování územní průchodnosti, hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, dopravně - inženýrské, provozní i ekonomické posouzení, až po projektovou přípravu a vlastní realizaci stavby.
6. U lokalit s více pozemky pro zástavbu rodinnými domy bývá v rámci územního plánování zvoleno řešení, které bude koncipovat uspořádání jak pozemků v konkrétní lokalitě, tak situování místních a obslužných komunikací, umístění inženýrských sítí apod., a to prostřednictvím požadavků na vypracování územní studie, která pečlivě řeší uspořádání jednotlivých jevů územního plánování v dané lokalitě.
7. Výše uvedená územní studie D1 má dle svého odůvodnění řešit problematiku dopravní obsluhy v odst. 1 tohoto článku tohoto podání uvedených zastavitelných ploch, tedy jen pro části Na Planiskách a Pod Stolovou, jejichž součástí je golfové hřiště. V odůvodnění navržené změny č. 2 je uvedeno, že: „Hlavním úkolem této územní studie je prověření možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověření důsledků vlivu externalit z dopravy na související pozemky a dotčené plochy s chráněnými prostory, prověření potřebných minimálních parametrů souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověření dostatečnosti kapacit technické infrastruktury.“ Dále se v ní uvádí, a to je podstatné, že studie D1 by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravu stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Mimo uvedené má podle odůvodnění návrhu změny č. 2 uvedená studie stanovit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních radů a způsobu likvidace dešťových vod.
8. Pořizovatel odůvodnil potřebu zpracování územní studie D1 aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií D1 vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném technickém stavu. Absentují výhybny, nevyhovují rozhledové poměry na křižovatkách, je porušený kryt vozovky.
9. Podatel uvádí, že změna č. 2 územního plánu Čeladná ve své podobě návrhu pro opakované veřejné projednání stanovuje nutnost zpracování územní studie D1 - Studie dopravní a technické obslužnosti území (Čeladná — Západ). V rámci této studie rozděluje řešené území do tří segmentů (a,

b, c), které je možné řešit samostatně. Všechny tyto segmenty však pokrývají v zásadě jednu lokalitu související s golfovým areálem. Ostatní lokality a místní části v Čeladné jsou studií opomenuty, i když problémy v nich indikované jsou v zásadě shodné, mnohdy horší. Takto jsou opomenuty mj. lokality Pod Smrčkem, Pod Malým Smrčkem, Paseky s návrhovými plochami uvedenými výše a s významnou stávající zástavbou. Komunikace zde jsou nedostatečné šířkově, směrovými parametry, kvalitou povrchu i souvisejících staveb. Nedostačují současnému stavebnímu tempu — nadměrná doprava, couvající domíchávače, pohyb těžké další stavební techniky. Komunikace nedostačují nárůstu nových obyvatel, kdy podíl osobních automobilů u nově přichozích činí mnohdy více než jedno vozidlo na rodinný dům. Obdobná nedostatečnost je rovněž indikována u technické infrastruktury. Územní plán zcela postrádá jakékoliv výpočty dokládající dostatečnost stávajících sítí pro nové návrhové plochy a jejich potřeby.

10. Podatel dále konstatuje, že stanovení nutnosti územní studie dopravní a technické obslužnosti území jen pro lokality Na Planiskách a Pod Stolovou a nezahrnutí dalších vysoce problémových lokalit do srovnatelného řešení, je porušením principu rovného přístupu, který je v procesech územního plánování vyžadován. Podatel tedy požaduje, jak již uvedl výše, aby dokumentace byla ve smyslu výše uvedeného upravena tak, aby do územní studie DI byly zařazeny minimálně další výše uvedené lokality, čímž zároveň dojde k naplnění zásady rovného přístupu vůči občanům obce Čeladná.

11. Územní plán musí být komplexní a řešit celé území obce včetně související dopravní a technické infrastruktury. Dalším rozvojem uvedených lokalit v souladu s územním plánem, tedy s využitím vymezených zastavitelných ploch se způsobem využití SB dojde, jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, ke zhoršení dopravní obslužnosti v území, kterou lze s jistotou hodnotit jako slabou stránku podatelem označeného území, tedy obou výše uvedených lokalit.

12. Judikatura správních soudů se ustálila na názoru, že již v rámci územního plánování se mají upravovat nedostatečné dopravní poměry v území obce, neboť je to jeden z úkolů územního plánování.

13. Podatel má za to, že není potřeba graficky vymezovat prostřednictvím příloh jím výše uvedené lokality, kdy vychází z toho, že jsou pořizovateli tyto lokality dobře známy, neboť jsou takto označeny i ve stávajícím územním plánu včetně návrhu změny č. 2 územního plánu v Čeladné.

Dotčené území Z90, Z92, Z93, Z98; Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114 Z115 a nově navržené plochy Z2/4, Z2/5 a Z2/10

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Námítka směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových zastavitelných ploch a proti nedostačujícímu rozsahu územní studie D1, kdy rozsah územní studie nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem/Pod Malým Smrčkem, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v územní studii vymezeném území a požaduje zařazení ploch Z2/4, Z2/5, Z2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 do územní studie.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Je respektována současná krajina, její členění, její ráz. (str. 40)

Stanovená koncepce i její změny vychází z uvedených zásad a priorit a tyto naplňují stanovenými podmínkami využití území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch zastavitelných a ploch přestavby. Lze konstatovat, že Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v pohledově exponovanějších polohách a respektuje stávající strukturu osídlení, krajinný ráz, přírodní i civilizační hodnoty místa. Jako vysoce vstřícný krok k uvedeným podmínkám lze hodnotit zrušení 21 zastavitelných ploch nebo jejich částí a jejich navrácení půdnímu fondu (str. 42 a 43).

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy a činí tak na základě požadavků zadávacího dokumentu — pokynů pro zpracování návrhu změny obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu a jejich prověření. (str. 55).

Všechny plochy jsou vymezeny na základě konkrétních požadavků. Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu. Požadované plochy s obtížnou dopravní nebo technickou obsluhou, plochy ve střetu s limity území nebo plochy velikostně nedostačující nebyly jako zastavitelné vymezené. (str. 56)

Lze tedy konstatovat, že další zvyšování rozsahu zastavitelných ploch v obci není žádoucí, nové plochy lze vymezit pouze za předpokladu zrušení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch a za předpokladu vyřešení problematiky dopravní a technické obsluhy nejen v centrální části obce, ale i v jejich okrajových částech. (str. 70)

Změna č. 2 prověřila dlouhodobě nevyužívané plochy a provedla aktualizaci zastavěného území, včetně vyhodnocení využitých ploch:

- celkem bylo zrušeno nebo převedeno do ploch stabilizovaných 29,02 ha ploch.

Změna č. 2 prověřila požadavky na změny v území:

- vymezila celkem 3,27 ha nových zastavitelných ploch.

Celkový úbytek ploch pro bydlení/smíšené bydlení v obci Čeladná po změně č. 2 činí 27,34 ha. (str. 71)

Zpracovatel změny č. 2 stanovil rozsah území řešeného územní studií D1 na základě odborného posouzení a v území, kde se v budoucnu předpokládá největší nárůst dopravy související s novou výstavbou. Územní studie nemá řešit stávající problematické body dopravy na celém území obce, pouze tam, kde se projevují největší kolize. Jako podklad pro stanovení územní studie byl použit odborný dokument zpracovaný Ateliérem DUA, s.r.o., který hodnotil území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. To je hlavním důvodem, proč bylo zvoleno toto území.

Obec samozřejmě bude dále posuzovat stav dopravy i v jiných lokalitách a je možné, že přistoupí v další změně územního plánu k rozšíření územní řešeného obdobnou územní studií, jako je ve změně č. 2 studie D1.

Změna č. 2 je pouze dílčí změnou územního plánu, nejedná se o nový územní plán, který by všechny plochy vymezené v platném územním plánu měl za úkol nově hodnotit. Úkolem změny bylo prověřit dlouhodobě nevyužité plochy, což se stalo.

Námitka č. 53

Podatel: Milan Heinz, Čeladná 888, 739 12 Čeladná

Datum: 26. 4. 2022

podání: Č.j. 1088/2022

Text
námitky: I.

Označení podatele a vymezení dotčeného území

1. Podatel Milan Heinz, nar. 9.6.1964, bytem Čeladná 888, 739 12 Čeladná je vlastníkem nemovitých věcí, a to pozemků p.č.st. 2210 jehož součástí je stavba č.p. 888, p.p.č. 2181/3, p.p.č. 2190/13, p.p.č. 2190/14 a p.p.č. 2190/18 vše v k.ú. Čeladná, obec Čeladná, zapsaných na LV 2439 pro k.ú. Čeladná. Uvedené nemovité věci se nachází v lokalitě Pod Smrčkem.

2. Námitka se týká dotčeného území v k.ú. Čeladná lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem. V těchto lokalitách se nachází plochy, na nichž je umožněna výstavba. Jedná se zejména o plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115 a nově navržené plochy Z2/4, Z2/5 a Z2/10, přičemž tyto plochy jsou určeny ke způsobu jejich využití jako plochy SB a jako plocha OV v případě plochy Z2/10, kdy naplněním účelu jejich využití dojde k přímému ovlivnění dopravních poměrů v uvedených lokalitách.

3. V souladu s poučením uvedeným ve Veřejné vyhlášce ze dne 16.3.2022, spis. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022, zveřejněné na úřední desce obce Čeladná, podává podatel námitku proti návrhu Změny č. 2 územního plánu obce Čeladná.

II. Věcný obsah námitky

1. Podatel jako vlastník výše uvedených dotčených nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů podává tuto námitku: Jako vlastník výše uvedených nemovitých věcí jsem dotčen návrhem Změny č. 2 územního plánu Čeladná, která v rámci území obce navrhuje celkem 12 nových zastavitelných ploch, převážně určených pro bydlení, přitom dostatečně neřeší stávající problémy v území. V lokalitách Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem se mimo jiné jedná o 3 nově navržené plochy, jejichž výměra je větší než 1 ha. Přitom nejsou zatím využity plochy stávající, které jsou rovněž určeny pro bydlení, Podatel jako vlastník souvisejících

ploch a uživatel stávající dopravní a technické infrastruktury je dotčen důsledky překotného rozvoje obce, extrémní stavební činnosti, důsledky nadměrné dopravy a jejími dopady na životní prostředí.

2. Podatel namítá zejména nadměrnost a neodůvodněnost nově navržených ploch pro bydlení, nedostatečné řešení dopravní obsluhy území a celkovou nedostatečnost technické infrastruktury. Podatel namítá zejména omezený rozsah územní studie DI, která nepokrývá celé problémové území, včetně lokalit Pod Smrčkem a Pod Malým smrčkem. Podatel bydlí v lokalitě Pod Smrčkem a ke svým nemovitým věcem se dostává i přes lokalitu Pod Malým Smrčkem.

3. Podatel požaduje zmenšení rozsahu návrhových ploch a rozšíření územní studie DI o další území, zejména pak o lokality Pod Smrčkem a Pod Malým Smrčkem, kdy již dnes jde o území s neudržitelnou dopravní zátěží zahrnující nově navržené zastavitelné plochy Z2/4, Z2/5, Z2/10, plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z108 Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 a další plochy na tyto navazující, a to včetně souvisejících ploch stávajících. Podatel poukazuje v rámci územního plánování na dodržování podmínky, kterou je zachování rovného přístupu ke všem občanům obce. Zmíněný rovný přístup k občanům obce je zde, v rámci podané námítky, představován minimálně shodným řešením obdobné problematiky ve všech lokalitách (místních částech), které jsou postiženy neudržitelnou dopravní zátěží, která je řešena v lokalitách uvedených v územní studii D1I.

III. Odůvodnění

1. Dne 20.4.2022 proběhlo opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Čeladná (dále také jen „změna č. 2“). V rámci této změny č. 2 byla pro území, které změna č. 2 na str. č. 35 odůvodnění — textu s vyznačením změn označuje jako „Čeladná — západ“ stanoveno zpracování územní studie D1 — Studie dopravní a technické obslužnosti. Požadavkem územní studie D1 je řešené území rozděleno do 3 segmentů (a, b, c), které mohou být řešeny samostatně. Zpracovaná územní studie je podmínkou pro rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách Z1/21, Z1/22, Z1/23a, Z1/23b, Z2/7, Z30, Z31, Z33, Z35, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z48, Z49 a Z50a a v plochách navazujících. Dále je uvedeno, že: „...v grafické části je řešené území vymezeno, včetně koridorů min. šířky 10 m podél stávajících souvisejících komunikací.“

2. Územní plán musí být komplexní a řešit území obce jako celek, stanovit jeho urbanistickou koncepci, chránit jeho hodnoty a nezaměřovat se pouze na vymezení nových zastavitelných ploch, s tím související dopravní a technickou infrastrukturu a upřesnění ploch a koridorů z nadřazené dokumentace. Měl by také reagovat na slabé stránky území a problémy zjištěné v územně analytických podkladech a při doplňujících průzkumech a rozborech. Měl by se tedy i pokusit napravit to, co v sídle nedostatečně funguje, co bylo v minulosti poškozeno. Mezi nedostatečné fungování patří i problematika dopravní obsluhy, s to s ohledem na měnící se podmínky v území a společenské poměry, které mají úzkou spojitost s územním plánováním. Jedním z uváděných problémů je např. dopravní obslužnost v území. V rámci územního plánování jsou tyto řešeny buď prostřednictvím regulačního plánu nebo územní studie či studií.

3. Územní studie je zpracovávána pro navržení, prověření a posouzení možností využití řešeného území nebo pro prověření řešení vybraných problémů. Mezi takové problémy se řadí technická infrastruktura, dopravní řešení daného území, řešení umístění občanské vybavenosti nebo zeleně, vyjasnění sporných otázek z oblasti životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a podobně. Může sloužit také jako nástroj pro stanovení limitů nepříznivých vlivů souvisejících například s technickým vybavením daného území, dopravou a průmyslem. Územní studie je zpracovávána pro jednotlivé funkční složky a je pořizována, pokud to ukládá územně plánovací dokumentace.

4. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie může také prověřovat větší území z hlediska vybrané problematiky, mezi které patří i dopravní řešení daného území. Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává nepominutelným podkladem pro rozhodování v území.

5. Doprava (dopravní infrastruktura a dopravní systémy) je plnohodnotnou a integrální součástí života společnosti a významnou funkční složkou využití území. Zajištění kvalitní, bezpečné, systémově provázané a environmentálně šetrné dopravní infrastruktury, dopravní dostupnosti a obslužnosti území je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje zahrnující hospodářskou prosperitu, stabilitu a rozvoj sídelní struktury a sociodemografických podmínek na úrovni státu, kraje, regionu i obce. Rozvoj dopravy a dopravní infrastruktury představuje dlouhý proces, počínaje strategickou, územně plánovací a předprojektovou činností, přes ověřování územní průchodnosti, hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, dopravně - inženýrské, provozní i ekonomické posouzení, až po projektovou přípravu a vlastní realizaci stavby.

6. U lokalit s více pozemky pro zástavbu rodinnými domy bývá v rámci územního plánování zvoleno řešení, které bude koncipovat uspořádání jak pozemků v konkrétní lokalitě, tak situování místních a obslužných komunikací, umístění inženýrských sítí apod., a to prostřednictvím požadavků na vypracování územní studie, která pečlivě řeší uspořádání jednotlivých jevů územního plánování v dané lokalitě.

7. Výše uvedená územní studie D1 má dle svého odůvodnění řešit problematiku dopravní obsluhy v odst. 1 tohoto článku tohoto podání uvedených zastavitelných ploch, tedy jen pro částí Na Planiskách a Pod Stolovou, jejichž součástí je golfové hřiště. V odůvodnění navržené změny č. 2 je uvedeno, že: „Hlavním úkolem této územní studie je prověření možnosti dopravního napojení dotčených lokalit na nadřazenou dopravní síť, prověření důsledků vlivu externalit z dopravy na související pozemky a dotčené plochy s chráněnými prostory, prověření potřebných minimálních parametrů souvisejících komunikací a veřejných prostranství, prověření dostatečnosti kapacit technické infrastruktury.“ Dále se v ní uvádí, a to je podstatné, že studie D1 by měla zejména vyhodnotit, jaký rozsah dopravy v klidu a dopravu v pohybu bude budoucí využití ploch generovat, jaké budou související požadavky na úpravu stávající komunikační sítě a na její připojení na nadřazenou komunikační síť. Mimo uvedené má podle odůvodnění návrhu změny č. 2 uvedená studie stanovit možnosti technické infrastruktury, zejména splaškové kanalizace, vodovodních řadů a způsobu likvidace dešťových vod.

8. Pořizovatel odůvodnil potřebu zpracování územní studie D1 aktuálním stavem a kapacitami komunikací a aktuálními kapacitami technické infrastruktury, které v zásadě nedostačují tempu výstavby v obci. Současné komunikace v plochách, na něž se požadavek prověření územní studií D1 vztahuje, jsou převážně jednopruhové, obousměrné a bez krajnic, z velké části ve špatném domácnosti jsou považována za nutné minimum. Problém celkové nedostatečnosti a limitního zatížení na hranici udržitelnosti se projevuje i v oblasti technické infrastruktury, v oblasti hydrogeologie, apod. Jedná se tedy o obdobné až shodné důvody, pro které bylo v návrhu změny č. 2 pro území označované v územní studii D1 jako Čeladná - západ, stanoveno zpracování územní studie.

10. Územní plán musí být komplexní a řešit celé území obce včetně související dopravní a technické infrastruktury. Dalším rozvojem lokalit Pod Malým Smrčkem a Pod Smrčkem v souladu s územním plánem, tedy s využitím vymezených zastavitelných ploch se způsobem využití SB dojde, jak již bylo zmíněno v předchozím odstavci, ke zhoršení dopravní obslužnosti v území, kterou lze s jistotou hodnotit jako slabou stránku podatelem označeného území, tedy obou výše uvedených lokalit.

11. Judikatura správních soudů se ustálila na názoru, že již v rámci územního plánování se mají upravovat nedostatečné dopravní poměry v území obce, neboť je to jeden z úkolů územního plánování.

12. Pro snadnější orientaci podatel přikládá k námitce i čtyři výřezy z grafické části územního plánu.

Dotčené území plochy Z90, Z92, Z93, Z98, Z105, Z106, Z108, Z109, Z110, Z112, Z113, Z114, Z115 a nově navržené plochy Z2/4, Z2/5 a Z2/10

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění: Námítka směřuje proti nerovnému přístupu k řešení dopadů návrhu nových zastavitelných ploch a proti nedostačujícímu rozsahu územní studie D1, kdy rozsah územní studie nepokrývá lokalitu Pod Smrčkem/Pod Malým Smrčkem, v nichž jsou indikovány shodné problémy, jako v územní studii vymezeném území a požaduje zařazení ploch Z2/4, Z2/5, Z2/10, Z98, Z99, Z100, Z101, Z105, Z106, Z112, Z113, Z114, Z115, Z116, Z117, Z1/32, Z1/35 do územní studie.

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy jen v plochách navazujících na stávající zastavěné území a jen v plochách s předpokladem udržitelného řešení dopravní a technické obsluhy (v plochách navazujících na stávající dopravní infrastrukturu nebo v plochách, pro které jsou navrženy plochy pro dopravní obsluhu). Je respektována současná krajina, její členění, její ráz. (str. 40)

Stanovená koncepce i její změny vychází z uvedených zásad a priorit a tyto naplňují stanovenými podmínkami využití území a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, včetně ploch zastavitelných a ploch přestavby. Lze konstatovat, že Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v pohledově exponovanějších polohách a respektuje stávající strukturu osídlení, krajinný ráz, přírodní i civilizační hodnoty místa. Jako vysoce vstřícný krok k uvedeným podmínkám lze hodnotit zrušení 21 zastavitelných ploch nebo jejich částí a jejich navrácení půdnímu fondu (str. 42 a 43).

Změna č. 2 vymezuje nové zastavitelné plochy a činí tak na základě požadavků zadávacího dokumentu – pokynů pro zpracování návrhu změny obsažených ve zprávě o uplatňování územního plánu a jejich prověření. (str. 55).

Všechny ploch jsou vymezeny na základě konkrétních požadavků. Vždy na základě prověření území, limitů území, kulturních a přírodních souvislostí. Prověřena byla také dopravní dostupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu. Požadované plochy s obtížnou dopravní nebo technickou obsluhou, plochy ve střetu s limity území nebo plochy velikostně nedostačující nebyly jako zastavitelné vymezené. (str. 56)

Lze tedy konstatovat, že další zvyšování rozsahu zastavitelných ploch v obci není žádoucí, nové plochy lze vymezit pouze za předpokladu zrušení dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch a za předpokladu vyřešení problematiky dopravní a technické obsluhy nejen v centrální části obce, ale i v jejich okrajových částech. (str. 70)

Změna č. 2 prověřila dlouhodobě nevyužívané plochy a provedla aktualizaci zastavěného území, včetně vyhodnocení využitých ploch:

- celkem bylo zrušeno nebo převedeno do ploch stabilizovaných 29,02 ha ploch.

Změna č. 2 prověřila požadavky na změny v území:

- vymezila celkem 3,27 ha nových zastavitelných ploch.

Celkový úbytek ploch pro bydlení/smíšené bydlení v obci Čeladné po změně č. 2 činí 27,34 ha. (str. 71)

Zpracovatel změny č. 2 stanovil rozsah území řešeného územní studií D1 na základě odborného posouzení a v území, kde se v budoucnu předpokládá největší nárůst dopravy související s novou výstavbou. Územní studie nemá řešit stávající problematické body dopravy na celém území obce, pouze tam, kde se projevují největší kolize. Jako podklad pro stanovení územní studie byl použit odborný dokument zpracovaný Atelierem DUA, s.r.o., který hodnotil území, kde je největší mix funkcí na území obce a to sportu, rekreace, bydlení. To je hlavním důvodem, proč bylo zvoleno toto území.

Obec samozřejmě bude dále posuzovat stav dopravy i v jiných lokalitách a je možné, že přistoupí v další změně územního plánu k rozšíření územní řešeného obdobnou územní studií, jako je ve změně č. 2 studie D1.

Změna č. 2 je pouze dílčí změnou územního plánu, nejedná se o nový územní plán, který by všechny plochy vymezené v platném územním plánu měl za úkol nově hodnotit. Úkolem změny bylo prověřit dlouhodobě nevyužité plochy, což se stalo.