

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

**Uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Petrovice u
Karviné – návrhu opatření obecné povahy**

- dle § 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“).
- zpracován a projednán v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 68 správního řádu.

Námitka č. 1

Podatel: TRESTLES, a.s., Nad Dubinou 2389/1, Mizerov, 73301 Karviná

Text
námitky: Viz. Příloha č. 1 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje**

Odůvodnění: Na základě vyhodnocení výsledků prvního veřejného projednání návrhu územního plánu Petrovice u Karviné, které probíhalo od 12. 5. 2015 do 22. 6. 2015, bylo nutné svolat dohodovací jednání se zástupci firmy Trestles a také dotčeným orgánem na úseku památkové péče, jejíž zájmy se vzájemně v návrhu územního plánu střetávaly. Na základě dohodovacího jednání konaného dne 21. 7. 2015 ve věci stanoviska Magistrátu města Karviná, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 17. 6. 2015 č. j. MMK/092210/2015 a to jeho dílčí části na úseku památkové péče a na základě námitky uplatněné akciovou společností Trestles ze dne 26. 5. 2015, k návrhu územního plánu Petrovice u Karviné v rámci jeho veřejného projednání dle ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) bylo nutné návrh ÚP upravit následujícím způsobem:

a) Na pozemcích p. č. 25/5, části 24/1 (horní část + část, na které stojí wellness centrum a plánuje se výstavba bazénové haly) a části 24/2 (horní část se zpevněnou plochou) v k. ú. Prstná včetně horní části pozemků p. č. 31/1 a 80 v k. ú. Prstná (navazující na p. č. 25/5 a 88/1) byla vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení - sportovních a rekreačních zařízení (OS), byly tedy vymezeny zastavitelné plochy PR-Z29 a PR-Z30.

b) Do podmínek pro plochy přírodní (PP) bylo doplněno mezi přípustné využití - dětská hřiště a drobný parkový mobiliář, ale pouze v prostoru zámeckého parku.

c) Dotčený orgán následně ještě upřesnil k bodu č. 4 svého stanoviska, že k označení drobných architektonických a historických prvků (kapličky, kříže, apod.) doporučuje používat pojem "drobná památka", to bylo upraveno.

d) Do koordinačního výkresu byla zakreslena správně kulturní památka číslo 19225/8-814 zámek s areálem parku.

e) Textová a grafická část byla upravena tak, aby pozemky p. č. 25/2, 25/4, 30/3 a 30/4 v k. ú. Prstná tvořící součást kulturní památky „zámek s areálem parku“ byly takto v ÚP vedeny v souladu se seznamem nemovitých kulturních památek.

f) U kulturní památky č. 33022/8-812 socha sv. Jana Nepomuckého byl uveden pozemek, na kterém se socha nachází a to parc. č. 401 v k. ú. Petrovice u Karviné.

Na základě těchto podstatných úprav bylo pak vypsáno opakované veřejné projednání, při kterém nikdo proti tomuto řešení nepodal námitku, a dotčené orgány nevyjádřily nesouhlas. Námitce společnosti Trestles je možné vyhovět.

Námitka č. 2

Podatel: Tenglerová Otilie, Prstná 45, 73572 Petrovice u Karviné

Text
námitky: Viz. Příloha č. 2 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Územním plánem Petrovice u Karviné je, celkem vymezeno 45,84 ha ploch bydlení v rodinných domech (30,12 ha ploch bydlení v rodinných domech – venkovského a 15,72 ha ploch bydlení v rodinných domech – městského). Dle demografického rozboru je potřeba 39,00 ha zastavitelných ploch pro výstavbu bytů při předpokladu 1500 m² na rodinný dům. Územním plánem je vytvořen převis nabídky ploch 6,84 ha, tj. cca 17,5 %. Tento převis je doporučen nadřízenými orgány územního plánování a z odborného hlediska a je pro rozvoj v území a ekonomii prodeje pozemků ideální. Další zastavitelné plochy není v tuto chvíli žádoucí vymezovat, navíc v případě, když u pozemku p. č. 123/1 v k. ú. Prstná se jedná o ucelený blok nezastavěného území. Na pozemek zasahuje ochranné pásmo

lesa a vzhledem k přírodnímu charakteru území, není vhodné zde rozvíjet další výstavbu. Bydlení, které se v lokalitě již nachází, je z hlediska urbanistické koncepce dostačující. To, že lze pozemek napojit na technickou infrastrukturu nezakládá nárok, aby byl pozemek určen pro výstavbu. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Námítka č. 3

Podatel: Šoustková Jana MUDr., U Lesa 870/34c, Ráj, 73401 Karviná

Text námítky: Viz. Příloha č. 3 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Pozemek p. č. 500/2 v k. ú. Prstná není žádoucí vymezit jako zastavitelnou plochu, neboť se jedná o ucelený blok nezastavěného území, v jehož blízkosti se nachází zastavěné území, které z velké části není využito, k čemuž při vymezování zastavitelných ploch musí územní plán přihlídnout, jak říká § 18 odst. 4. stavebního zákona. Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Územním plánem Petrovice u Karviné je, celkem vymezeno 45,84 ha ploch bydlení v rodinných domech (30,12 ha ploch bydlení v rodinných domech – venkovského a 15,72 ha ploch bydlení v rodinných domech – městského). Dle demografického rozboru je potřeba 39,00 ha zastavitelných ploch pro výstavbu bytů při předpokladu 1500 m² na rodinný dům. Územním plánem je vytvořen převis nabídky ploch 6,84 ha, tj. cca 17,5 %. Tento převis je doporučen nadřízenými orgány územního plánování a z odborného hlediska a je pro rozvoj v území a ekonomii prodeje pozemků ideální. Potenciál území je naplněn a zastavěné území není využito, není tedy možné v souladu se zákonem zde další zastavitelné plochy vymezit. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Námítka č. 4

Podatel: Nerovský Petr, Jasmínová 2248/1, Mizerov, 73301 Karviná

Text námítky: Viz. Příloha č. 4 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítce se vyhovuje**

Odůvodnění: Návrh územního plánu byl po prvním veřejném projednání upraven tak, že byla vymezena nová zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech – příměstské (BP), označená DM-Z32 o rozloze 0,69 ha. Jde o plochu, která je téměř celá obklopena již zastavěným územím. Plocha je dopravně přístupná ze stávající komunikace, s možností napojení na stávající síť technické infrastruktury (vodovod, kanalizaci, STL plynovod, síť NN). Z hlediska obhospodařování zemědělské půdy není tato plocha součástí zemědělského celku a není zemědělsky obhospodařována. Jejím vymezením nedochází k významnému zásahu do veřejných zájmů. Při opakovaném veřejném projednání nikdo z dotčených

orgánů nevysovil s touto podstatnou úpravou nesouhlas a tedy, je možné námitce vyhovět.

Námitka č. 5

Podatel: Motyka Lucjan, Kormoranstr. 38, Mannheim D-68259, Německo
Zastoupen Ing. Eugeniuszem Motykou, Prstná 123, 735 72 Petrovice u Karviné

Text
námitky: Viz. Příloha č. 5 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Parcela č. 134/14 v k. ú. Prstná je součástí území, které je územním plánem vymezeno jako územní rezerva PR-R1. Toto bylo převzato z platného územního plánu sídelního útvaru Petrovice U Karviné. Vzhledem k rozsahu této plochy a složitým majetkoprávním vztahům je žádoucí prověřit možnosti dopravní obsluhy jednotlivých pozemků a možnost napojení na technickou infrastrukturu územní studií, pak teprve zvážit formou změny územního plánu zařazení částí, nebo celé plochy do ploch zastavitelných. Předmětný pozemek je součástí území s přírodním charakterem, jedná se ucelený blok nezastavěného území. V jeho blízkosti se nachází zastavěné území, které z velké části není využito, k čemuž při vymezování zastavitelných ploch musí územní plán přihlídnout, jak říká § 18 odst. 4. stavebního zákona. Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Územním plánem Petrovice u Karviné je, celkem vymezeno 45,84 ha ploch bydlení v rodinných domech (30,12 ha ploch bydlení v rodinných domech – venkovského a 15,72 ha ploch bydlení v rodinných domech – městského). Dle demografického rozboru je potřeba 39,00 ha zastavitelných ploch pro výstavbu bytů při předpokladu 1500 m² na rodinný dům. Územním plánem je vytvořen převis nabídky ploch 6,84 ha, tj. cca 17,5 %. Tento převis je doporučen nadřízenými orgány územního plánování a z odborného hlediska je pro rozvoj v území a ekonomii prodeje pozemků ideální. Potenciál území je naplněn a zastavěné území není využito, není tedy možné v souladu se zákonem zde další zastavitelné plochy vymezit. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Námitka č. 6

Podatel: Bonk Marek, Haškova 745/20, Ráj, 73401 Karviná

Text
námitky: Viz. Příloha č. 6 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Po prvním veřejném projednání dal pořizovatel pokyn zpracovateli územního plánu, aby stávající objekt na parcele č. 853/2 v k. ú. Závada nad Olší, který má přiděleno č. popisné zahrnul do zastavěného území tak, aby se dala provést rekonstrukce hospodářského objektu, případně vhodně upravit podmínky pro plochy zemědělské (Z), tak aby se daly jednoznačně provádět rekonstrukce stávajících staveb pro zemědělství v tomto případě hospodářské budovy sloužící k úschově zahradní technicky, náradí a užívané jako zázemí pro uživatele při obhospodařování pozemků. Zpracovatel věc důkladně prověřil a s ohledem na své odborné znalosti konstatoval, že objekt na pozemku č. 853/2 není možné v souladu s § 58 stavebního zákona zařadit do zastavěného území vzhledem k tomu, že tato stavba není zapsána v katastru nemovitostí. Dále však bylo zjištěno, že požadavek podatele je bezpředmětný, neboť rekonstrukci objektu nic z pohledu nového územního plánu nebrání, neboť v podmínkách pro plochy zemědělské – obhospodařované půdy je uvedeno v první odrážce jako

přípustné využití:

- stavby a zařízení nezbytné pro zemědělskou výrobu (produkci) a pastevní chov hospodářských zvířat (např. stavby pro skladování zemědělských produktů, včelíny, ohrady jezdeckých a pastevních areálů, přístřešky pro hospodářská zvířata, napáječky, stavby sloužící k úschově zahradní techniky, nářadí apod.);

Veškeré stavby je povinen vlastník udržovat (§ 139 stavebního zákona). Pojem rekonstrukce není ve stavebním zákoně uváděn.

Vzhledem k výše uvedenému není možné námitce podatele vyhovět a zahrnout parcelu č. 853/2 do zastavěného území, ale fakticky tomu co podatel požaduje územní plán, žádným způsobem nebrání. Také § 18 odst. 5 stavebního zákona hovoří o tom, že v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby pro zemědělství v případě, že je územní plán výslovně nevylučuje. Územní plán Petrovice u Karviné takovéto stavby v předmětném území nevylučuje, takže podatel může i s přihlédnutím k tomuto realizovat požadovanou rekonstrukci.

Námitka č. 7

Podatel: Haasová Marie, Čsl. armády 2960/41, Hranice, 73301 Karviná

Text
námitky: Zastupitelstvo obce dne 1. 9. 2014 rozhodlo o zařazení pozemku p. č. 285 v k. ú. Prstná do ploch zemědělských – zahrady a sady (ZZ) v rámci návrhu nového územního plánu Petrovice u Karviné. Při nahlédnutí do návrhu jsem zjistila, že výše uvedený pozemek je ponechán v ploše Z, v čemž spatřuji rozpor s rozhodnutím zastupitelstva obce. Do ploch ZZ byl zahrnut vedlejší pozemek p. č. 282 v k. ú. Prstná. Z výše uvedených důvodů žádám o zařazení pozemku p. č. 285 do ploch ZZ.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje**

Odůvodnění: Návrh územního plánu byl po prvním veřejném projednání upraven tak, že byla přesunuta plocha PR-Z28 z parcely č. 282 na parcelu č. 285 v k. ú. Prstná. V rámci opakovaného veřejného projednání s tímto nikdo nevyslovil nesouhlas, a tedy je možné námitce vyhovět.

Námitka č. 8

Podatelé: Hlínová Katarína, Dolní Marklovice 305, 73572 Petrovice u Karviné

Text
námitky: Viz. Příloha č. 7 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: V návrhu územního plánu, který byl určen pro projednání dle § 50 stavebního zákona, nebyla na pozemku p. č. 278/28 v k. ú. Dolní Marklovice vymezena žádná zastavitelná plocha pro bydlení, neboť v předmětném území byly pro jeho rozvoj stanoveny nové zastavitelné plochy pro bydlení pod označením DM-Z19 (p. č. 278/8, 278/9, 278/10), které jsou sice zasaženy také ochranným pásmem lesa, ale navazují téměř ze tří stran na již zastavěné území obce, nejsou limitovány žádnými dalšími ochrannými pásmy inženýrských sítí a jejich vymezením a případným zastavěním se z hlediska urbanistické koncepce vhodně zahustí zástavba v daném území. Nový územní plán tvoří novou koncepci rozvoje území a nemusí se vázat na platnou územně plánovací dokumentaci, zvláště v případě, kdy tato byla schválena před rokem 2007 a tedy neodpovídala svým obsahem a pojmy novému stavebnímu zákonu a rozhodování podle této ÚPD bylo složité. Navíc podle zjištění není parcela č. 278/28 zastavitelnou plochou ani v platném územním plánu sídelního útvaru Petrovice u Karviné. To, že je parcela, napojitelná na technickou infrastrukturu ještě nezakládá nárok vlastníka na to, aby byla zastavitelná.

Po projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona obec prověřila situaci na pozemku p. č. 278/28 a s ohledem na princip proporcionality byla do návrhu doplněna zastavitelná plocha s označením DM-Z31 na části pozemku p. č. 278/28 tak, aby korespondovala s hranicí zastavěného území na pozemku p. č. 280 v k. ú. Dolní Marklovice, což je z pohledu urbanistického vhodné a žádoucí.

Také bylo přihlédnuto k tomu, že ve spodní části pozemku se nachází vodovodní řád a pozemek se dále přibližuje areálu občanské vybavenosti, který může produkovat zvýšený hluk a tedy snížit kvalitu bydlení v předmětném území, k čemuž je také nutné přihlédnout, jak říká § 19 odst. i) stavebního zákona. Sama podatelka uvádí, že pozemek je zasažen existencí těžkých kovů jako následku provozu Jakl Kavoz, což jen dokládá, že území není celé vhodné k zastavění a je problematické z mnoha hledisek.

Dalším faktem proč není vhodné vymezit celou parcelu 278/28 je to, že by byl narušen ucelený blok zemědělsky obhospodařovaného území, což je nepřijatelné s ohledem veřejné zájmy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, kdy dle § 4 zákona č. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků, staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, nutno zejména:

a) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,

b) odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu,

Toto jsou tedy další zákonné důvody pro nevymezení zastavitelné plochy na celém pozemku p. č. 278/28.

Na závěr je nutné zmínit také další zákonná ustanovení a to, že územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Územním plánem Petrovice u Karviné je, celkem vymezeno 45,84 ha ploch bydlení v rodinných domech (30,12 ha ploch bydlení v rodinných domech – venkovského a 15,72 ha ploch bydlení v rodinných domech – městského). Dle demografického rozboru je potřeba 39,00 ha zastavitelných ploch pro výstavbu bytů při předpokladu 1500 m² na rodinný dům. Územním plánem je vytvořen převis nabídky ploch 6,84 ha, tj. cca 17,5 %. Tento převis je doporučen nadřízenými orgány územního plánování a z odborného hlediska je pro rozvoj v území a ekonomii prodeje pozemků ideální. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Námítka č. 9

Podatelé: Ruman Michal Ing., Borovského 684/42, Ráj, 73401 Karviná
Rumanová Jana Mgr., Borovského 684/42, Ráj, 73401 Karviná
Zastoupeni Mgr. Markem Bukovským, advokátem se sídlem Vsetín, Na příkopě 814, 755 01

Text námítky: Viz. Příloha č. 8 tohoto rozhodnutí o námítkách.

Rozhodnutí o námítkce:

Výrok: **Námítce se ve všech jejích částech nevyhovuje**

Odůvodnění: Současný stav u pozemků p. č. 853/10 a 853/12 v k. ú. Závada nad Olší (dále jen „Pozemky“) je takový, že v platném územním plánu sídelního útvaru Petrovice u Karviné (dále jen „ÚPNSÚ“) jsou jejich části, které navazují na komunikaci na p. č. 307 v k. ú. Závada nad Olší vymezeny jako zastavitelná plocha – plocha rodinných domů, která umožňuje realizaci 1 rodinného domu. Tato zastavitelná plocha však nebyla vymezena změnou č. 3 ÚPNSÚ Petrovice u Karviné, ale je v ÚPNSÚ historicky. Tedy není pravdivé tvrzení, že Pozemky byly zařazeny do zastavitelných ploch nabytím účinnosti změny č. 3 ÚPNSÚ 6. 11. 2013. Změna č. 3 žádné nové zastavitelné plochy v předmětné lokalitě nevymezovala, pouze aktualizovala zastavěné území v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona. Dotčené orgány se v procesu pořizování změny č. 3 tedy nemohly vyjadřovat k zastavitelnosti Pozemků, neboť tyto nebyly

předmětem řešení změny č. 3.

Dále není pravdivé tvrzení, že by v návrhu nového územního plánu byly vymezovány nové zastavitelné plochy na sousedních pozemcích, které by umožňovaly výstavbu. V návrhu územního plánu Petrovice u Karviné bylo opět v souladu s § 58 pouze aktualizováno zastavěné území, kdy to, co lze do zastavěného území zahrnout stanoví právě § 58 odst. 2 stavebního zákona a v souladu s tímto bylo postupováno. Území v sousedství je z hlediska výstavby již stabilizované.

Dále není pravdivé tvrzení, že regulace v územním plánu je diskriminační a že pozemky sousedící s Pozemky jsou správně vymezeny jako plochy rodinné rekreace. V blízkosti Pozemků se pouze nachází plochy stabilizovaného bydlení v rodinných domech – venkovské nikoli plochy rodinné rekreace.

Návrhem nového územního plánu se tvoří celá nová koncepce území obce a při jejím návrhu a pořizování je nutno dodržovat aktuálně platné právní předpisy na všech úsecích, kde jsou sledovány veřejné zájmy. Na Pozemcích jsou sledovány významné veřejné zájmy a to zájmy ochrany před důsledky povodní a ochranou před povodněmi.

Základním problémem je pak současné znění § 67 odst. 1 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), který zakazuje novou výstavbu pouze v aktivní zóně záplavového území. Ve vyhlášce MŽP č. 236/2002 Sb. (o způsobu a rozsahu zpracovávání návrhu a stanovování záplavových území) je aktivní zóna definována jako území, jež při povodni odvádí rozhodující část celkového průtoku, a tak bezprostředně ohrožuje život, zdraví a majetek lidí. Podstatné plochy záplavových území, které jsou důležité pro zmírnění účinků povodní, tak nejsou legislativně chráněny proti zástavbě a terénním úpravám.

Z tohoto důvodu dochází k preventivní ochraně území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami alespoň nadřazenou dokumentací pro územní plány.

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, kapitoly Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, bodu 26) lze vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Za výjimečné a zvláště odůvodněné případy jsou z pohledu územního plánování např. pozemky, na které již byly vynaloženy investice pro budoucí výstavbu v době, kdy zde nebylo stanoveno záplavové území, případně proluky ve stávající souvislé zástavbě, kdy je potřeba chránit historicky vzniklou zástavbu pomocí protipovodňových opatření, nezbytné komunikace, sítě technické infrastruktury, které není účelné a ekonomické vést mimo záplavové území apod. Ale i zde může být stanovena podmínka pro výstavbu, že bude realizována až po realizaci příslušné ochrany před povodněmi.

Rozšiřování nové výstavby v záplavovém území je v rozporu se základními principy protipovodňové ochrany. Nové stavby jsou zabezpečovány proti zaplavení většinou zvyšováním terénu, které však vede k nežádoucímu omezování ploch území pro přirozený rozliv povodní (inundací). Nová výstavba na navážkách terénu může způsobit problémy jak samotné výstavbě, což je problémem konkrétního vlastníka stavby, tak ale mění způsob předpokládaného rozlivu vody při povodni a může dojít k ohrožení dalších staveb.

Účelem maximálního omezení nové výstavby v záplavovém území je minimalizovat riziko vzniku povodňových škod jak na majetku tak případně na životech.

Požadavek na minimalizaci nové výstavby v záplavovém území je dále potvrzen v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje pro rozvojovou oblast republikového významu OB2 Ostrava, kam spadá i správní území obce Petrovice u Karviné, v oddíle Požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, ve 12. odrážce.

Pro Petrůvku je v ř. km 7,140 – 14,600 stanoveno záplavové území a vymezena jeho aktivní zóna rozhodnutím KÚ MSK, pod č. j. MSK 38632/2012 ze dne 23. 5. 2012 a ze dne 10. 03. 2015 pod zn. ŽPZ/10967/03. Záplavové území i aktivní zóna zasahují do zastavěného území Petrovic u Karviné a limituje tak jeho rozvoj.

Tímto se zrušilo záplavové území vymezené v km 0,000 -14,270 stanovené KÚ MSK dne 10. 3. 2004, čj: ŽPZ/10967/03. Nově stanovené záplavové území má výrazně jinou hranici, než záplavové území stanovené v roce 2004.

Z uvedeného textu pro stanovená záplavová je tedy zřejmé, že vymezení hranice záplavového území není limit v území stabilní a dále neměnný. Postupně, jak budou realizována protipovodňová opatření na vodním toku Petrůvky a případně i Olše, s cílem zmírňovat účinky povodní, bude opět docházet k přepočtu záplavového území. V případě, že bude jeho hranice změněna tak, že bude možné pozemky pana Rumana zařadit do zastavitelných ploch, lze předpokládat, že zastupitelstvo obce vyhodnotí, zda

je v zájmu obce na těchto pozemcích rozvíjet výstavbu a v případě kladného vyhodnocení, bude možné dotčené pozemky zařadit v rámci zpracování změny územního plánu do zastavitelných ploch.

Z výše uvedeného textu vyplývá, že v současné době tedy nelze požadované Pozemky, situované v záplavovém území, zařadit do ploch zastavitelných, protože ani projektant ani pořizovatel územního plánu nedokáže tyto pozemky odůvodnit jako výjimečný a zvláště odůvodnitelný případ.

Výjimečným a zvláště odůvodnitelným případem by mohl být jiný veřejný zájem, tedy přesněji stavba či zařízení umístované ve veřejném zájmu, nikoli výstavba rodinného domu výhradně pro soukromý účel. Výstavba rodinného domu a právo vlastníka na jeho výstavbu zde jistě nepřesahuje veřejný zájem na úseku ochrany před povodněmi a toho, že výstavba v předmětném území by při povodni mohla zhoršit její důsledky. Řešení územního plánu zohledňuje veřejný zájem, jedná se o nezbytný zásah do vlastnických práv, který je jednoznačně zdůvodnitelný a respektuje zákon o vodách.

Nemožnost vymezit zastavitelnou plochu na Pozemcích je řádně odůvodněna a to s ohledem na existenci záplavového území a požadavky nadřazených územně plánovacích dokumentací, jak je rozebráno výše. Zásah do vlastnického práva je nutný s ohledem na výše uvedené. Tedy není zde rozpor s principem proporcionality zásahu do vlastnických práv, kdy je nutné připomenout, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob, zájmy na rozvoji území a ochraně přírody a krajiny zde ochrany před důsledky povodní. Územní plán může být sice některými subjekty vnímán jako negativní zásah poškozující jejich osobní zájmy, přesto v určitých případech musí veřejný zájem převážit nad zájmem soukromým.

Žádným jiným způsobem jak chránit území před účinky povodně není možné v územně plánovací dokumentaci dosáhnout, než že nebudou vymezovány nové zastavitelné plochy pro bydlení, na kterých by výstavba mohla být povodní přímo ohrožena, nebo důsledky povodně zhoršila, čemuž je nutné předcházet a územní plán je tedy zpracován s ohledem na to, aby se v území předcházelo těmto stavům.

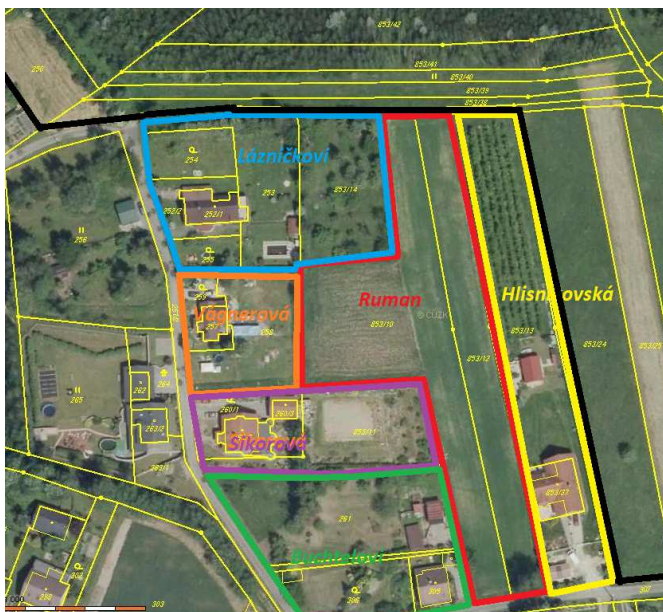
Co se týká náhrady za znehodnocení svého majetku je nucen pořizovatel odkázat na ustanovení § 102 stavebního zákona, kdy vlastník pozemku má nárok na náhradu pouze v případě, že ke zrušení zastavitelnosti pozemku došlo ve lhůtě do 5 let od doby, kdy se stal pozemek zastavitelný. V případě Pozemků se jedná o lhůtu delší než 5 let, kdy byly k zástavbě určeny. Také musí vlastník prokázat, že mu byla skutečně způsobena prokazatelná majetková újma.

Dále je nutné také konstatovat i další zákonná ustanovení, která se vztahují k vymezování zastavitelných ploch a to, že územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Územním plánem Petrovice u Karviné je, celkem vymezeno 45,84 ha ploch bydlení v rodinných domech (30,12 ha ploch bydlení v rodinných domech – venkovského a 15,72 ha ploch bydlení v rodinných domech – městského). Dle demografického rozboru je potřeba 39,00 ha zastavitelných ploch pro výstavbu bytů při předpokladu 1500 m² na rodinný dům. Územním plánem je vytvořen převis nabídky ploch 6,84 ha, tj. cca 17,5 %. Tento převis je doporučen nadřazenými orgány územního plánování a z odborného hlediska je pro rozvoj v území a ekonomii prodeje pozemků ideální.

Ve vztahu k údajnému rozporu územního plánu s § 18 stavebního zákona, územní plán v odůvodnění kapitole H.2) vyhodnocuje, jak právě cíle územního plánování plní.

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 území s ohledem na ochranu před povodněmi a také nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Pořizovatelověřil také stav věci ve vztahu k tomu, že podatel námítky uvádí, že na pozemcích 853/14 a 853/11 není zástavba. Níže je obrázek dokladující, jak se tvořila hranice zastavěného území a že pozemky tvoří funkční celky se stávajícími objekty. Bylo je tedy možné zahrnout do zastavěného území.



Poznámka: černě je vymezena hranice zastavěného území

Regulativ v části E.5 Ochrana před povodněmi není možné přeformulovat, neboť takto právě hájí veřejné zájmy na úseku ochrany před povodněmi a předcházení vzniku škod při povodních. Proč je možné výstavbu omezit je uvedeno výše ve vztahu k Politice územního rozvoje, Zásadám územního rozvoje MSK a vyhlášeným záplavovým územím. Není možné § 67 zákona o vodách chápat izolovaně, je třeba zde přihlídnout i k dalším závazným předpisům.

Zásah do práv vlastníka je proveden z ústavně legitimních důvodů – ochrana před povodněmi. Cílem územního plánování je předcházet problémům v území, a pokud by se v území vyskytla další stavba, ovlivnilo by to jistě odtokové poměry a zhoršilo důsledky povodní. Tedy územní plán zde chrání ostatní majetek a životy lidí, které by mohly být při povodni výstavbou na pozemku podatele více ohroženy než je to v současné době, když se na pozemku nenachází žádná stavba.

Dialog o územním plánu probíhá s vlastníky pozemků prostřednictvím projednání územního plánu v jeho příslušných fázích např. § 50, § 52 stavebního zákona resp. § 171 a násl. správního řádu.

Hodnotou daného území je to, že je zde stanoveno záplavové území a území by tedy mělo zůstat nezastavěné v souladu s veřejným zájmem, jak je deklarován v § 18 odst. 4. stavebního zákona.

Jako hodnotu daného území by se dalo také chápat, že má rozptýlený charakter a není vhodné zástavbu v tomto území již dále zahušťovat.

V územním plánu, který dle § 43 odst. 3 stavebního zákona, nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, není možné jiným způsobem než omezením výstavby na pozemcích p. č. 853/12 a 853/10 v k. ú. Závada nad Olší dosáhnout ochrany veřejných zájmů tedy ochrany před povodněmi a předcházení problémům v území způsobených povodněmi.

Vzhledem k výše uvedenému není možné námitce vyhovět.

Námitka č. 10

Podatel: Lang Libuše Mgr., tř. 17. listopadu 805/33, Ráj, 73401 Karviná

Text
námitky: Viz. Příloha č. 9 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se ve všech jejích částech nevyhovuje**

Odůvodnění: K Námitce č. 1:

V rámci koordinovaného stanoviska krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 17. 7. 2014 dotčený orgán z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění

pozdějších předpisů posoudil návrh územního plánu Petrovice u Karviné s ohledem na zásady ochrany zemědělské půdy a vyslovil nesouhlas s následujícími záměry: ZA-Z4, ZA-Z7, PE-Z11, PE-Z25, DM-Z17 (část obdélníkové plochy situované severovýchodním směrem), PE-Z28 (polovina plochy navazující na zástavbu), DM-Z11, DM-Z12, DM-Z15 (2/3 plochy), PE-Z17, PE-Z16, PE-Z18, DM-Z4, DM-Z5, PR-Z15. Dále bylo požadováno vyjasnit potřebu vymezení zastavěného území u západního výběžku poblíž lokality PE-Z12. Tedy vyslovil nesouhlas s plochou PR-Z15, která byla vymezena na části pozemku **p. č. 478/1 v k. ú. Prstná**. Plocha PR-Z15 byla v návrhu územního plánu, který byl určený pro projednání dle § 50 stavebního zákona, zařazena mezi plochy výroby a skladování - farem (VF). Na základě předmětného stanoviska se uskutečnilo dne 9. 9. 2014 dohodovací jednání, v rámci kterého pracovníci úřadu provedli se zástupcem dotčeného orgánu místní šetření všech jím neodsouhlasených lokalit. Dotčený orgán i po místním šetření trval v případě plochy PR-Z15 na svém nesouhlasném stanovisku. Důvody nesouhlasu se opírají o ustanovení § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků, staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, nutno zejména:

- a) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- b) odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Dále konstatoval, že by se jednalo o narušení celistvosti půdy a vytvoření předpokladu pro další rozvoj výstavby v území, které je z mnoha aspektů pro výstavbu nevhodné. Při posuzování problematiky dotčený orgán posuzoval návaznost záměrů na stávající zastavitelné území, využití proluk a snahu využít plochy v rozptýlené zástavbě tak, aby nedocházelo dalšími požadavky k narušení dosud ucelených výměr. Významným faktorem bylo i posouzení zásahů do kvalitních zemědělských půd s významnou produkční schopností, mnohdy s intenzifikačními opatřeními (melioracemi).

Pořizovatel a zpracovatel územního plánu musí respektovat stanoviska dotčených orgánů, neboť dotčené orgány hájí jím svěřené veřejné zájmy v území. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem.

Vymezením plochy PR-Z15 by skutečně došlo k narušení celistvého bloku zemědělské půdy a pozemky jsou meliorovány tzn. byly zde provedeny veřejné investice do melioračních zařízení. Vzhledem k tomu, že jde o poměrně svažité terén, zásahem do melioračního systému by mohlo také dojít k podmáčení níže položených pozemků.

Obec se snažila svým slibům dostát a pozemek p. č. 478/1 v k. ú. Prstná vymezit, jako plochu kde by se dala realizovat rodinná farma, což dokládá to, že v návrhu ÚP pro projednání dle § 50 stavebního zákona byla plocha vymezena. Zastupitelstvo nesmí vydat územní plán, pokud by byl v rozporu se stanovisky dotčených orgánů. Tedy to, že zastupitelstvo schválí požadavek na změnu v územním plánu, tedy změnu využití pozemku, neznamená, že využití pozemku bude skutečně v územním plánu změněno.

Nový územní plán tvoří novou koncepci rozvoje území a je zpracováván na základě aktuálně platné legislativy a oborových podkladů. Nemusí být vázán na platný územní plán a podmínky, které tento v území stanovoval, neboť vycházel z jiných zákonných norem a podkladů. Nový územní plán stanoví nové podmínky pro využívání území v souladu se stavebním zákonem.

Plocha zemědělské - obhospodařované půdy (Z) je na pozemku vymezena vhodně s ohledem na veřejné zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a stavem v území, kdy lokalita je v území, které má přírodní charakter, ze dvou stran je obklopeno pozemky lesními se vzrostlým porostem.

K Námitce č. 2:

V rámci koordinovaného stanoviska krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 17. 7. 2014 dotčený orgán z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů posoudil návrh územního plánu Petrovice u Karviné s ohledem na zásady ochrany zemědělské půdy a vyslovil nesouhlas s následujícími záměry: ZA-Z4, ZA-Z7, PE-Z11, PE-Z25, DM-Z17 (část obdélníkové plochy situované severovýchodním směrem), PE-Z28 (polovina plochy navazující na zástavbu), DM-Z11, DM-Z12, DM-Z15 (2/3 plochy), PE-Z17, PE-Z16, PE-Z18, DM-Z4, DM-Z5, PR-Z15. Dále bylo požadováno vyjasnit potřebu vymezení zastavěného území u západního výběžku poblíž lokality PE-Z12. Tedy vyslovil nesouhlas s plochou PR-Z15, která byla vymezena na pozemku **p. č. 477**

v k. ú. Prstná. Plocha PR-Z15 byla v návrhu územního plánu, který byl určený pro projednání dle § 50 stavebního zákona, zařazena mezi plochy výroby a skladování - farem (VF). Na základě předmětného stanoviska se uskutečnilo dne 9. 9. 2014 dohodovací jednání, v rámci kterého pracovníci úřadu provedli se zástupcem dotčeného orgánu místní šetření všech jím neodsouhlasených lokalit. Dotčený orgán i po místním šetření trval v případě plochy PR-Z15 na svém nesouhlasném stanovisku. Důvody nesouhlasu se opírají o ustanovení § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků, staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, nutno zejména:

a) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,

b) odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Dále konstatoval, že by se jednalo o narušení celistvosti půdy a vytvoření předpokladu pro další rozvoj výstavby v území, které je z mnoha aspektů pro výstavbu nevhodné. Při posuzování problematiky dotčený orgán posuzoval návaznost záměrů na stávající zastavitelné území, využití proluk a snahu využít plochy v rozptýlené zástavbě tak, aby nedocházelo dalšími požadavky k narušení dosud ucelených výměr. Významným faktorem bylo i posouzení zásahů do kvalitních zemědělských půd s významnou produkční schopností, mnohdy s intenzifikačními opatřeními (melioracemi).

Pořizovatel a zpracovatel územního plánu musí respektovat stanoviska dotčených orgánů, neboť dotčené orgány hájí jim svěřené veřejné zájmy v území. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem.

Vymezením plochy PR-Z15 by skutečně došlo k narušení celistvého bloku zemědělské půdy a pozemky jsou meliorovány tzn. byly zde provedeny veřejné investice do melioračních zařízení. Vzhledem k tomu, že jde o poměrně svažité terén, zásahem do melioračního systému by mohlo dojít k podmáčení níže položených pozemků.

Pozemek p. č. 477 je celý zasažen existencí místního vodovodního řádu a nadmístního vodovodního přivaděče, a tedy v žádném případě by neumožňoval zastavění. S ohledem na limity využití území jej tedy není důvodné zahrnovat do zastavitelných ploch s ohledem na toto, se jeví jako vhodné, ponechat jej v nezastavěném území.

V odůvodnění námitek 1+2 je uváděno nepravdivé tvrzení, neboť v bezprostřední blízkosti pozemku p. č. 478/1 v k. ú. Prstná se žádná výstavba nenachází. Nejbližší výstavba je ve vzdálenosti cca 55 m na pozemku p. č. 456/5, kdy tato je však odcloněna porostem vzrostlé zeleně a na pozemcích kolem p. č. 466, který je vzdálen cca 100 m a je utopen ve svahu. To, že se v nedalekém území vyskytuje stávající zástavba, neznamená automaticky, že musí být v území vytvořeny podmínky pro výstavbu další. Každé území má svá specifika, limity a hodnoty.

K námítce č. 3:

Veřejné projednání o návrhu územního plánu Petrovice u Karviné (dále jen „ÚP“) se konalo dne 15. 6. 2015. Na tomto projednání byli přítomni seznámeni s průběhem pořizování a zpracování ÚP, byli informováni o zákonných náležitostech podání námitek a připomínek. Byli upozorněni, že pokud s řešením ÚP nesouhlasí, mají možnost podat námítky a s těmito bude naloženo v souladu se správním řádem a stavebním zákonem. Podatelka námítky byla informována o důvodech vyřazení plochy PR-Z15 s ohledem na stanovisko dotčeného orgánů. Byla dále informována, že podrobně se bude pořizovatel zabývat danou problematikou na základě podané námítky, kde bude vše řádně zdůvodněno. Na veřejném projednání má být veřejnost seznámena s návrhem územního plánu, nikoli dostávat přesné informace a konkrétních soukromých záležitostech, na to zde není prostor a pořizovatel musí věc vždy blíže prověřit, než podá vlastníkově pozemku informace. Proto mají vlastníci pozemku možnost podávat námítky, o níž se rozhoduje a rozhodnutí musí být řádně odůvodněno.

Obec se snažila svým slibům ve věci podané žádosti o změnu územního plánu dostát a pozemek p. č. 478/1 v k. ú. Prstná vymezit, jako plochu kde by se dala realizovat rodinná farma, což dokládá to, že v návrhu ÚP pro projednání dle § 50 stavebního zákona byla plocha vymezena. O finální podobě územního plánu nerozhoduje však pouze obec, do procesu pořizování vstupují dotčené orgány, které hájí zákonem stanovené veřejné zájmy. Zastupitelstvo nesmí vydat územní plán, pokud by byl

v rozporu se stanovisky dotčených orgánů. Tedy to, že zastupitelstvo schválí požadavek na změnu v územním plánu, tedy změnu využití pozemku, neznamená, že využití pozemku bude skutečně v územním plánu změněno.

K detailům ve věci jednání s Pozemkovým fondem, Katastrálním úřadem a bývalým vedoucím stavebního úřadu, není pořizovatel se oprávněn vyjadřovat a nelze tuto problematiku řešit skrze územní plán.

K námitce č. 4:

V rámci požadavků na úpravu návrhu po projednání dle § 50 stavebního zákona dal pořizovatel pokyn zpracovateli územního plánu, aby prověřil návrh na pozemku p. č. 211/1 v k. ú. Prstná. Tento návrh prověřil a konstatoval, že návrh není třeba upravovat, neboť na pozemku p. č. 211/1 v k. ú. Prstná je vymezena stabilizovaná plocha bydlení, tam, kde dle stavu v území je postaven objekt pro bydlení. Zpracovatel územního plánu nemůže ignorovat stav v území, kdy pokud se v území nachází stavba je povinen toto zohlednit. Územní plánování se nemůže zabývat zákonností povolovacího procesu, na základě kterého byl dům postaven, územní plánování zkoumá již stav v území. Pokud má podatelka námitky podezření, že došlo při povolování stavby k nezákonnému postupu, má jiné zákonné nástroje, jak na toto upozornit. Územní plán nezkoumá detaily povolovacích procesů a vlastnických vztahů v území, to mu neumožňuje detail jeho zpracování ani legislativa.

K námitce č. 5:

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu PR-Z14 na základě rozhodnutí zastupitelstva obce a po posouzení a dodržení principů udržitelného rozvoje území. V rámci procesu žádný dotčený orgán nevyslovil s touto plochou nesouhlas a tedy je zřejmé, že její vymezení je v souladu s ochranou veřejných zájmů. Plocha není oproti pozemku 478/1 a 477 meliorována. Je mírně svažité a zástavbou by zde nemělo dojít k narušení většího celku zemědělské půdy a krajinného rázu. To, že v blízkosti pozemku 478/1 a 477 se nachází zastavitelná plocha, ještě neznamená, že musí být vymezena zastavitelná plocha i na pozemku p. č. 478/1 a 477, nebo naopak. Každá plocha má své individuální vlastnosti, ke kterým je třeba při tvorbě územního plánu a jeho pořizování přihlížet. Území má své rozvojové stropy a návrh ploch v ÚP je adekvátní. Územním plánem Petrovice u Karviné je, celkem vymezeno 45,84 ha ploch bydlení v rodinných domech (30,12 ha ploch bydlení v rodinných domech – venkovského a 15,72 ha ploch bydlení v rodinných domech – městského). Dle demografického rozboru je potřeba 39,00 ha zastavitelných ploch pro výstavbu bytů při předpokladu 1500 m² na rodinný dům. Územním plánem je vytvořen převis nabídky ploch 6,84 ha, tj. cca 17,5 %. Tento převis je doporučen nadřizenými orgány územního plánování a z odborného hlediska je pro rozvoj v území a ekonomii prodeje pozemků ideální.

K námitce č. 6:

Část plochy PR-Z12 byla navržena jako zastavitelná již v platném územním plánu sídelního útvaru Petrovice u Karviné. V návrhu nového ÚP byla prověřována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce a po posouzení a dodržení principů udržitelného rozvoje území byla v této podobě vymezena. V rámci procesu žádný dotčený orgán nevyslovil s touto plochou nesouhlas a tedy je zřejmé, že její vymezení je v souladu s ochranou veřejných zájmů. Vymezení zastavitelných ploch vychází z předpokládaného vývoje počtu obyvatel, potřeby rozvoje obytné výstavby, a z potřeb souvisejících s obytnou funkcí, tj. občanského vybavení včetně zařízení pro volný čas, rekreaci a relaxaci obyvatel, a z potřeb posílení hospodářského pilíře návrhem nových ploch pro rozvoj výroby a podnikání.

Územním plánem Petrovice u Karviné byly prověřeny zastavitelné plochy vymezené Územním plánem sídelního útvaru Petrovice u Karviné a jeho Změnami č. 1 až č. 3. Zastavitelné plochy, které nebyly dosud využity, a jejich výstavba není významným způsobem ovlivněna některým z limitujících prvků, např. nejsou situovány ve stanoveném záplavovém území, ochranném či bezpečnostním pásmu sítí technické infrastruktury nebo v ploše územní rezervy pro vysokorychlostní trať, byly do Územního plánu Petrovice u Karviné převzaty. Dále byly prověřeny požadavky Obce Petrovice u Karviné a občanů s ohledem na návaznost na stávající urbanistickou koncepci, limity území a ochranu zemědělského půdního fondu a lesních pozemků. Vhodné požadavky na rozvoj zástavby byly do Územního plánu Petrovice u Karviné zpracovány.

Další podrobnější podmínky povolování výstavby v ploše PR-Z12 budou stanoveny v navazujících řízeních, kde bude např. zohledněno to, že v ploše se nachází některé limity ve využití území. Územní plán nesmí stanovovat podrobnější podmínky pro výstavbu, které budou sledovány až v navazujících

řízeních konkrétních staveb viz. § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Závěrem:

Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Územním plánem Petrovice u Karviné je, celkem vymezeno 45,84 ha ploch bydlení v rodinných domech (30,12 ha ploch bydlení v rodinných domech – venkovského a 15,72 ha ploch bydlení v rodinných domech – městského). Dle demografického rozboru je potřeba 39,00 ha zastavitelných ploch pro výstavbu bytů při předpokladu 1500 m² na rodinný dům. Územním plánem je vytvořen převis nabídky ploch 6,84 ha, tj. cca 17,5 %. Tento převis je doporučen nadřízenými orgány územního plánování a z odborného hlediska je pro rozvoj v území a ekonomii prodeje pozemků ideální.

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 území s ohledem na principy ochrany zemědělského půdního fondu a nezastavěného území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Vzhledem k výše uvedenému není možné námitce vyhovět.

Námitka č. 11

Podatel: Hlínová Katarína, Dolní Marklovice 305, 73572 Petrovice u Karviné

Text
námitky: Viz. Příloha č. 10 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Podaná námitka v rámci opakovaného veřejného projednání je věcně shodná s námitkou č. 8, kterou podatelka podala při prvním veřejném projednání.

Vzhledem k tomu, že podaná námitka nesměřuje k úpravám návrhu územního plánu provedeným po prvním veřejném projednání, kdy dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se při opakovaném veřejném projednání návrh územního plánu projednává pouze v rozsahu provedených úprav, bezpředmětná. Pořízovatel i přesto námitku vyhodnotil a rozhodnutí o ní odůvodňuje následovně:

V návrhu územního plánu, který byl určen pro projednání dle § 50 stavebního zákona, nebyla na pozemku p. č. 278/28 v k. ú. Dolní Marklovice vymezena žádná zastavitelná plocha pro bydlení, neboť v předmětném území byly pro jeho rozvoj stanoveny nové zastavitelné plochy pro bydlení pod označením DM-Z19 (p. č. 278/8, 278/9, 278/10), které jsou sice zasaženy také ochranným pásmem lesa, ale navazují téměř ze tří stran na již zastavěné území obce, nejsou limitovány žádnými dalšími ochrannými pásmy inženýrských sítí a jejich vymezením a případným zastavěním se z hlediska urbanistické koncepce vhodně zahustí zástavba v daném území. Nový územní plán tvoří novou koncepci rozvoje území a nemusí se vázat na platnou územně plánovací dokumentaci, zvláště v případě, kdy tato byla schválena před rokem 2007 a tedy neodpovídala svým obsahem a pojmy novému stavebnímu zákonu a rozhodování podle této ÚPD bylo složité. Navíc podle zjištění není parcela č. 278/28 zastavitelnou plochou ani v platném územním plánu sídelního útvaru Petrovice u Karviné. To, že je parcela, napojitelná na technickou infrastrukturu ještě nezakládá nárok vlastníka na to, aby byla zastavitelná.

Po projednání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona obec prověřila situaci na pozemku p. č. 278/28 a s ohledem na princip proporcionality byla do návrhu doplněna zastavitelná plocha s označením DM-Z31 na části pozemku p. č. 278/28 tak, aby korespondovala s hranicí zastavěného území na pozemku p. č. 280 v k. ú. Dolní Marklovice, což je z pohledu urbanistického vhodné a žádoucí. Také bylo přihlédnuto k tomu, že ve spodní části pozemku se nachází vodovodní řád a pozemek se dále přibližuje areálu občanské vybavenosti, který může produkovat zvýšený hluk a tedy snížit kvalitu bydlení v předmětném území, k čemuž je také nutné přihlédnout, jak říká § 19 odst. i) stavebního zákona. Sama podatelka uvádí, že pozemek je zasažen existencí těžkých kovů jako následku provozu Jakl Kavoz, což jen dokládá, že území není celé vhodné k zastavění a je problematické z mnoha hledisek.

Dalším faktem proč není vhodné vymezit celou parcelu 278/28 je to, že by byl narušen ucelený blok zemědělsky obhospodařovaného území, což je nepřijatelné s ohledem veřejné zájmy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, kdy dle § 4 zákona č. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využití pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků, staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, nutno zejména:

a) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,

b) odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu,

Toto jsou tedy další zákonné důvody pro nevymezení zastavitelné plochy na celém pozemku p. č. 278/28.

Na závěr je nutné zmínit také další zákonná ustanovení a to, že územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Územním plánem Petrovice u Karviné je, celkem vymezeno 45,84 ha ploch bydlení v rodinných domech (30,12 ha ploch bydlení v rodinných domech – venkovského a 15,72 ha ploch bydlení v rodinných domech – městského). Dle demografického rozboru je potřeba 39,00 ha zastavitelných ploch pro výstavbu bytů při předpokladu 1500 m² na rodinný dům. Územním plánem je vytvořen převis nabídky ploch 6,84 ha, tj. cca 17,5 %. Tento převis je doporučen nadřízenými orgány územního plánování a z odborného hlediska je pro rozvoj v území a ekonomii prodeje pozemků ideální. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.