

II. ZMĚNA Č. 5 ÚP TĚRLICKO - ODŮVODNĚNÍ

II. Odůvodnění změny č. 5 ÚP Těrlicko obsahuje:	str.
II.A Textová část odůvodnění změny č. 5	
a) Důvody pro pořízení změny č. 5, podklady, které byly při zpracování použity.....	17
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	19
c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	19
c.1) Vyhodnocení požadavků na drobné úpravy návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko vyplývající z veřejného projednání.....	24
d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	25
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	25
f) Komplexní zdůvodnění změny č. 5 včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení.....	28
f.1) Zdůvodnění změny č. 5 ÚP.....	28
f.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení.....	43
g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	45
h) Výsledek přezkoumání změny č. 5.....	47
h.1) Vyhodnocení souladu změny č. 5 územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	47
h.2) Vyhodnocení souladu změny č. 5 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	53
h.3) Vyhodnocení souladu změny č. 5 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	54
h.4) Vyhodnocení souladu změny č. 5 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	54
i) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	56
j) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	56
k) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	56
l) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	56
m) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	56
n) Vyhodnocení připomínek.....	96
o) Postup pořízení změny č. 5.....	99
II.B Grafická část odůvodnění změny č. 5.....	101
Příloha č. 1 - Návrh úplného znění textové části I.A ÚP Těrlicko po změně č. 5 s vyznačením navrhovaných změn	
Příloha č. 2 - Přehled požadavků na změnu č. 5 Územního plánu Těrlicko	

II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

a) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 5, PODKLADY, KTERÉ BYLY PŘI ZPRACOVÁNÍ POUŽITY

Územní plán Těrlicko (dále jen „ÚP Těrlicko“ nebo "ÚP") vydalo Zastupitelstvo obce Těrlicko formou opatření obecné povahy dne 4.8.2008 s nabytím účinnosti dne 26.8.2008. Změna č. 1 územního plánu nabyla účinnosti dne 25.5.2012, změna č. 2 územního plánu nabyla účinnosti dne 21.9.2013, změna č. 3 územního plánu nabyla účinnosti dne 4.11.2014, změna č. 4 územního plánu nabyla účinnosti dne 14.8.2018.

Dne 27.5.2020 schválilo Zastupitelstvo obce pořízení změny č. 5 Územního plánu Těrlicko. Dne 2.9.2020 schválilo Zastupitelstvo obce III. zprávu o uplatňování Územního plánu Těrlicko za období 2016 až 2020, jejíž součástí jsou Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 5 územního plánu Těrlicko v rozsahu zadání změny. Dále zastupitelstvo schválilo, že Změna č. 5 ÚP Těrlicko bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona, a že může ve vymezených částech obsahovat prvky regulačního plánu.

Důvodem pořízení změny č. 5 ÚP je fakt, že se změnilly podmínky, na základě kterých byl územní plán Těrlicko vydán a je nutné jej uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a prověřit záměry na využití a uspořádání území v souladu s usnesením zastupitelstva obce ze dne 27. 5. 2020, kde rozhodovalo o návrzích na změny ÚP Těrlicko, které obec obdržela v uplynulém období. Účinnost totiž nabyly Aktualizace č.1, 3, 4 a 5 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje a Vládou České republiky byly schváleny Aktualizace č. 2, 3, 4 a 5 Politiky územního rozvoje České republiky.

Změnou č. 5 se mění textová část a grafická část ÚP Těrlicko - úplné znění po změně č. 4 po odstranění zřejmých nesprávností v grafické části ÚP Těrlicko, které byly opraveny Usnesením Obecního úřadu Těrlicko č.j. 1729/2013/OTER/UpV-179 ze dne 4.5.2020.

Podkladem pro zpracování změny č. 5 byly:

- III. zpráva o uplatňování Územního plánu Těrlicko za období 2016 až 2020 (Obecní úřad Těrlicko, 8/2020)
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4 a 5 schválená Vládou České republiky dne 12.7.2021
- Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22.12.2010 usnesením č. 16/1426 ve znění Aktualizací č.1, 3, 4 a 5
- Územně analytické podklady Moravskoslezského kraje - úplná aktualizace 2021 (Krajský úřad Moravskoslezského kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu, 2021)
- Program zlepšování kvality ovzduší zóna Moravskoslezsko - CZ08Z: Aktualizace 2020 (Ministerstvo životního prostředí, 11/2020)
- Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Ostrava/Karviná/Frýdek-Místek – CZ08A: Aktualizace 2020 (Ministerstvo životního prostředí, 9/2020)
- Plán odpadového hospodářství Moravskoslezského kraje pro období 2016-2026 (schválen usnesením zastupitelstva MS kraje č.18/1834 ze dne 25.2.2016, závazná část vydána Obecně závaznou vyhláškou MS kraje č. 2/2004, která byla změněna Obecně závaznou vyhláškou MS kraje č.1/2016)
- Koncepce strategie ochrany přírody a krajiny (schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č.5/298/1 ze dne 23.6.2005)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Moravskoslezského kraje, včetně aktualizací č.1 až č.15 (schválen usnesením zastupitelstva MS kraje č. 14/1732 ze dne 12.12.2019)
- Adaptační strategie Moravskoslezského kraje na dopady změny klimatu (Ekotoxa s.r.o., 1/2020)

- Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje pro období 2019-2027 (schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č. 14/1717 ze dne 12. 12. 2019)
- Regionální inovační strategie Moravskoslezského kraje 2021-2027 (schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č. 19/1146 ze dne 31.5.2021)
- Koncepce rozvoje venkova Moravskoslezského kraje pro období 2018-2023 (schválena usnesením rady MS kraje č. 73/6621 ze dne 4.11.2019)
- Koncepce rozvoje zemědělství a venkova Moravskoslezského kraje (Ekotoxa Opava, s.r.o., 11/2005)
- Plán rozvoje sportu v Moravskoslezském kraji 2019-2025
- Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji na léta 2021-2023
- Koncepce rozvoje dopravní infrastruktury Moravskoslezského kraje - vyhodnocení rozvojového dokumentu (UDI Morava s.r.o., Dopravní projektování s.r.o., 7/2008, schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č. 24/2096 ze dne 26.6.2008)
- Bílá kniha - seznam investičních staveb na silniční síti II. a III. tříd Moravskoslezského kraje, aktualizace 12/2020 (Správa silnic Moravskoslezského kraje, p.o.)
- Plán dopravní obslužnosti území Moravskoslezského kraje na období 2017-2021
- Koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území Moravskoslezského kraje (Dopravní projektování s.r.o., Ostrava, 3/2006, schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č.17/1486 ze dne 26.4.2007)
- Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje na období 2020 2044 (Enviros, s.r.o., 3/2020)
- Plán dílčího povodí Horní Odry a Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu pro období 2016-2021 (schválen usnesením zastupitelstva MS kraje č. 19/1955 ze dne 21.4.2016)
- Akční plán snižování hluku pro územní aglomeraci Ostrava - aktualizace 2020 (Ekotoxa s.r.o., LEMITOR Ochrana Šrodowiska Sp. z o.o. sp. k., 2020)
- Akční plán snižování hluku pro hlavní pozemní komunikace, které vlastní Moravskoslezský kraj, včetně hlavních pozemních komunikací ve vlastnictví obcí ve správním obvodu kraje - aktualizace 2020 (Ekotoxa s.r.o., LEMITOR Ochrana Šrodowiska Sp. z o.o. sp. k., 2020)
- Územní studie Územní systém ekologické stability Moravskoslezského kraje - Plán regionálního ÚSES MSK (LÖW & spol., s.r.o., 4/2019)
- Územní studie Cílové charakteristiky krajiny Moravskoslezského kraje (Atelier T-plan, s.r.o., 5/2013)
- Studie sídelní struktury Moravskoslezského kraje - Aktualizace 2014 (IRI, s.r.o., 2/2015)
- Socioekonomický atlas Moravskoslezského kraje (Ing. L.Hruška-Tvrký Ph.D. a kolektiv, 2012)
- Územně analytické podklady ORP Havířov - 5. úplná aktualizace 2020 (Magistrát města Havířova, Odbor územního rozvoje, 7/2020)
- aktuální digitální katastrální mapa obce
- Revitalizace území negativně ovlivněného výstavbou vodních nádrží pro zásobování dolů a hutí: Revitalizace území Těrlické vodní nádrže - cyklostezka - I. etapa - dokumentace pro stavební povolení (AWT REKULTIVACE a.s., 3/2017)
- Snižování ekologické zátěže a znečištění odpadními vodami: Výstavba kanalizace Těrlicko - Hradiště, k.ú. Hradiště pod Babí horou (okres Karviná); 647489 - dokumentace pro stavební povolení (AWT REKULTIVACE a.s., 12/2018)
- I/11 Havířov - Třanovice - technicko-ekonomická studie (Dopravoprojekt Ostrava a.s., 6/2020)

b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Ze ZÚR MSK vyplývá pro územní plán Těrlicka nutnost zpracovat veřejně prospěšnou stavbu P2 (PZP Třanovice-) hranice okresu Karviná - Karviná Doly (VTL), výstavba plynovodu DN 500 pro oblast Karviná-Doly, veřejně prospěšná opatření - prvky územního systému ekologické stability - regionální biocentrum č. 277 Zavadovice a regionální biokoridor č. 563, územní rezervu D521 R67 kapacitní silnice I. třídy. Tyto požadavky jsou splněny, stavba P2, prvky ÚSES a územní rezerva D521 jsou v platném územním plánu zapracovány. Upraveno je pouze označení prvků regionálního ÚSES do souladu se ZÚR MSK a dle aktuální technicko-ekonomické studie I/11 Havířov - Třanovice (Dopravoprojekt Ostrava a.s., 6/2020) je rozšířen koridor územní rezervy D521 u hranice Těrlicka s Havířovem - Životicemi. Stavba E45 Nošovice - Albrechtice (VVN) - zvýšení přenosové kapacity vedení 400 kV VVN 460 byla na základě požadavku oprávněného investora vypuštěna ze ZÚR MSK kvůli ztrátě aktuality tohoto záměru. Je proto vypuštěna i z ÚP Těrlicko. Stavby PZ6 VVTL plynovod DN 500, PN 63 PZP Třanovice – Chotěbuz - státní hranice ČR/Polsko a PZ11 Rozšíření uskladňovacích kapacit podzemních zásobníků plynu Třanovice s využitím ložiska Staré pole již byly realizovány a vypuštěny ze ZÚR MSK. Není třeba je zapracovat do ÚP Těrlicko.

c) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

ad a) Nadřazená územně plánovací dokumentace a podklady zpracované MSK

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č.1, 2, 3 a 5 byla respektována. Vyhodnocení souladu změny č. 5 s republikovými prioritami územního plánování je uvedeno v textu zabývajícím se vlivem změny č. 5 na ZÚR MSK v kapitole h.1), protože krajské priority územního plánování jsou v ZÚR MSK upřesněny. Samostatně je vyhodnocen soulad s republikovými prioritami územního plánování, které byly do PÚR ČR doplněny v rámci jejích aktualizací.

Všechny zastavitelné plochy navržené ve změně č. 5 mají zajištěn příjezd ze stávajících silnic nebo jiných komunikací a jsou částečně napojitelné na síť technické infrastruktury. Podmínky stanovené v platném ÚP pro všechny plochy zastavěného i nezastavěného území umožňují realizaci technické infrastruktury. Realizace nových sítí technické infrastruktury je tedy možná i bez jejich konkrétního zakresu v ÚP dle aktuálních potřeb obce a územních možností.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK) ve znění Aktualizace č.1 byly respektovány. Vyhodnocení souladu změny č. 5 s krajskými prioritami územního plánování a s úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro metropolitní rozvojovou oblast OB2 Ostrava, je uvedeno v kapitole h.1). Všechny veřejně prospěšné stavby, opatření a územní rezerva, která dle ZÚR MSK zasahují do území Těrlicka, jsou obsaženy v platném ÚP.

Byly prověřeny problémy k řešení stanovené v Územně analytických podkladech Moravskoslezského kraje – aktualizace 2017 a v ÚAP ORP Havířov - 5. úplná aktualizace 2020. Komentář ke splnění požadavků ÚAP SO ORP je uveden v kapitole f.1).

Koncepční rozvojové materiály a územně plánovací podklady Moravskoslezského kraje byly respektovány včetně Programu zlepšování kvality ovzduší, Územní energetické koncepce Moravskoslezského kraje, Aktualizace střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji na léta 2015-2020, Územní studie Cílové charakteristiky krajiny Moravskoslezského kraje, Analýzy socioekonomického vývoje Moravskoslezského kraje a

odhad potřeby bytů, Studie sídelní struktury Moravskoslezského kraje a územní studie „Územní systém ekologické stability Moravskoslezského kraje – plán regionálního ÚSES MSK“.

Urbanistická koncepce

Byla aktualizována hranice zastavěného území dle ustanovení §58 zák. č. 283/2006 Sb.

Ve změně č. 5 bylo řešeno celé území obce, t.j. katastrální území Dolní Těrlicko, Horní Těrlicko a Hradiště pod Babí horou.

Zastavitelné plochy navržené v platném ÚP a ve změně č. 5 jsou rozprostřeny po celém území obce, rozvíjejí a zahušťují stávající urbanistickou strukturu obce. Obec má ve struktuře osídlení především obytnou a rekreační funkci. Z tohoto důvodu jsou navrženy zejména plochy pro rozvoj bydlení a rekreace a souvisejících obslužných funkcí. Funkční využití území i koncepce dopravní a technické infrastruktury je navržena v souladu s vazbami Těrlicka na okolní obce, zejména na Havířov. Z tohoto pohledu navržený rozvoj není v rozporu s udržitelným rozvojem území. Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 5 Územního plánu Těrlicko na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

Všechny navržené plochy navazují na zastavěné území nebo vyplňují volné plochy v zastavěném území a proluky mezi stávající zástavbou. Plochy Z5.3 a Z5.18 leží v těsné blízkosti zastavěného území. Plochy jsou situovány v lokalitách, kde je navržen rozvoj bydlení i v platném územním plánu. Všechny zastavitelné plochy navržené ve změně č. 5 mají zajištěn příjezd ze stávajících silnic nebo jiných komunikací a jsou částečně napojitelné na síť technické infrastruktury.

Byla navržena potřebná zastavitelná plocha dopravy Z5.41 v k.ú. Hradiště pod Babí horou na pozemku p.č. 19/2, která bude využita pro parkoviště v zástavbě Hradiště, v blízkosti základní a mateřské školy, kde v současnosti parkovací místa pro automobily chybí. Tato plocha byla do změny č. 5 zapracována na základě prověření aktuálního stavu v území.

Všechny návrhy na změnu územního plánu byly prověřeny a posouzeny. V příloze č. 2 textové části odůvodnění změny č. 5 je uvedeno jakým způsobem byly nebo nebyly zapracovány do změny č. 5. Požadavky, u kterých bylo pořizovatelem vyhodnoceno, že jsou v rozporu se zákony nebo stanovisky dotčených orgánů, byly upřesněny a zmenšeny, aby jejich případné negativní vlivy na přírodní a krajinné hodnoty území, zemědělskou půdu a zásahy do limitů využití území byly eliminovány nebo alespoň zmenšeny. Na základě požadavku obce tyto upřesněné požadavky zařazeny do návrhu změny č. 5, aby mohly být znovu projednány s dotčenými orgány. V blízkosti žádné z navržených ploch nedošlo k redukci zastavitelných ploch navržených v platném ÚP. V obci se staví nadprůměrný počet rodinných domů v porovnání s podobnými obcemi a k výstavbě došlo i v blízkosti prakticky všech nově navržených ploch. Zmenšeny nebo vypuštěny byly ty zastavitelné a přestavbové plochy, které už byly od vydání změny č. 4 ÚP v roce 2018 zastavěny.

Na základě prověření nebyly do změny č. 5 zapracovány požadavky č. 17 (část), 19, 27, 31, 35 (část), protože lokalizace těchto požadavků a jejich negativní zásahy do přírodních prvků, krajinných hodnot území a zemědělské půdy nelze v rámci požadovaných pozemků vyloučit ani omezit. Požadavek č. 17 (část) - jedná se o lesní pozemek v těsné blízkosti vodní nádrže Těrlicko, z části zasahuje do maximální retenční hladiny vodní nádrže, částí pozemku je veden lokální biokoridor ÚSES, téměř celý pozemek leží v ochranném pásmu silnice I/11. Požadavek č. 19 - jedná se o lesní pozemek v těsné blízkosti vodní nádrže Těrlicko, z části zasahuje do maximální retenční hladiny vodní nádrže, celý pozemek je součástí lokálního biocentra ÚSES, téměř celý pozemek leží v ochranném pásmu silnice I/11. Požadavek č. 27 - sousedí s nevyužitou zastavitelnou plochou navrženou v platném ÚP, v jeho blízkosti nedošlo v minulých letech k výstavbě. Požadavek č. 31 - v jeho blízkosti je nevyužitá zastavitelná plocha navržená v platném ÚP, nedošlo zde v minulých letech k výstavbě, k

pozemku není zajištěn příjezd. Požadavek č. 35 (část) - sousedí s nevyužitými zastavitelnými plochami navrženými v platném ÚP.

Zastavitelné plochy navržené v platném ÚP i přes přítomnost některých limitů využití území umožňují výstavbu. Zrušena byla pouze část zastavitelné plochy smíšené obytné Z134 na pozemcích p.č. 1403/1, 1403/3 a 1403/23, které leží celé v ochranném pásmu vedení VVN a výstavba na nich není možná.

V součinnosti s obcí byly prověřeny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu a na základě prověření byla v plochách s rozdílným způsobem využití upravena přípustnost dopravní infrastruktury, maximální zastavitelnost pozemků u staveb pro bydlení v plochách B, B.1 a BR, přípustnost rodinných domů v plochách B.1 a byly doplněny nebo upraveny definice některých pojmů použitých v podmínkách využití ploch.

Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocení nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy bylo zdůvodněno v kapitole g) odůvodnění změny č. 5, včetně převisu nabídky ploch.

Prvky regulačního plánu nebyly navrženy.

Koncepce veřejné infrastruktury

Všechny zastavitelné plochy jsou dopravně obslužitelné přímo ze stávajících silnic nebo komunikací.

V celé textové části výroku ÚP byla upravena terminologie označování komunikací, která spočívá ve vypuštění označení "místní" a "účelová" komunikace a pro všechny druhy komunikací mimo silnic je použit pouze název komunikace.

Byly prověřeny trasa a zařízení technické infrastruktury navržené v platném ÚP. Realizované prvky byly zakresleny jako stávající, málo významné úseky vodovodů, kanalizací a plynovodů STL navržených v platném ÚP byly navrženy ke zrušení. Podmínky stanovené v platném ÚP pro všechny plochy zastavěného i nezastavěného území umožňují realizaci technické infrastruktury. Realizace nových sítí technické infrastruktury je tedy možná i bez jejich zakreslu v ÚP dle aktuálních potřeb obce a územních možností.

Ochranná pásma elektrických zařízení byla respektována.

Ochranná pásma silnic byla respektována.

Nebyly navrženy nové komunikace ani plochy bydlení, rekreace nebo občanského vybavení větší než 2 ha, takže nebylo nutné navrhovat ani související veřejná prostranství.

Dle aktuálních zpracovaných dokumentací a záměrů obce bylo navrženo rozšíření vodovodů a byla upravena koncepce kanalizace v sídle Hradiště.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a koncepci uspořádání krajiny

Při návrhu změny č. 5 byly respektovány zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 395/1992 Sb.

Významné krajinné prvky byly respektovány stejně jako vzrostlá zeleň na nelesní půdě, doprovodné porosty vodních toků a komunikací.

Několik z navržených ploch zasahuje do ochranného pásma lesa. V území obce je velké množství malých lesních pozemků rozptýlených mezi stávající zástavbou a při vymezení rozvojových ploch je obtížné se zásahům do ochranného pásma lesa vyhnout. Byly by tím silně omezeny rozvojové možnosti obce a to i v lokalitách s nejvhodnějšími urbanistickými předpoklady k výstavbě. Změna ÚP navrhuje plochy, ne stavby. Možnost výstavby v ochranném pásmu lesa bude řešena v územním řízení.

V plochách lesních NL a NL-R je jako hlavní a přípustné využití uvedeno využití v souladu s § 18 stavebního zákona. V plochách přírodních ÚSES jsou les a lesní pozemky uvedeny v přípustné využití, není nutná změna. Do přípustného využití ploch zeleně přírodní ZP byly doplněny pozemky určené k plnění funkcí lesa, zalesnění.

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa nebyl navržen.

Zábory zemědělského půdního fondu byly navrženy a vyhodnoceny v souladu s platnými právními předpisy.

K záborům byly přednostně využity půdy nižších tříd ochrany III., IV. a V. Půda I. a II. třídy ochrany není zabírána.

Návrhové období (časový horizont), pro které je navržen rozvoj v platném ÚP, bylo změnou č. 5 prodlouženo do roku 2035. Z tohoto důvodu byly v bilancích bydlení zohledněny plochy bydlení, které byly od doby vydání změny č. 4 ÚP zastavěny a byly v omezené míře navrženy nové plochy pro bydlení.

Byly respektovány zásady stanovené zákonem č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší.

Tři navržené plochy zasahují do okrajů stávajících melioračních zařízení.

Byly respektovány kulturní a historické hodnoty včetně území s archeologickými nálezy v území dotčeném změnou č. 5.

Nebyly navrženy speciální výškové a objemové regulace pro zástavbu v pohledově exponovaných územích a horizontech, ani v územích navazujících či pohledově propojených se stávajícími historickými a kulturními dominantami. Výšková hladina a maximální zastavitelnost pozemků stanovená v platném ÚP a upravená ve změně č. 5 zajišťuje, že v území obce nedojde k výškově ani objemově naddimenzované zástavbě, která by se negativně pohledově uplatňovala v krajině nebo snižovala působení místních stavebních dominant.

Ochranná pásma a zájmová území Ministerstva obrany byla respektována, byla uvedena mezi limity využití území v textové i grafické části změny č. 5.

Vodní poměry v území nebyly změnou č. 5 narušeny. Navržené plochy by neměly negativně ovlivňovat odtokové poměry ani kvalitu povrchových vod.

Vodní nádrž Těrlicko není řešením změny č. 5 dotčena, její vodohospodářská funkce je zachována.

V platném ÚP jsou vymezeny krajinné prvky a jsou stanoveny podmínky jejich ochrany. Nebylo nutné navrhopat nová opatření a podmínky pro jejich využití.

Dvě navržené plochy zasahují do těsné blízkosti lesa. V území obce je velké množství malých lesních pozemků rozptýlených mezi stávající zástavbou a při vymezování nrozvojových ploch je obtížné se zásahům do blízkosti lesa vyhnout. Plochy byly navrženy v urbanisticky vhodných lokalitách a jsou plošně malé, takže neztíží přístup do lesa ani zásadně negativně nenaruší společenstva rostlin a živočichů, která se vyskytují na okrajích lesních porostů.

Od vydání změny č. 4 ÚP v roce 2018 byly zastavěny zastavitelné a přestavbové plochy nebo části ploch B, BR a vypuštěna část plochy Z134 o celkové výměře 9,58 ha. V rámci změny č. 5 se navrhuje zastavitelné plochy smíšené obytné B a BR o celkové výměře 2,56 ha. Celkem se tedy v rámci změny č. 5 ÚP zmenší výměra navržených ploch pro bydlení o 7,02 ha.

Navržený rozvoj obce nemá vliv na využitelnost zdrojů nerostných surovin zasahujících do území obce. Limity využití území podle zákona č. 44/1988 Sb. byly respektovány.

ad b) Na základě Technicko-ekonomické studie I/11 Havířov - Třanovice (Dopravoprojekt Ostrava a.s., 6/2020) byla zvětšena územní rezerva pro rychlostní komunikaci.

ad c) Byly vypuštěny veřejně prospěšné stavby, které už byly realizovány nebo jejichž realizace už není aktuální - K2, V1, V2, V3, E3, K4, ČS1, ČS2, ČS3. Bylo upraveno označení a názvy veřejně prospěšných opatření regionálního územního systému ekologické stability navržených v platném ÚP.

Nebyly navrženy veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo.

ad d) Nebyly navrženy žádné plochy ani koridory, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením

dohody o parcelaci. Charakter a výměra navržených ploch jsou takové, že není potřeba využít těchto nástrojů územního plánování.

- ad e)** Změna č. 5 ÚP Těrlicko byla zpracována v souladu se zák. č.183/2006 Sb., vyhl. č. 500/2006 Sb. a vyhl. č. 501/2006 Sb., vše ve znění pozdějších předpisů. Obsah změny č. 5 a její členění se řídí přílohou č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. a respektuje strukturu platného územního plánu obce.

Změna č. 5 ÚP Těrlicko obsahuje tyto části:

I.A Textová část změny č. 5

I.B Grafická část změny č. 5

II.A Textová část odůvodnění změny č. 5

II.B Grafická část odůvodnění změny č. 5

Součástí textové části odůvodnění změny č. 5 je také Příloha č.1 - Návrh úplného znění textové části I.A ÚP Těrlicko po změně č. 5 s vyznačením navrhovaných změn a Příloha č. 2 - Přehled požadavků na změnu č. 5 ÚP Těrlicko.

Grafická část změny č. 5 ÚP byla zpracována jako průsvitky - příločky se zákresem navrženého řešení změny č. 5, které se přiloží na výkresy platného územního plánu. Změnou jsou dotčeny výkresy I.B.1., I.B.2., I.B.4., I.B.6. Výkres II.B.1. je zpracován jako soutisk navrženého řešení změny č. 5 se zesvětleným výkresem platného územního plánu. Výkres II.B.2. změnou dotčen nebyl. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu II.B.3. byl proveden na podkladu katastrální mapy v rozsahu zabíraných ploch navržených ve změně č. 5.

Textová i grafická část změny č. 5 byla zhotovena digitálně. Výkresy byly zhotoveny na podkladu aktuální katastrální mapy a platného ÚP Těrlicko.

Pro potřeby projednání byla změna č. 5 zhotovena v jednom tištěném provedení. Čtyři kompletní provedení budou zhotovena po vydání změny č. 5 stejně jako tisky úplného znění ÚP po vydání změny č. 5.

- ad f)** Ochranná pásma a zájmová území Ministerstva obrany byla respektována, byla uvedena mezi limity využití území v textové i grafické části změny č. 5.

Technicko-ekonomická studie I/11 Havířov - Třanovice (Dopravoprojekt Ostrava a.s., 6/2020) byla zohledněna. Na základě této studie byla zvětšena územní rezerva pro rychlostní komunikaci.

Požadavky č. 17 a 19 zasahující do ochranného pásma silnice I/11 nebyly zařazeny do řešení změny č. 5.

Od vydání změny č. 4 ÚP v roce 2018 byly zastavěny zastavitelné a přestavbové plochy nebo části ploch B, BR a vypuštěna část plochy Z134 o celkové výměře 9,58 ha. V rámci změny č. 5 se navrhuje zastavitelné plochy smíšené obytné B a BR o celkové výměře 2,56 ha. Celkem se tedy v rámci změny č. 5 ÚP zmenší výměra navržených ploch pro bydlení o 7,02 ha.

Část zastavitelné plochy smíšené obytné Z134 na pozemcích p.č. 1403/1, 1403/3 a 1403/23 ležících v ochranném pásmu vedení VVN byla zrušena a jmenované pozemky byly přeřazeny do ploch ZS a NZ.

Stavba E45 Nošovice - Albrechtice (VVN) - zvýšení přenosové kapacity vedení 400 kV VVN 460 byla na základě požadavku oprávněného investora vypuštěna ze ZÚR MSK kvůli ztrátě aktuálnosti tohoto záměru. Byla proto vypuštěna i z ÚP Těrlicko.

Bezpečnostní pásma plynovodů a plynárenských zařízení byla respektována. Do bezpečnostního pásma zasahuje pouze zastavitelná plocha Z5.18.

Odůvodnění požadavků, u kterých v zadání změny č. 5 pořizovatel upozornil na možný nesoulad s právními předpisy nebo nadřazenými dokumentacemi včetně požadavku č. 6 je uvedeno v bodu a) této kapitoly.

Do koordinačního výkresu II.B.1. byl doplněn zákres zón havarijního plánování okolo sond podzemního zásobníku plynu Třanovice.

ad F) Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 5 Územního plánu Těrlicko na udržitelný rozvoj území ani Vyhodnocení vlivu návrhu změny č. 5 Územního plánu Těrlicko na životní prostředí ani Vyhodnocení vlivu návrhu změny č. 5 Územního plánu Těrlicko na evropsky významné lokality a ptačí oblasti nebylo Krajským úřadem požadováno, není tedy zpracováno

ad G) Nebyly stanoveny požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny č. 5.

c.1) VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA DROBNÉ ÚPRAVY NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU TĚRLICKO VYPLÝVAJÍCÍ Z VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

A. 1) *Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí ze dne 22. 9. 2021 č. j. MSK 104894/2021:*

a) *Nesouhlasí s návrhem změny, neboť neobsahuje vyhodnocení a řádné odůvodnění záboru PUPFL – lesního pozemku p. č. 1759/1 v k. ú. Horní Těrlicko.*

Je třeba řádně vyhodnotit a zdůvodnit zábor PUPFL na tomto pozemku.

b) *Nesouhlasí s návrhem změny z důvodu vymezení nových zastavitelných ploch Z5.3 a Z5.18. Plochy Z5.3 a Z5.18 budou z návrhu změny vypuštěny.*

Bylo doplněno vyhodnocení a odůvodnění záboru pozemků určených k plnění funkce lesa u pozemku p.č. 1759/1 v k.ú. Horní Těrlicko, u kterého je navržena změna funkčního využití z plochy NL na plochu R dle jeho skutečného stávajícího využití.

Byly vypuštěny zastavitelné plochy Z5.3 a Z5.18.

B. 1) *Na základě připomínky společnosti NET4GAS ze dne 20. 9. 2021 je třeba vypustit z návrhu plochu Z5.18 a dále do textové části doplnit informace o průběhu stávajících inženýrských sítí ve správě net4gas včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech – týká se pouze lokalit řešených změnou č. 5.*

Byla vypuštěna zastavitelná plocha Z5.18.

Byla doplněna informace o průběhu stávajících inženýrských sítí ve správě Net4gas včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech v okolí lokalit řešených změnou č. 5.

B. 2) *Je třeba řádně zdůvodnit změnu ozn. 15 na pozemcích p. č. 1759/1 a 1759/2 v k. ú. Horní Těrlicko dle argumentace uvedené v připomínce Ing. Kutala ze dne 22. 9. 2021.*

Bylo doplněno odůvodnění navržené změny funkčního využití u pozemků p.č. 1758, 1759/1, 1759/2 v k.ú. Horní Těrlicko z plochy NL na plochu R dle jejich skutečného stávajícího využití.

B. 3) *Na základě námitek AK Frank Bold je třeba důsledně odůvodnit nutnost snížit maximální zastavitelnost pozemků z 60% na 40% a odůvodnit definici maximální zastavitelnosti pozemků.*

Bylo doplněno odůvodnění nutnosti snížit maximální zastavitelnost pozemků v plochách B, B.1, BR u staveb pro bydlení na 40% a odůvodnění definice maximální zastavitelnosti pozemků.

C. 1) *Vzhledem k tomu, že došlo v mezidobí k aktualizacím nadřazené územně plánovací dokumentace, a to Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje a Aktualizaci č. 5 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, je třeba vyhodnotit soulad změny s těmito aktualizacemi. Zejména je třeba doplnit vyhodnocení republikových priorit, u kterých došlo aktualizací č. 4 ke změnám, kdy toto ještě není promítnuto do ZÚR, takže se musí vyhodnotit dle A4PÚR.*

Bylo doplněno vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚP Těrlicko s Aktualizací č. 4 Politiky územního rozvoje ČR a Aktualizacemi č. 3, 4 a 5 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

C. 2) *Do odůvodnění do kapitoly c), bude doplněna podkapitola c.1), kde bude obsaženo vyhodnocení těchto požadavků a jejich splnění a promítnutí do návrhu změny č. 5. Název kapitoly c.1) bude „Vyhodnocení požadavků na drobné úpravy návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko vyplývající z veřejného projednání“.*

Do textové části odůvodnění Změny č. 5 ÚP, do kapitoly c) byla doplněna podkapitola c.1) *Vyhodnocení požadavků na drobné úpravy návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko vyplývající z veřejného projednání*, ve které je obsaženo vyhodnocení těchto požadavků a jejich splnění a promítnutí do návrhu změny č. 5.

d) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Trasa lokálního biokoridoru ÚSES přecházející z Těrlicka do Albrechtic. Trasa biokoridoru je upravena tak, aby byla vedena okrajem lesního pozemku na území Těrlicka a navazovala na vymezení biokoridoru v ÚP Albrechtice.

Vodovod podél ulice Ke Stonávce přecházející z Těrlicka do Soběšovic. Dle záměru obce je navržen vodovodní řad podél ulice Ke Stonávce napojený na vodovodní síť obce Soběšovice. Řešení vodovodu je v souladu s platným ÚP Soběšovice.

Ostatní plochy a stavby navržené ve změně č. 2 jsou pouze záležitosti místního významu a nemají dopad na území okolních obcí.

e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Zábor zemědělského půdního fondu

V této kapitole jsou vyhodnoceny pouze zastavitelné plochy nově přidané v rámci změny č. 5. **Plochy navržené v rámci změny č. 5 způsobí předpokládaný zábor 2,19 ha zemědělské půdy.** Zastavitelná plocha Z5.23 je navržena na nezemědělské půdě, nedochází u ní tedy k záboru zemědělské ani lesní půdy. Předpokládá se také zábor odvodněné zemědělské půdy.

V celkovém součtu zabíraných zemědělských pozemků převažuje méně kvalitní půda IV. třídy ochrany, na které se nachází cca 42 % zabíraných pozemků. Půda V. třídy ochrany tvoří 37 % a půda III. třídy 21 % z celkové výměry záborů zemědělské půdy. Půda I. a II. třídy ochrany není zabírána.

Zábory půdy v rámci změny č. 5 ÚP jsou určeny pro plochy smíšené obytné B, smíšené obytné venkovské BR a dopravy D.

Všechny zastavitelné plochy smíšené obytné navržené ve změně č. 5 vycházejí z požadavků vlastníků pozemků. Všechny navržené plochy navazují na zastavěné území nebo vyplňují volné plochy v zastavěném území a proluky mezi stávající zástavbou. Plochy jsou situovány v lokalitách, kde je navržen rozvoj bydlení i v platném územním plánu. Ve všech případech se zabírají zemědělské pozemky menších výměr. V zastavěném území zbývá ještě několik volných pozemků, které ale nejsou a nebudou v dohledné době disponibilní. Vlastníci pozemků je drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat. Část prodaných pozemků slouží také jako investice - uložení financí, bez zájmu o výstavbu. Všechny plochy jsou dostupné ze stávajících komunikací a částečně napojitelné na síť technické infrastruktury. Navržené plochy nenarušují stávající síť místních ani účelových komunikací. Výstavbou na navržených plochách se nezmění ráz krajiny ani její převládající obytná a rekreační funkce. V nezastavěném území obce je umožněna realizace protierozních opatření. Zábořem půdy

nedojde k narušení organizace obdělávání zemědělského půdního fondu. Výměra navržených pozemků pro bydlení je v souladu s předpokládaným demografickým vývojem obce a zohledňuje růst obyvatel obce v posledních letech. Dlouhodobým obecním, a tedy i veřejným zájmem, je podporovat její přirozený rozvoj založený na udržení a obnově stávající populace. Z tohoto důvodu jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení.

Od vydání změny č. 4 ÚP v roce 2018 byly zastavěny zastavitelné a přestavbové plochy nebo části ploch (B, BR) Z1, Z6, Z11, Z27, Z35, Z36, Z41, Z51, Z72, Z119, Z129a, Z132, Z135, Z154, 2/Z1, 2/Z16, Z3.5b, Z3.17, Z3.19, Z3.30, Z3.38, Z3.39, Z3.52, Z3.54, Z3.59, Z4.03, Z4.13, P3.4 a vypuštěna část plochy Z134 o celkové výměře 9,58 ha. V rámci změny č. 5 se navrhuje zastavitelné plochy smíšené obytné B a BR o celkové výměře 2,04 ha. **Celkem se tedy v rámci změny č. 5 ÚP zmenší výměra navržených ploch pro bydlení o 7,54 ha.**

Zastavitelná plocha dopravy Z5.41, která bude využita pro parkoviště v zástavbě Hradiště, je navržena v blízkosti základní a mateřské školy, kde v současnosti parkovací místa pro automobily chybí.

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa je vyhodnocen pouze u plochy R 5.15, u které došlo ke změně funkčního využití z plochy NL na plochu R dle jejího skutečného stávajícího využití. **Výměra záboru pozemků určených k plnění funkce lesa je 0,10 ha.** Zabírá se malý lesní pozemek p.č. 1759/1 v k.ú. Horní Těrlicko ležící mezi zástavbou rodinných domů, rekreačních objektů a zemědělských pozemků malých výměr, uprostřed kterého stojí stavba pro rodinnou rekreaci. Celý lesní pozemek je oplocen a slouží jako zahrada rekreačního objektu, se kterým tvoří funkční celek. Pozemek je přístupný ze stávající komunikace - ulice Travné, která je částečně vedena okrajem lesního pozemku. U souvisejících pozemků p.č. 1758 a 1759/2, u kterých také došlo ke změně funkčního využití z plochy NL na plochu R, není zábor PUPFL vyhodnocen. Pozemek p.č. 1758 je totiž vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 1759/2 je vedený jako ostatní plocha.

Záborem lesního pozemku nedojde k zásahu do uceleného lesního masivu, nedojde k narušení lesních cest. Rekreační využití se omezuje pouze na konkrétní pozemek p.č. 1759/1 v návaznosti na stávající rekreační objekt, společně se kterým je tento pozemek oplocený. Není tedy účelné navrhopat pro danou funkci zábor lesa v menší výměře nebo v jiné lokalitě. Dle stanoviska orgánu státní správy lesů ze dne 11. 8. 2020 č. j. MMH/106735/2020 nemá tento orgán námitek k převedení lesního pozemku parc. č. 1759/1 v k. ú. Horní Těrlicko do plochy rekreace R.

Zastavitelné plochy Z5.6, Z5.7, Z5.14, Z5.23, Z5.35 zasahují do ochranného pásma pozemků určených k plnění funkce lesa. Území Těrlicka je výrazně členité a vyskytuje se v něm velké množství menších lesních pozemků rozptýlených v krajině i mezi stávající zástavbou. Při vymezování rozvojových ploch není téměř možné se zásahům do ochranného pásma lesa vyhnout. Byly by tím silně omezeny rozvojové možnosti obce a to i v lokalitách s nejvhodnějšími urbanistickými předpoklady k výstavbě. Výše zmíněné zastavitelné plochy jsou navrženy ve vhodných lokalitách pro rozvoj zástavby, navazují na stávající zástavbu, jsou dostupné ze stávajících komunikací. Změna ÚP navrhuje plochy, ne stavby. Možnost výstavby v ochranném pásmu lesa bude řešena v územním řízení.

Tab. Záběr zemědělského půdního fondu v návrhu změny č. 5 Územního plánu Těrlicko

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZP	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z5.7	B	0,19	-	-	0,19	-	-	-	-	-	-	-
Z5.9	B	0,17	-	-	-	0,05	0,12	-	-	-	-	-
Z5.12	B	0,45	-	-	-	0,45	-	-	-	ANO	-	-
Z5.17	B	0,13	-	-	-	0,02	0,11	-	-	ANO	-	-
Z5.37	B	0,23	-	-	-	0,20	0,03	-	-	-	-	-
Σ	B	1,17	-	-	0,19	0,72	0,26	-	-	-	-	-
Z5.6	BR	0,24	-	-	0,15	-	0,09	-	-	-	-	-
Z5.14	BR	0,25	-	-	-	-	0,25	-	-	-	-	-
Z5.29	BR	0,26	-	-	-	0,21	0,05	-	-	-	-	-
Z5.35	BR	0,12	-	-	0,12	-	-	-	-	-	-	-
Σ	BR	0,87	-	-	0,27	0,21	0,39	-	-	-	-	-
Z5.41	D	0,15	-	-	-	-	0,15	-	-	-	-	-
celkem změna č. 5	-	2,19	-	-	0,46	0,93	0,80	-	-	-	-	-

f) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

f.1) ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5 ÚP

Aktualizace zastavěného území

V rámci změny č. 5 ÚP je provedena aktualizace zastavěného území na celém území obce ke dni 1.6.2021 dle aktuální katastrální mapy. V souvislosti s aktualizací zastavěného území jsou zmenšeny nebo vypuštěny zastavitelné a přestavbové plochy, které už jsou zastavěny - Z1, Z6, Z11, Z27, Z35, Z36, Z41, Z51, Z62, Z66, Z69, Z72, Z119, Z129a, Z132, Z135, Z154, Z160, Z165, Z166, 2/Z1, 2/Z16, Z3.5b, Z3.17, Z3.19, Z3.30, Z3.38, Z3.39, Z3.52, Z3.54, Z3.59, Z4.03, Z4.13, P3.4.

Zdůvodnění změn ve využití území

SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY ROZVOJE

Širším cílem této kapitoly je rozbor sídelního potenciálu řešeného území v rámci zpracování územního plánu. Tj. včetně širších vazeb (zejména s ohledem na potenciál hospodářského pilíře), která nejsou běžným obsahem územně analytických podkladů SO ORP nebo nejsou zcela aktuální. Dále pak i s ohledem na novelu stavebního zákona v r. 2018, která zdůrazňuje potřebu stanovení potenciálu území (krajiny). Na základě vyhodnocení sídelního potenciálu je aktualizována potřeba ploch pro bydlení (potřeba bytů). Prognóza slouží především jako podklad pro návrh nových ploch pro bydlení (potřeby zastavitelných ploch), také pro posouzení technické infrastruktury sídel a eventuální zhodnocení dopadů na sociální infrastrukturu.

Obyvatelstvo (sociodemografické podmínky území) – zaměstnanost (hospodářské podmínky území) a bydlení vytvářejí základní prvky sídelní struktury území. Za nejvýznamnější faktor ovlivňující vývoj počtu obyvatel obce (její prosperitu) je obvykle považována nabídka pracovních příležitostí v obci a regionu pohybu za prací, tak je tomu i v řešeném území. Z ostatních faktorů je to především vybavenost sídel, dopravní poloha, obytné prostředí včetně životního prostředí, vlastní či širší rekreační zázemí. Zhodnocení těchto dílčích potenciálů (rozvojových faktorů) je jedním z podkladů pro hodnocení a prognózu budoucího vývoje (koncepti rozvoje obce) během očekávaného období platnosti územního plánu (obvykle pro dalších cca 10 - 15 let).

Dílčím cílem této analýzy je tedy sestavení prognózy vývoje počtu obyvatel (a bydlení) v řešeném území. Prognóza slouží především jako podklad pro návrh nových ploch pro bydlení (potřeby zastavitelných ploch), také pro posouzení technické infrastruktury sídel a eventuální zhodnocení dopadů na sociální infrastrukturu. V minulosti sestavená prognóza (dosažení cca 4400 obyvatel v r. 2020) podceňovala možnosti rozvoje obce.

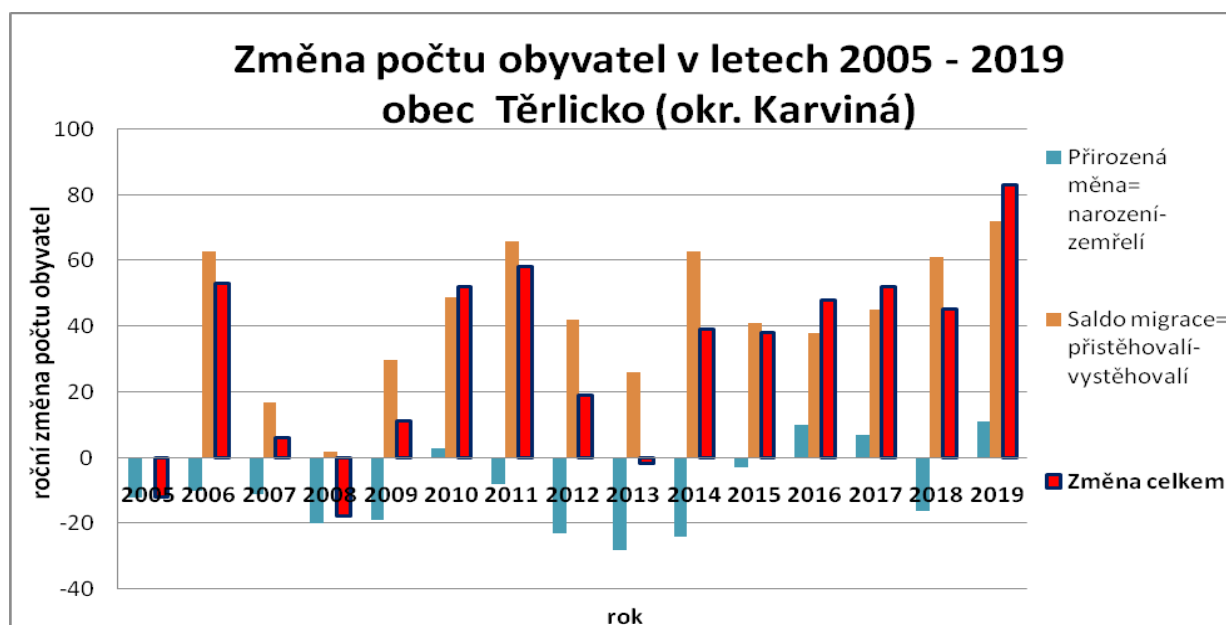
V případě řešeného území se projevují na jeho vývoji především:

- Výhodná příměstská poloha v blízkosti Havířova, Českého Těšína a Frýdku Místku (Nošovice), ale i ke vzdálenější Ostravě, na hranici strukturálně a hospodářsky postiženého regionu (Ostravska, zejména vlastního Karvinska).
- Důsledky suburbanizace, znamenající velký tlak na růst počtu obyvatel a změny populace.
- Poloha v rekreačně atraktivní krajině s přehradní nádrží a s relativně kvalitním životním prostředím (v rámci okresu Karviná).

Tab. č. Vývoj počtu obyvatel v řešeném území od r. 2005 (zdroj: ČSÚ)

Rok	stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěho Valí	Vystěho valí	Přirozená měna = narození-zemřelí	Saldo migrace	Změna celkem
2005	4 161	26	38	77	77	-12	-	-12
2006	4 149	41	51	141	78	-10	63	53
2007	4 202	41	52	119	102	-11	17	6
2008	4 208	28	48	99	97	-20	2	-18

2009	4 190	30	49	123	93	-19	30	11
2010	4 201	43	40	165	116	3	49	52
2011	4 220	26	34	143	77	-8	66	58
2012	4 278	26	49	166	124	-23	42	19
2013	4 297	25	53	151	125	-28	26	-2
2014	4 295	31	55	170	107	-24	63	39
2015	4 334	36	39	182	141	-3	41	38
2016	4 372	54	44	160	122	10	38	48
2017	4 420	37	30	170	125	7	45	52
2018	4 472	37	53	178	117	-16	61	45
2019	4 517	49	38	195	123	11	72	83
2020	4 700							
Průměr		35	45	149	108	-10	41	31
Oprava s ohledem na výsledky sčítání z r.2011 = -33 obyvatel								



Tab. Srovnání vývoje věkové struktury obyvatel v posledních letech (zdroj: ČSÚ)

Obec	Podíl dětí 0–14 let		Podíl obyvatel 65+ let		Index stáří = 65+/0–14 let	
	r. 2016	r. 2019	r. 2016	r. 2019	r. 2016	r. 2019
Těrlicko	14,3%	14,7%	17,9%	20,4%	134,9	138,8
MS kraj	15,0%	15,3%	18,7%	20,1%	124,5	131,0
ČR	15,6%	16,0%	18,8%	19,9%	120,7	124,6

Vlastní vývoj počtu obyvatel v řešeném území je možno z hlediska obecných demografických podmínek považovat za průměrný, velmi příznivý z hlediska růstu počtu obyvatel, méně příznivý z hlediska vývoje věkové struktury. Index stáří dlouhodobě překračuje průměr ČR.

Demografický vývoj obce po r. 2011 je v jednotlivých letech poměrně stabilní s obecnou tendencí rychlého růstu obvykle bydlících obyvatel. Z dlouhodobého hlediska je možno předpokládat zmírnění tempa růstu i procesu stárnutí obyvatel (podobně jako v okolních obcích,

růst podílu obyvatel v poproduktivním věku) i při mírném růstu počtu obyvatel po r. 2025. Další růst počtu obyvatel v nejbližších letech však vyvolává tlak na kapacity sociálních zařízení, kapacity školských zařízení jsou k dispozici i v blízkém Havířově (bilance potřeb by bylo vhodné prověřit).

Hospodářské podmínky řešeného území a regionu

Úroveň nezaměstnanosti je ve vlastním řešeném území dlouhodobě podprůměrná (ve srovnání s průměrem ČR). Absolutně počet nezaměstnaných v posledních letech výrazně poklesnul ze 164 osob v r. 2016 na 107 (průměr roku 2019).

Tab. Srovnání vývoje nezaměstnanosti v posledních letech (zdroj: ČSÚ, MPSV ČR)

Obec	Podíl nezaměstnaných		Počet nezaměstnaných		Hodnocení stavu		Změna r.2016-2019 r.2016= 100%	Hodnocení změny r.2016-2019
	r. 2016	r. 2019	r. 2016	r. 2019	r. 2016	r. 2019		
Těrlicko	5,6%	3,6%	164	107	zhoršený	průměrný	65,2%	mírně příznivá
ČR	5,1%	2,9%	355773	193342	zhoršený	dobrý	56,4%	příznivá

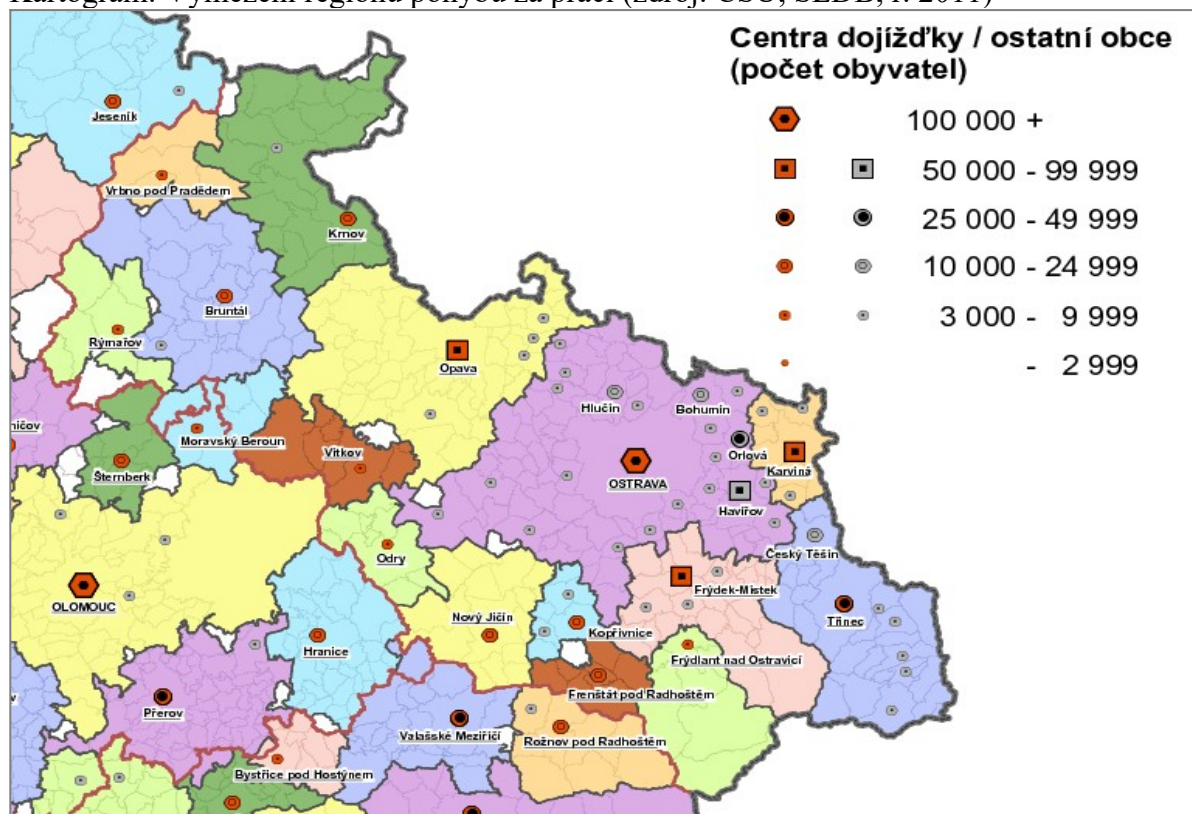
Na začátku roku 2021 (leden) bylo v obci 142 dosažitelných nezaměstnaných (4,8%) a nabídka pouze 11 volných pracovních míst.

Zásadním faktorem dalšího vývoje obce jsou poměry zaměstnanosti v regionu pohybu za prací, který byl v minulosti orientovaný na Karvinsko a město Havířov, částečně i Ostravu a Český Těšín, nověji pak i na spádový region Frýdku – Místku (Nošovice) – viz následující vymezení regionů pohybu za prací, ze kterého je patrná dominantní vazba na Ostravu (a klesající nabídka pracovních míst na Karvinsku).

Tab. Volná pracovní místa a nezaměstnanost ve vybraných mikroregionech pověřených úřadů Moravskoslezského kraje - srovnání s krajem a ČR (zdroj: MPSV, vlastní výpočty, říjen 2020)

ORP	Nezaměstnaní celkem	Dosažitelní uchazeči 15 – 64 let	Obyvatel 15 – 64 let	Podíl nezaměstnaných [%]	Volná pracovní místa	Nezaměstnaných na 1 volné místo
Havířov	4 675	4 475	55 694	8,0	363	12,9
Frýdek-Místek	2 666	2 492	72 830	3,4	766	3,5
Karviná	3 889	3 689	41 577	8,9	524	7,4
Nový Jičín	1 149	1 082	31 060	3,5	573	2,0
Ostrava	13 682	12 662	206 834	6,1	4 330	3,2
Vítkov	593	557	8 448	6,6	93	6,4
MS kraj	42 322	39 696	775 886	5,1	11 624	3,6
Celkem	271 687	252 364	6 832 330	3,7	310 711	0,9

Kartogram: Vymezení regionů pohybu za prací (zdroj: ČSÚ, SLDB, r. 2011)



Situace v regionu pohybu za prací se po r. 2020 zhoršuje (rozvoj průmyslových zón nestačí nabídku pracovních míst zvyšovat, rozhodující je vývoj ve službách). Problémem je však i nízká úroveň mezd (její dlouhodobý relativní pokles po r. 1990), omezená struktura nabídky pracovních míst a zranitelnost místní ekonomiky v případě krize (což se projevilo např. i po r. 2008 – hospodářsky slabší regiony vykazovaly větší dopady ekonomické krize). Nadějí je pouze moderní regionální podpora (včetně přesunu atraktivních pracovních míst z Prahy a okolí), vytvářející atraktivní nabídku pro mladé a vzdělané lidi v regionu.

Řešené území vykazuje značný rozvojový potenciál, který je částečně limitován širšími hospodářskými poměry Ostravska, (menší nabídkou atraktivních pracovních míst a ohrožením krizovými jevy v sociálně ekonomické oblasti).

Do roku 2030 – 2035 je doporučeno předpokládat další růst počtu obyvatel – na úroveň do 4900 – 5000 obyvatel. Očekávaný vývoj počtu obyvatel během návrhového období je podmíněn nabídkou připravených stavebních pozemků, ale i negativními dopady do oblasti soudržnosti obyvatel území (přenos nezaměstnanosti) či zvýšeným tlakem na infrastrukturu.

Bydlení

V řešeném území bylo na začátku roku 2020 celkem cca 2025 bytů, z toho cca 1740 obydlých a cca 285 neobydlých, současně i 222 objektů individuální rekreace. Spolehlivost evidence ubytovacích kapacit (bydlení) je v podmínkách ČR poměrně nízká, zejména s ohledem na nedostatečné rozlišení prvního (hlavního) a druhého bydlení (od nebilancovaných obyvatelných objektů s číslem evidenčním až po černé stavby, marigotky). Druhé bydlení je přitom opomíjeným fenoménem prakticky v celé ČR, ve většině bilancí i analýz o bydlení.

Tab. Byty v řešeném území (sčítání r. 2011)
(zdroj: ČSÚ, definitivní výsledky podle obvyklého bydliště)

Byty	Byty celkem	z toho		Počet osob	
		v rodinných domech	v bytových domech	Celkem	z toho v rodinných domech
Byty celkem	1 733	1 493	230	4 090	3 629
Obydlené	1 490	1 274	209	4 090	3 629
z toho právní důvod užívání bytu:					
ve vlastním domě	1 035	1 031	2	3 058	3 051
v osobním vlastnictví	99	-	99	239	-
Nájemní	117	30	85	258	82
Družstevní	-	-	-	-	-
z toho v domech s materiálem nosných zdí:					
z kamene, cihel, tvárnic	1 401	1 229	168	3 894	3 511
ze stěnových panelů	47	8	39	89	23
Neobydlené	243	219	21	x	x
z toho důvod neobydlenosti:					
změna uživatele	16	10	6	x	x
slouží k rekreaci	39	39	-	x	x
Přestavba	20	14	5	x	x
nezpůsobilé k bydlení	14	14	-	x	x

Počet neobydlených bytů byl v řešeném území již v r. 1991 značný – 109 (a 205 individuálních rekreačních objektů), údaje ze sčítání v roce 2011 uvádějí již výrazný nárůst na 243 neobydlených bytů, z toho 219 v rodinných domech (pouze u 39 neobydlených bytů v rodinných domech bylo deklarováno jejich využití pro rekreaci). Ke druhému bydlení (zahrnující v sobě i rekreační bydlení) je využívána velká většina formálně neobydlených bytů podobně jako v jiných obcích (byty mnohdy nebyly „vyjmuty“ z bytového fondu, přitom nejsou vedeny jako trvale obydlé). Rozsah druhého bydlení, podobně jako na většině území ČR rostl po r. 1991 relativně rychleji, než u trvalého bydlení Celkově je možno v současnosti v obci odhadovat cca 460 jednotek druhého bydlení (jedná se o dolní odhad bez zahradních chat, maringotek apod.).

Rozsah bytové výstavby v řešeném území v letech 2001–2019 kolísal. To je patrné i ze skutečnosti, že v období 1997–2019 bylo v obci dokončeno v průměru 15,6 bytů ročně, v posledních letech téměř dvojnásobek. Intenzita bytové výstavby v obci byla po r. 2010 vysoká (o více než 100% nad průměrem ČR). Tento vývoj je možno spojovat s intenzivní „suburbanizací“ obce a její rekreační funkcí. Otázkou je dlouhodobý – negativní účinek tohoto jevu, který je v současnosti vnímán zejména vedením obce (tlak na infrastrukturu – školní vybavenost). Současně je potřeba vnímat i rozporuplný proces integrace nových obyvatel, potřebu zachování vysoké soudržnosti obyvatel území obce.

Tab. Dokončené byty v řešeném území (zdroj: ČSÚ)

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
dokončené byty	10	15	8	15	10	7	6	8	7	13
Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
dokončené byty	17	19	23	23	17	32	28	44	28	x

Potřeba nových bytů během návrhového období bude záviset na následujících skutečnostech:

- **Na velikosti odpadu bytů**, přitom vlastní demolice obvykle tvoří pouze malou část odpadu bytů. Většina odpadu vzniká většinou formálně, v rámci rekonstrukce a modernizace bytů nebo z jiných důvodů (vynětí z bytového fondu pro podnikání, faktické slučování bytů – především v rodinných domech, využitím bytů pro druhé bydlení – rekreaci apod.). Druhé bydlení – jeho růst nelze fakticky tlumit, zejména v rekreačních obcích, kde i část nové výstavby směřuje přímo do segmentu druhého bydlení. Odpad bytů je odhadován na cca 0,25% z výchozího počtu obydlených bytů ročně, je to výrazně nižší hodnota než v minulosti obvyklé 1% z výchozího počtu bytů ročně. Celkově se bude jednat o cca 65 bytů během 15 let.
- V řešeném území dojde k růstu **počtu domácností i při eventuální stagnaci počtu obyvatel** (proces je podobný jako např. při růstu vybavenosti obyvatel automobily). Příčinou je především další pokles jejich průměrné velikosti (růstu podílu jednočlenných domácností starších osob, ale i mladých samostatně žijících jednotlivců apod.), výsledkem je pokles průměrné zalidněnosti bytů. Omezený tlak na potřebu nových bytů bude vykonávat i pokles soužití „cenzových“ domácností. Soužití cenzových domácností má i mnohé kladné stránky, např. snížení potřeb sociálně zdravotní péče, posílení sociální kooperativnosti obyvatel apod. Z hlediska poklesu zalidněnosti bytů vznikne potřeba cca 110 bytů během 15 let.

Tab. Bilance potřeby bytů pro stagnaci počtu obyvatel (data ČSÚ, vlastní výpočty)

Obyvatel s obvyklým pobytem	r. 2011	4 243
Obyvatel s trvalým pobytem	r. 2011	4 246
Počet obyvatel v bytech	r. 2011	4 090
Obyvatel v bytech (podíl v %)	r. 2011	96,4%
Byty celkem	r. 2011	1 733
Byty obvykle obydlené	r. 2011	1 490
Byty neobydlené	r. 2011	243
Obyvatel celkem podle ČSÚ (31.12.)	r. 2019	4 600
Obyvatel v bytech (stejný podíl v % jako v r. 2011)	r. 2019	4 434
Bytů celkem	r. 2019	2 025
Byty obydlené	r. 2019	1 729
Oprava obydlené byty	r. 2019	1 740
Zalidněnost bytů - obyvatel/obydlený byt	r. 2011	2,74
Zalidněnost bytů - obyvatel/obydlený byt	r. 2019	2,56
Zalidněnost bytů - obyvatel/obydlený byt	r. 2019	2,55
Zalidněnost bytů - obyvatel/obydlený byt (výhled)	r. 2034	2,36
Obyvatel v současných bytech	r. 2034	4102
Obyvatel v nových bytech při stagnaci počtu obyvatel	r. 2034	332
Potřeba bytů vlivem poklesu zalidněnosti bytů (při stagnaci počtu obyvatel)	r. 2020-2034	111
Odpad obydlených bytů v % výchozího stavu ročně	r. 2020-2034	0,25%
Potřeba bytů vlivem odpadu bytů (při stagnaci počtu obyvatel)	r. 2020-2034	65
Celkem potřeba pro stagnaci počtu obyvatel – celkem	r. 2020-2034	176
Celkem potřeba pro stagnaci počtu obyvatel	ročně cca	11,7

Pro zajištění stagnace počtu obyvatel (součet předchozích dvou položek) v řešeném území existuje bilancovaná potřeba celkem cca 170 bytů, což je však nezbytné korigovat o vliv případné změny počtu obyvatel (s ohledem na rozvojový potenciál obce).

Změna počtu obyvatel, tj. předpokládaný mírný růst minimálně na cca 4900 obyvatel do r. 2035 vyvolá potřebu dalších cca 100 bytů.

Na základě odborného odhadu je předpokládána realizace cca 250 – 280 nových bytů do r. 2035. Potřeba ploch je odhadnuta pro cca 200 – 220 rodinných domů po dobu předpokládané platnosti územního plánu. Je vhodné uvažovat i s potřebou výstavby sociálního bydlení v bytových domech (min. 20 bytů). U části nových bytů (max. 1/6 bytů v rodinných domech) lze jejich získání

očekávat mimo plochy vymezené v rámci ÚPD, tj. bez nároku na nové plochy s inženýrskými sítěmi. Potencionální možnosti získání nových bytů intenzifikací využití stávajícího stavebního fondu (nástavbami, vestavbami, změnami využití stavby) a bez nároku na plochy (přístavbami, zahuštěním současně zástavby apod.) jsou v řešeném území do značné míry vyčerpány.

Zda bude nová výstavba na navržených plochách realizována, závisí na skutečné dostupnosti pozemků, jejich ceně, na celkové ekonomické situaci, zájmu komerčních investorů apod. Míra nejistoty odborného odhadu je v řešeném území vysoká, zejména vlivem jeho rekreační funkce.

Nutný je proto převis nabídky ploch pro novou bytovou výstavbu ve výši min. 50%. Převis je žádoucí s ohledem na skutečnosti:

- Brzdí růst cen pozemků v řešeném území nad obvyklou úroveň a přispívá k optimálnímu fungování trhu s pozemky pro bydlení v obci.
- Zájem o bydlení v obci je vysoký, zájem hromadných (komerčních) investorů v tomto území je z dlouhodobějšího hlediska pravděpodobný, vzhledem k intenzivní suburbanizaci však není vhodný.
- Z hlediska širšího regionu – územních podmínek měst Karviná, Havířova je možné očekávat zájem o novou bytovou výstavbu v tomto z hlediska okresu Karviná nejkvalitnějším obytném území.
- Z pohledu ČR, ale i atraktivnějších území kraje jsou tržní ceny stavebních pozemků v Těrlicku spíše průměrné, poptávka tlačí ceny nahoru. Územní plán by z tohoto pohledu neměl být „úzkým“ místem rozvoje obce a měl by tedy obsahovat větší převis nabídky zastavitelných ploch než je obvyklé v jiných obcích.
- Nízká připravenost stavebních pozemků k zástavbě a nákladnost této přípravy ve srovnání s cenami těchto pozemků (příprava m² stavebního pozemku vyžaduje náklady 600–1200 Kč, podle konkrétních podmínek území).
- Tradice poměrně velkých pozemků pro rodinné domy (rozptýlené zástavby), současně je značná část pozemků blokována pro „rodinné příslušníky apod.“, není určena pro prodej.
- Účinnost ekonomických nástrojů ovlivňujících urbanistickou efektivnost využití území je v ČR nízká. Např. úroveň daně z nemovitostí nenutí majitele pozemků k jejich intenzivnějšímu využití a proti této přímé dani existuje značný politický odpor, o čem svědčí i nízký počet obcí využívající možnost zvýšení této daně.
- Stavební pozemky se v podmínkách nízké výnosnosti jiných aktiv staly samy o sobě atraktivní dlouhodobou investicí. Většinou nejsou nabízeny k prodeji, situace na trhu je do značné míry blokována makroekonomickou politikou „levných peněz“ – nízkými úrokovými sazbami a hrozbou záporných úrokových sazeb z vkladů, znehodnocení úspor pro běžné střadatele (hrozící inflace v podmínkách hospodářské krize).

URBANISTICKÁ KONCEPCE

V rámci změny č. 5 je navrženo celkem devět zastavitelných ploch smíšených obytných B a smíšených obytných venkovských BR. Plochy jsou navrženy na základě požadavků vlastníků pozemků. Navržené plochy B a BR jsou rozesety ve všech katastrálních územích obce. Všechny plochy mají malou výměru, navazují na stávající zástavbu nebo leží v její těsné blízkosti, nevytvářejí nové lokality zástavby ve volné krajině. Jsou situovány v lokalitách, kde je navržen rozvoj bydlení i v platném územním plánu. Jsou dostupné ze stávajících komunikací a částečně napojitelné na síť technické infrastruktury.

Zastavitelná plocha Z134 navržená v platném ÚP je zmenšena o svou západní část na pozemcích p.č. 1403/1, 1403/3 a 1403/23 v k.ú. Hradiště pod Babí horou. Tyto pozemky celé leží v ochranném pásmu vedení VVN el. energie a není na nich možná výstavba. Pozemky jsou využívány jako zahrady rodinných domů stojících na sousedních pozemcích, jsou proto zařazeny do zastavěného území, do ploch zeleně - sadů a zahrad v zastavěném území ZS.

V zastavitelných plochách Z129b a Z3.45 navržených v platném ÚP je zrušena etapizace výstavby, která stanovovala, že tyto plochy mohou být jako zastavitelné pro vymezenou funkci využitelné až po minimálně 50% využitím plochy Z 129a. V ploše Z129a už je realizována komunikace, několik rodinných domů, vodovod a trafostanice. Je tedy možné pokračovat v zastavování navazujících ploch Z129b a Z3.45. Etapizace v zastavitelné ploše Z3.45 na pozemcích p. č. 651/5 a p. č. 654/2 v k. ú. Hradiště pod Babí horou byla navíc zrušena rozsudkem NSS č. 5 As 194/2019 - 32 ze dne 4. 9. 2020.

V blízkosti hranic Těrlicka s Havířovem - Životicemi je rozšířena územní rezerva rychlostní komunikace vymezená v platném ÚP tak, aby zahrnovala celou trasu této silnice dle aktuální technicko-ekonomické studie I/11 Havířov - Třanovice - (Dopravoprojekt Ostrava a.s., 6/2020). Ve zbývajících částech obce je trasa komunikace dle studie v souladu se zákresem územní rezervy i koridoru veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury D1 a D2 určeném pro realizaci této komunikace.

Zastavitelná plocha rekreace Z5.23 je navržena v místě, kde byla v platném ÚP navržena zastavitelná plocha dopravy Z165 pro parkoviště. Plocha rekreace je v souladu se stávajícím využitím okolních ploch, které jsou také využité k rekreaci. Parkování bude zajištěno ve zbývajících částech plochy Z165.

Zastavitelná plocha dopravy Z5.41 bude využita pro parkoviště v zástavbě Hradiště, v blízkosti základní a mateřské školy. Tato plocha je do změny č. 5 zapracována na základě prověření aktuálního stavu v území, kdy bylo zpracovatelem zjištěno, že v území v blízkosti ZŠ a MŠ v současnosti parkovací místa pro automobily chybí a je potřebné jejich doplnění.

Plocha řadových garáží v souvislé zástavbě centra obce je přerazena z ploch bydlení smíšeného B do ploch dopravy D, které lépe odpovídají skutečnému využití plochy a požadovaným podmínkám využití této plochy.

V souvislosti s aktualizací zastavěného území v místě zastavitelných ploch Z11 a Z35 navržených v platném ÚP je zmenšena zastavitelná plocha Z160 a zrušena zastavitelná plocha Z166, které jsou určeny k realizaci parkovišť. V místech těchto ploch už jsou realizované rodinné domy se zahradami neumožňující výstavbu parkovišť.

V několika lokalitách je navržena změna funkčního využití stávajících ploch dle jejich skutečného využití. Jedná se o změnu využití malé plochy ZS v ploše sportovního areálu fotbalového hřiště na plochu OV-S. Dále se jedná o změnu pozemků, kterými je vedena komunikace z plochy NZ na plochu dopravní infrastruktury D. Dále jde o změnu části lesního pozemku v k.ú. Hradiště pod Babí horou z plochy NL do plochy NZ. Na části tohoto pozemku dlouhodobě nerostou stromy, není tam les, vlastník jej využívá k chovu dobytka.

Další změnou funkčního využití stávajících ploch dle jejich skutečného využití je zařazení pozemků p.č. 1759/1, 1759/2 a 1758 v k.ú. Horní Těrlicko o celkové výměře 0,11 ha z ploch NL do ploch rekreace R. Uprostřed lesního pozemku p.č. 1759/1 je na pozemku p.č. 1758 realizovaná stavba pro rodinnou rekreaci, která je jako zastavěná plocha a nádvoří vedena v katastru nemovitostí. Celý lesní pozemek je společně se stavbou rodinné rekreace a pozemkem p.č. 1759/2 vedeným jako ostatní plocha oplocen a slouží jako zahrada rekreačního objektu. Všechny tři uvedené pozemky tedy tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 1759/1 je malý lesní pozemek ležící v lokalitě tvořené zástavbou rodinných domů, rekreačních objektů a zemědělských pozemků malých výměr. Pozemek je přístupný ze stávající komunikace - ulice Travné, která je částečně vedena okrajem tohoto lesního pozemku. Na pozemku nejsou žádné stavby ani zařízení lesního hospodářství, které by mohly být změnou funkčního využití narušeny, nedojde k narušení lesních cest. Změna č. 5 upravuje pouze funkční využití pozemku p.č. 1759/1, neupravuje možnost kácení stromů na tomto pozemku ani nebrání dalším ekologickým a estetickým funkcím stávajícího porostu.

Pro umožnění a odůvodnění změny pozemků z ploch NL do ploch rekreace R je vyhodnocen zábor pozemků určených k plnění funkce lesa, plocha záboru je ve výkresu II.2.c) označena R 5.15. Výměra lesního pozemku p.č. 1759/1, který se zabírá, je 0,10 ha. Změnou funkčního využití lesního

pozemku p.č. 1759/1 nedojde k zásahu do uceleného lesního masivu. Tento pozemek sousedí ještě s druhým lesním pozemkem p.č. 1757 o výměře 0,13 ha. Oba lesní pozemky tvoří malý ostrůvek vzrostlé zeleně mezi stávající zástavbou. Kvůli celkově malé velikosti se v jejich případě nedá hovořit o nějakém jádrovém území lesa, které by mohlo být ohroženo ztrátou okrajových lesních porostů. V blízkosti dané lokality navíc protéká Čaplovecký potok obklopený souvislým lesním porostem, který tvoří významný krajinný prvek a zabezpečuje komplexně ekologické funkce v území v návaznosti na vodní nádrž Těrlicko a územní systém ekologické stability vymezený v území obce. Pozemky p.č. 1759/1 a 1757 jsou ale od lesů podél Čaploveckého potoka odděleny stávající obytnou a rekreační zástavbou podél Čaplovecké ulice. Změnou funkčního využití lesního pozemku nedojde ke změně charakteru zástavby v obci ani ke změně krajiny. Dle stanoviska orgánu státní správy lesů ze dne 11. 8. 2020 č. j. MMH/106735/2020 nemá tento orgán námitek k převedení lesního pozemku parc. č. 1759/1 v k. ú. Horní Těrlicko do plochy rekreace R.

V rámci aktualizace zastavěného území jsou zrušeny plochy změn ve volné krajině N4.02 NL-R a N4.03 ZN v k.ú. Hradiště pod Babí horou určené k realizaci trvalé expozice výtvarných děl v přírodě, protože navržené využití už bylo provedeno. Vzhledem k tomu, že tyto sousední plochy mají stejnou náplň, jsou obě zařazeny do plochy ZN, která lépe odpovídá současnému využití než plocha lesní NL-R.

U hranic Těrlicka s obcí Albrechtice je upravena trasa lokálního biokoridoru ÚSES tak, aby byla vedena okrajem lesního pozemku a navazovala na vymezení biokoridoru v ÚP Albrechtice. V místě rozšířené územní rezervy rychlostní komunikace u hranic Těrlicka s Havířovem - Živicemi je upravena trasa lokálního biokoridoru ÚSES tak, aby vedla okrajem lesních pozemků mimo osu budoucí silnice.

Stavba E45 Nošovice - Albrechtice (VVN) - zvýšení přenosové kapacity vedení 400 kV VVN 460 byla na základě požadavku oprávněného investora vypuštěna ze ZUR MSK kvůli ztrátě aktuálnosti tohoto záměru. Je proto vypuštěna i z ÚP Těrlicko, kde byla označena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury E3.

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Do úvodu kapitoly F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití výrokové části ÚP jsou doplněny definice některých pojmů použitých v těchto podmínkách, které mezi pojmy uvedenými v platném ÚP chyběly. Jedná se o maximální zastavitelnost pozemků, zpevněnou plochu, veřejné prostranství.

Maximální zastavitelnost pozemků dosud v platném ÚP není definována, přestože je v tomto ÚP v procentech stanovena u vícero ploch s rozdílným způsobem využití. Ve změně č. 5 je proto definice doplněna, aby nedocházelo k nejasnostem při jejím výpočtu a uplatňování. Maximální zastavitelnost pozemků je definována v souladu s ustáleným výkladem tohoto pojmu a jeho obecným užíváním v územním plánování. Stanovuje plošný podíl všech zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku, přičemž zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb dle § 2, odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. Definice maximální zastavitelnosti pozemků vychází také z předpokladu, že by měla regulovat výstavbu a realizaci těch staveb, zařízení a ploch, které nejsou schopné vsakovat dešťové vody - v návaznosti na § 21, odst. 3, vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tyto plochy je proto nutné evidovat a regulovat v rámci povolovacích procesů, aby nedocházelo k nadměrně hustému zastavování stavebních pozemků, a to jak z důvodů urbanistických (přizpůsobení nových staveb stávající zástavbě), tak z důvodu vsakování dešťových vod. S definicí zastavitelnosti pozemků souvisí také definice zpevněné plochy, která upřesňuje tuto podmnožinu ploch / staveb, jejichž výměra se započítává do podílu zastavěných a zpevněných ploch. V této definici je uvedeno, že do zpevněných ploch se nezapočítávají plochy zpevněné zatravněvacími tvárnicemi. Toto ustanovení vyplývá z dlouhodobého přístupu obce k budování odstavňových a parkovacích stání, u kterých jsou z důvodů estetických i kvůli vsakování vod

preferovány právě zatravnovací tvárnice, jejichž užití je v obytně - rekreačním území Těrlicka vhodnější než realizace souvislých betonových, asfaltových nebo dlážděných ploch.

Veřejná prostranství jsou definována jako náměstí, ulice, tržnice, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení a sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejným prostranstvím mohou být i zatravněné pásy podél komunikací sloužících k obsluze zástavby.

Zrušeny jsou naopak definice pojmů místní komunikace a účelová komunikace, které jsou nahrazeny jedním pojmem - komunikace.

V podkapitole **OBEČNĚ ZÁVAZNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ** je upraven bod 5) stanovující podmínky pro využití ploch v sesuvných územích tak, aby v plochách s rozdílným způsobem využití zasahujících do potencionálních sesuvných území a svahových nestabilit byla možná realizace dopravní a technické infrastruktury. Nemožnost realizace této zejména liniové infrastruktury je v případě velkoplošných sesuvných území velkým omezením. Přitom při individuálním posouzení výstavby z hlediska zakládání staveb a prokázání ochrany staveb před účinky sesuvů je výstavba v sesuvných územích možná.

V podmínkách využití ploch B, B.1, BR, R, OV-S je v přípustném využití upravena přípustnost dopravní infrastruktury tak, aby byla přípustná dopravní infrastruktura jakákoli, nejen „nezbytná“ a jsou konkrétně vyjmenovány i některé přípustné stavby - komunikace, výhybny, obratiště, parkovací a odstavné plochy. Není totiž důvod, aby možnosti realizace infrastruktury byly omezeny pouze na infrastrukturu „nezbytnou“, která je přímo nutná pro fungování vyjmenovaných ploch s rozdílným způsobem využití.

V podmínkách využití ploch B, B.1, BR je v podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu upravena maximální zastavitelnost pozemků tak, aby ve všech těchto plochách byla stejná. U staveb pro bydlení, které budou tvořit dominantní funkci v těchto plochách, je sjednocena na 40 %, aby bylo zajištěno, že nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch. U staveb občanského vybavení a případných služeb a podnikatelských aktivit se maximální zastavitelnost pozemků nemění, zůstává na 70 %, protože se jedná o minoritní funkci v plochách B, B.1, BR a vyšší zastavitelnost pozemků pro tyto funkce tedy nemůže výrazným způsobem změnit charakter zástavby ani krajiny.

Důvody pro stanovení nižší maximální zastavitelnosti pozemků u staveb pro bydlení jsou zejména zachování stávajícího urbanistického charakteru zástavby obce a dále předcházení dopravním a urbanistickým závadám. Výrazný rozvoj výstavby v Těrlicku v posledních letech už totiž začíná v určitých oblastech přinášet obci problémy a přispívá také ke snižování samotné obytné a rekreační atraktivitě obce. Problémem je zejména zástavba, která svým urbanistickým uspořádáním a objemovým řešením není v souladu s historicky vzniklým charakterem zástavby obce. Nesoulad nespočívá v jednotlivých nových rodinných domech, ale především v uceleně řešených lokalitách nové zástavby rozparcelovaných na co nejmenší pozemky a intenzivně zastavěných (zástavba satelitního charakteru), která je vedena snahou co nejvíce vytěžit pozemky určené k zastavění. V těchto nevhodně řešených lokalitách se na pozemky situuje co největší množství staveb, často v nevhodné formě řadových domů, které nejsou typické pro zástavbu obce, často také s obslužnými komunikacemi vybudovanými v minimálních parametrech.

Uchování urbanistické struktury a charakteru zástavby je nutným předpokladem zachování historických a estetických hodnot území obce. Jak už bylo uvedeno na jiném místě této kapitoly, tak v obci existuje tradice poměrně velkých pozemků pro rodinné domy. Velikost pozemků se samostatně stojícími rodinnými domy v obci je nicméně velmi rozdílná. V centru obce činí průměrně cca 600 až 1200 m², ve volnější zástavbě ostatních částí obce cca 900 až 2500 m², u novější zástavby se většinou pohybuje mezi cca 1000 až 4000 m², u historických zemědělských usedlostí nebo pozemků omezených ochrannými pásmy vedení el. energie ale může být i více než 4000 m². Některé lokality domů realizované v obci v posledních letech, které využily maximální zastavitelnosti pozemků 60 %, mají přitom velikost pozemku pro 1 RD např. 600 m² a některé

dokonce i méně než 200 m²! Z výše uvedených průměrných hodnot jasně vyplývá, že příliš hustá zástavba na takto malých pozemcích, ať už ve formě samostatně stojících RD nebo řadových domů, není pro Těrlicko typická a přispívá ke změně charakteru zástavby obce a k estetické degradaci obytného prostředí.

Příliš intenzivní a zahuštěný způsob zástavby navíc není ani v souladu s cíli a úkoly územního plánování, protože směřuje k maximalizaci soukromých zájmů na úkor zájmů veřejných, na úkor ochrany urbanistických a krajinných hodnot, se kterou není hustá zástavba v souladu, i na úkor sociální soudržnosti, protože soustředěné lokality nové zástavby s velkým počtem nových obyvatel přispívají ke střetům se stávajícími obyvateli obce.

Účelem ÚP není zhodnocení pozemků jejich majitelů, ale usměrnění rozvoje obce a výstavby do vhodných lokalit a ve vhodném prostorovém uspořádání. Snížení maximální zastavitelnosti pozemků neznemožňuje výstavbu na pozemcích určených k zástavbě v platném ÚP, ale mělo by ji zkulturnit a usměrnit do forem a charakteru, který bude více v souladu se stávající zástavbou a nebude narušovat charakter obce spočívající v zástavbě samostatně stojících RD s přiměřeně velkými pozemky (viz výše). Výjimku z tohoto charakteru tvoří pouze centrum obce s hustější zástavbou a výskytem řadových RD a bytových domů a rekreační osady s hustější zástavbou v okolí vodní nádrže Těrlicko. Řadové domy by nicméně měly být přípustné jen v zástavbě centra obce, ve zbytku obce by měly být nepřipustné. K tomuto omezení by měla směřovat některá z budoucích změn ÚP Těrlicko.

Efektivní využití území je důležitou, ale ne jedinou nebo nejdůležitější podmínkou nové výstavby. Zahuštění stávající zástavby navržené ve změně č. 5 se týká zahuštění dosud nezastavěného území novými plochami pro RD na úkor zemědělské půdy. Netýká se zahuštění zastavěného území a zastavitelných ploch dalšími stavbami ve smyslu prostorového uspořádání, čili možnosti postavit více staveb na stejné ploše. Možnosti další výstavby uvnitř zastavěného území v obci jistě jsou, ale to zůstanou i při snížení maximální zastavitelnosti pozemků na 40 %. Ve změně č. 5 navíc nejsou navrženy žádné rozsáhlé plochy, je navržen jen omezený rozvoj bydlení s plochami většinou určenými pro 1 RD.

V roce 2021 je v Těrlicku ve výstavbě cca 20 RD a dalších cca 50 RD je v plánované výstavbě pro rok 2022. Zvyšování počtu obyvatel zapříčinilo letos vyčerpání kapacity mateřských škol a v návaznosti na to bude následně vyčerpána i kapacita základní školy. Plánovaná kapacita obce 5000 občanů bude dosažena v blízkém horizontu několika let. Zájem o bydlení v obci je vysoký, existuje zájem hromadných (komerčních) investorů o výstavbu v tomto území, vzhledem k intenzivní suburbanizaci však není nadále vhodný.

Vůle obce už proto nespočívá v podpoře dalšího rychlého rozvoje, výstavby dalších RD a zvyšování počtu obyvatel, ale ve zkvalitňování stávajícího obytného území zlepšováním stavu dopravní infrastruktury (budování chodníků, cyklostezek, zlepšování stavu komunikací), výstavbě nové technické infrastruktury (vodovodů, kanalizace) a v doplnění potřebného občanského vybavení a veřejných prostranství.

V podmínkách využití ploch B.1 jsou do hlavního využití doplněny rodinné domy a z nepřipustného využití je bydlení v rodinných domech naopak vypuštěno. V území obce jsou navrženy pouze jedna zastavitelná plocha a jedna plocha přestavby s funkcí B.1. Obě tyto plochy navazují na stávající a navržené plochy smíšené obytné B nebo BR, které výstavbu rodinných domů umožňují. Není tedy důvod omezovat výstavbu rodinných domů v plochách B.1.

V podmínkách využití ploch ZP, VV, ÚSES, NZ, NL, NL-R uvedených v kap. F. textové části I.A jsou v přípustném a nepřipustném využití jmenovány všechny stavby, zařízení a jiná opatření, které lze umisťovat v nezastavěném území dle §18, odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Jako nepřipustné jsou jmenovány ty stavby, zařízení a opatření, jejichž realizace by v plochách ZP, VV, ÚSES, NZ, NL, NL-R byla v rozporu se stanovenou koncepcí rozvoje obce a uspořádání krajiny. Důvody pro vyloučení některých staveb dle § 18 odst. 5 jsou jiné veřejné zájmy, jejichž respektování v území Těrlicka převažuje nad nutností výstavby v nezastavěném území.

Jedná se především o ust. § 18 odst. 4 SZ – ochrana nezastavěného území, dále §4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb, o ochraně ZPF a také § 12, § 7, § 4, § 5 a § 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Realizace staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, těžbu nerostů, ekologická a informační centra v plochách přírodních ÚSES a plochách zeleně přírodní ZP by byla v rozporu s hlavním posláním těchto ploch - ochranou přírodních a krajinných hodnot území. Vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření pro ekologická a informační centra z ploch VV, NZ, NL a NL-R je dáno také snahou ochránit nezastavěné území před další nekoordinovanou výstavbou. Pro realizaci těchto staveb je dostatek prostoru v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Do podmínek využití ploch ZP, VV, NZ, NL, NL-R uvedených v kap. F. platného územního plánu je do přípustného využití doplněna neveřejná dopravní infrastruktura - příjezdové cesty ke stavbám a pozemkům, neveřejná technická infrastruktura - přípojky sítí technické infrastruktury. Tato úprava uvede platný ÚP do souladu s novelou stavebního zákona, která tento druh staveb v nezastavěném území připouští.

Do přípustného využití ploch zeleně přírodní ZP byly doplněny pozemky určené k plnění funkcí lesa, zalesnění.

V Územně analytických podkladech ORP Havířov - 5. úplná aktualizace 2020 jsou uvedeny následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci týkající se Těrlicka:

Urbanistické závady:

UZ14 - Dlouhodobě nevyužívané rekreační středisko - Dolní Těrlicko - platný ÚP umožňuje využít plochu k rekreačním účelům.

UZ15 - Dlouhodobě nerealizovaný záměr (bydlení RD) - meliorace, OP, chybějící sítě apod. - Horní Těrlicko, Hradiště pod Babí horou - vyřešeno změnou č.3 ÚP Těrlicko

UZ16 - Lokalita s neřízenou výstavbou - bez studie nebo RP - Horní Těrlicko - vyřešeno změnou č.3 ÚP Těrlicko

UZ17 - Lokalita využívaná rybáři – chybí OV, sociální zázemí – Horní Těrlicko - podmínky využití ploch NL, BR a R v této lokalitě umožňují realizaci potřebných zařízení OV a sociálního zázemí pro účely rybolovu.

UZ18 - Hygienické pásmo zemědělského areálu x zastavitelné plochy pro RD - Hradiště pod Babí horou - je nutné řešit změnou nebo zrušením pásma hygienické ochrany, což je mimo možnosti ÚP.

UZ19 - Zachovat historický průchod do krajinné přírodní dominanty Velkého lesa – Hradiště pod Babí horou - je řešeno platným ÚP, který ve vyznačené lokalitě stabilizuje stávající komunikace a navrhuje biokoridor ÚSES.

UZ20 Slévání obcí - rozvoj obytné zástavby proti sobě až do splynutí obcí, rozbití sídelní struktury - Těrlicko - Některé z navržených ploch mohou přispět ke srůstání sídel. Těrlicko je v několika lokalitách stavebně srostlé s obcemi Havířov, Český Těšín, Horní Bludovice, Soběšovice, Třanovice. Pro území Frýdeckomístecka a Karvinska, ve kterém se obec nachází, je typická rozptýlená zástavba, která je rozeseta volně v území a často bez znatelných hranic přechází mezi jednotlivými obcemi. Tato charakteristika se týká také lokalit zástavby v blízkosti hranic Těrlicka s Havířovem, Horními Bludovicemi a Českým Těšínem, kde jsou navrženy nové zastavitelné plochy. Tyto plochy leží v blízkosti hranic se sousedními obcemi, ale tím jsou v souladu s historicky vzniklým urbanistickým charakterem zástavby. Nejedná se o klasické nežádoucí srůstání dvou homogenních sídel do jednoho celku, ale pouze o zahuštění stávající rozptýlené zástavby.

Dopravní závady:

DZ8 - Nedostatečné dopravní napojení komunikací (rozhled, svah) – Horní Těrlicko - vylepšení křižovatky komunikací je možné ve stávajících plochách dopravy a okolních plochách s rozdílným způsobem využití.

DZ24 - Chybějící cyklostezka - Dolní Těrlicko, Horní Těrlicko - realizace cyklostezky je možná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití

DZ30 - Nedostatečné parametry komunikací, VO, veřejného prostranství - Těrlicko - nedostatečné parametry komunikací jsou řešitelné v plochách dopravy a okolních plochách s rozdílným způsobem využití

Technické závady:

TZ3 - Chybějící odkanalizování celého pravého břehu Těrlické přehrady - Dolní Těrlicko, Horní Těrlicko - část ploch je odkanalizována, v části ploch je v platném ÚP navržena kanalizace.

TZ4 - Nedostatečné odkanalizování části obce Hradiště - Hradiště pod Babí horou - je navržena kanalizace pro souvislou zástavbu sídla Hradiště.

Environmentální závady:

EZ9 - Zajištění průchodu územím - I/11 - Dolní Těrlicko, Horní Těrlicko - je řešeno platným ÚP.

EZ10 - Odkanalizování objektů do Evropsky významné lokality (nádrž Halama) - Horní Těrlicko, Hradiště pod Babí horou - vyřešeno změnou č.3 ÚP Těrlicko

EZ11 - Staré ekologické zátěže - Těrlicko - V místě starých ekologických zátěží není navržen rozvoj zástavby. Sanace zátěží je možná bez ohledu na ÚP.

Ostatní závady:

OZ1 - Vada v grafické části územně plánovací dokumentaci - Těrlicko - zřejmé nesprávnosti v grafické části ÚP Těrlicko byly opraveny Usnesením Obecního úřadu Těrlicko č.j. 1729/2013/OTER/UpV-179 ze dne 4.5.2020.

Střety záměrů v území s limity využití území

sZL3, sZL4, sZL5 - Záměr silnice I. třídy křížuje lokální biokoridor - Horní Těrlicko, Hradiště pod Babí horou - je řešeno platným ÚP.

sZL6 - Záměr silnice I. třídy křížuje regionální biokoridor - Hradiště pod Babí horou - je řešeno platným ÚP.

sZL11, sZL14, sZL15 - Záměr silnice I. třídy křížuje zastavěné území - Horní Těrlicko - je řešeno platným ÚP.

sZL18, sZL19, sZL20, sZL21 - Záměr silnice I. třídy prochází lesem - Horní Těrlicko - je řešeno platným ÚP.

sZL34 - Zastavitelné plochy na odvodněných pozemcích - Horní Těrlicko - přítomnost odvodňovacích zařízení nebrání rozvoji zástavby. Zastavitelné plochy byly schváleny dotčeným orgánem z hlediska záborů zemědělské půdy.

sZL35 - Zastavitelné plochy ve střetu s OP a BP plynových zásobníků v Třanovicích - Hradiště pod Babí horou - zastavitelné plochy jsou navrženy se souhlasem provozovatele plynárenských zařízení.

sZL36 - Zastavitelné plochy pro RD ve střetu s potencionálním ochranným pásmem hřbitova - Hradiště pod Babí horou - plochy bydlení mohou koexistovat se stávající plochou hřbitova. U ploch bydlení se nepředpokládá negativní ovlivňování piety hřbitova.

sZL37 - Zastavěné území v sesuvném území - Dolní Těrlicko - jedná se o stávající zástavbu, nejsou navrženy plochy rozvoji zástavby.

sZL42 - Záměr silnice I. třídy křížuje záplavové území Q100 - Horní Těrlicko, Hradiště pod Babí horou - je řešeno platným ÚP.

sZL45 - Střet záměru koridoru komunikace I/11 Havířov-Třanovice se stávající zástavbou - Těrlicko - je řešeno platným ÚP.

Požadavky na odstranění slabých stránek, hrozeb a rizik

VD1 - Znečišťování povrchových i podzemních vod u vodního toku Stonávka - Těrlicko - je navržen systém kanalizace v sídle Hradiště, která přispěje k čistotě vod ve Stonávce.

VD3 - Hladina záplavového území (Q100) zasahuje do zastavěného území obcí - Horní Těrlicko, Hradiště pod Babí horou - není navržen rozvoj zástavby v záplavovém území.

HŽP1 - Překračovány imisní limity stanovené pro ochranu zdraví lidí - Těrlicko - není řešitelné změnou č. 5.

OPK2 - Zhoršení přírodního prostředí v chráněných územích - Těrlicko - není řešitelné změnou č. 5.

OPK3 - Pokračující zábory volné krajiny a znehodnocení přírody rozšiřováním zástavby - Těrlicko - jsou navrženy plochy pro rozvoj zástavby, které navazují na zastavěné území nebo leží v jeho těsné blízkosti, využívají proluky ve stávající zástavbě. Není navržen rozvoj zástavby ve volné krajině.

OPK4 - Fragmentace krajiny při budování nových dopravních komunikací nebo průmyslových ploch a střety s ÚSES - Horní Těrlicko, Hradiště pod Babí horou - rozšíření územní rezervy D521 navržené ve změně č. 5 je plošně malé, ale může přispět k fragmentaci území.

OPK5 - Rostoucí tlak na výstavbu v přírodně cenných územích - Těrlicko - ve změně č. 5 není navržena výstavba v přírodně cenných územích.

ZPFaPUPFL1 - Minimalizovat zásahy do lesních porostů v rámci ÚPD a zábory zemědělské půdy - Těrlicko - jsou navrženy pouze omezené zábory zemědělské půdy o celkové výměře 2,19 ha nutné k rozvoji zástavby.

ZPFaPUPFL3 - Minimalizovat zábor pozemků určených k plnění funkce lesa - Těrlicko - je navržen zábor PUPFL pouze u jedné plochy o výměře 0,10 ha, u které došlo ke změně funkčního využití z plochy NL na plochu R dle jejího skutečného stávajícího využití.

ZPFaPUPFL4 - Zalesňování pozemků - Těrlicko - ve změně č. 5 není navrženo zalesňování zemědělských pozemků.

TII - Nedostatečné napojení obyvatel na kanalizaci - Těrlicko - je navržen systém kanalizace v sídle Hradiště.

B1 - Zasiťování pozemků (zavedení inženýrských sítí) pro novou výstavbu rodinných a bytových domů - Těrlicko - realizace technické infrastruktury je možná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití dle potřeb stavebníků.

B2 - Vysoký tlak na vymezování nových zastavitelných ploch pro RD - Těrlicko - jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení, ale ve výrazně menší výměře, než jsou plochy zastavěné rodinnými domy od vydání minulé změny ÚP.

R2 - Nedostatečné využití rekreačního potenciálu - Těrlicko - je navržena jedna plocha rekreace a jsou stanoveny podmínky pro rekreační využití ploch nezastavěného území.

R3 - Intenzivní individuální rekreace s negativními dopady na životní prostředí a krajinný ráz - Dolní Těrlicko - ve změně č. 5 není navržen rozvoj individuální rekreace na území Dolního Těrlicka.

HP1 - Usilovat o vymezení nových ploch pro rozvoj podnikání nebo plochy zemědělské - Těrlicko - ve změně č. 5 nejsou navrženy pro rozvoj podnikání ani plochy zemědělské.

HP2 - Vysoká míra nezaměstnanosti, dlouhodobá míra nezaměstnanosti, pokles počtu obsazených pracovních míst, nízká míra podnikatelské aktivity - Těrlicko - v platném ÚP jsou navrženy plochy výroby a stanoveny podmínky pro rozvoj podnikání v obytném území obce.

Zdůvodnění dopravního řešení

Všechny zastavitelné plochy navržené ve změně č. 5 mají zajištěn příjezd ze stávajících silnic nebo jiných komunikací.

V celé textové části výroku ÚP je upravena terminologie označování komunikací, která spočívá ve vypuštění označení "místní" a "úcelová" komunikace a pro všechny druhy komunikací mimo silnic je použit pouze název komunikace. Sjednoceno je také označení a zakresl komunikací ve výkresu I.B.4. Schéma dopravní a technické infrastruktury.

V blízkosti hranic Těrlicka s Havířovem - Životicemi je rozšířena územní rezerva rychlostní komunikace vymezená v platném ÚP tak, aby zahrnovala celou trasu této silnice dle aktuální technicko-ekonomické studie I/11 Havířov - Třanovice (Dopravoprojekt Ostrava a.s., 6/2020). Ve zbývajících částech obce je trasa komunikace dle studie v souladu se zákresem územní rezervy i koridoru veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury D1 a D2 určeném pro realizaci této komunikace.

Je navržena zastavitelná plocha dopravy Z5.41, která bude využita pro parkoviště v zástavbě Hradiště, v blízkosti základní a mateřské školy, kde v současnosti parkovací místa pro automobily chybí.

V souvislosti s aktualizací zastavěného území je zmenšena zastavitelná plocha Z160 a zrušena zastavitelná plocha Z166, které jsou určeny k realizaci parkovišť. V místech těchto ploch už jsou realizované rodinné domy se zahradami neumožňující výstavbu parkovišť. Zastavitelná plocha rekreace Z5.23 je navržena v místě, kde byla v platném ÚP navržena zastavitelná plocha dopravy Z165 pro parkoviště. Plocha rekreace je v souladu se stávajícím využitím okolních ploch, které jsou také využité k rekreaci. Parkování bude zajištěno ve zbývajících částech plochy Z165.

Dle zpracované dokumentace Revitalizace území negativně ovlivněného výstavbou vodních nádrží pro zásobování dolů a hutí: Revitalizace území Těrlické vodní nádrže - cyklostezka - I. etapa - dokumentace pro stavební povolení (AWT REKULTIVACE a.s., 3/2017) jsou navrženy úseky cyklostezky okolo Těrlické přehrady.

Dle záměru obce jsou navrženy úseky chodníků podél silnic I/11 a II/474 k propojení stávající a navržené zástavby a kvůli bezpečnosti pěší dopravy.

Při následném podrobnějším řešení dopravní obslužnosti lokalit určených pro bydlení a občanskou vybavenost (úpravy křižovatek, napojení nové bytové zástavby či parkovišť, optimalizace sítě místních komunikací, doplnění chodníků apod.) zejména s odkazem na ust. § 20 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, je zapotřebí dodržet soulad komunikačního systému pozemních komunikací s platnou ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“ a stanovit minimální šíři uličního prostoru (zejména odstup oplocení a dalších pevných překážek) s ohledem na provoz na budoucích komunikacích, nezbytné manipulační plochy zimní údržby (plochy pro odklizení sněhu), rozhledy v křižovatkách, přípojky infrastruktury apod. Při stanovení šíře uličního prostoru je nutno respektovat i podmínky pro stanovení nejmenší šíře veřejného prostranství dle ust. § 22 citované vyhlášky. Dopravní obsluhu v rámci celého obytného prostoru nebo zóny občanského využití řešit tak, aby se minimalizoval počet připojení na silniční síť.

Ve výkresu I.B.4. Schéma dopravní a technické infrastruktury jsou aktualizovány - zakresleny jako stávající - komunikace, které už byly za dobu platnosti územního plánu realizovány.

Zdůvodnění navrženého napojení na technickou infrastrukturu

Většina navržených ploch leží v dosahu stávajících vodovodních řadů. Plochy, které nejsou v dosahu stávajících vodovodů ani vodovodů navržených v platném ÚP, budou zásobovány vodou z vlastních studní. Dimenze vodovodních řadů je dostatečná pro navržený rozvoj.

Dle záměru obce jsou navrženy úseky vodovodních řadů podél ulic Ke Stonávce a U Hráze.

Několik navržených ploch leží v dosahu stávající kanalizace nebo kanalizace navržené v platném ÚP. Likvidace odpadních vod u objektů mimo dosah kanalizace bude řešena decentralním způsobem přednostně v domovních čistírnách odpadních vod, pokud to není možné tak akumulací v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Likvidace přečištěných splaškových vod musí být řešena v souladu s vodním zákonem č. 254/2001 Sb.

Dle zpracované dokumentace Snížení ekologické zátěže a znečištění odpadními vodami: Výstavba kanalizace Těrlicko - Hradiště, k.ú. Hradiště pod Babí horou (okres Karviná); 647489 - dokumentace pro stavební povolení (AWT REKULTIVACE a.s., 12/2018) je navrženo rozšíření stávajícího systému kanalizace v zástavbě Hradiště.

V souladu s ust. § 20 odst. 5, písm c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí být likvidace srážkových vod řešena přednostně jejich vsakováním, není-li možné vsakování tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových nebo není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Kapacita stávajících trafostanic a trafostanic navržených v platném ÚP je dostatečná pro pokrytí rozvoje navrženého ve změně č. 5. Nové trafostanice nejsou navrženy. V případě zvýšené potřeby zásobení el. energií je možné vybudovat nová vedení VN a nové trafostanice, případně přezbrojit stávající trafostanice na vyšší výkon.

Větší část navržených ploch leží v dosahu stávajících vedení středotlakého plynovodu nebo plynovodů navržených v platném ÚP. U ploch, které nejsou v dosahu stávajících plynovodů ani plynovodů navržených v platném ÚP se doporučuje využívat ekologicky čistá obnovitelná paliva. Plynofikace těchto lokalit není navržena, byla by neekonomická.

V blízkosti lokalit řešených změnou č. 5 se nacházejí stávající inženýrské sítě ve správě Net4gas, s.r.o. Jedná se o plynovod DN 500, PN 63, u kterého je stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Do ochranného ani bezpečnostního pásma nezasahují žádné zastavitelné a ni přestavbové plochy navržené ve změně č. 5.

Ke zrušení jsou navrženy málo významné úseky vodovodů, kanalizací a plynovodů STL navržených v platném ÚP k zásobování stávající a navržené zástavby. Podmínky stanovené v platném ÚP pro všechny plochy zastavěného i nezastavěného území umožňují realizaci technické infrastruktury. Realizace nových sítí technické infrastruktury je tedy možná i bez jejich zákresu v ÚP dle aktuálních potřeb obce a územních možností.

Ve výkresu I.B.4. Schéma dopravní a technické infrastruktury jsou aktualizovány sítě technické infrastruktury dle aktuálních podkladů - vedení VN, trafostanice, plynovody STL, radioreléové spoje, vodovody, kanalizační stoky a zařízení na kanalizační síti.

f.2) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Dopady na přírodní prostředí

Zastavitelné plochy ve změně č. 5 jsou navrženy převážně na plochách zemědělské půdy - orné půdy, trvalých travních porostů a zahrad a nezasahují do přírodních prvků v území. Zábor zemědělských pozemků je dokumentován v kapitole e) odůvodnění změny č. 5.

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa je navržen u jedné plochy o výměře 0,10 ha, u které došlo ke změně funkčního využití z plochy NL na plochu R dle jejího skutečného stávajícího využití.

Zastavitelné plochy Z5.6, Z5.7, Z5.14, Z5.23, Z5.35 zasahují do ochranného pásma pozemků určených k plnění funkce lesa. Území Těrlicka je výrazně členité a vyskytuje se v něm velké množství menších lesních pozemků rozptýlených v krajině i mezi stávající zástavbou. Při vymezování rozvojových ploch není téměř možné se zásahům do ochranného pásma lesa vyhnout. Byly by tím silně omezeny rozvojové možnosti obce a to i v lokalitách s nejvhodnějšími urbanistickými předpoklady k výstavbě. Výše zmíněné zastavitelné plochy jsou navrženy ve vhodných lokalitách pro rozvoj zástavby, navazují na stávající zástavbu, jsou dostupné ze stávajících komunikací. Změna ÚP navrhuje plochy, ne stavby. Možnost výstavby v ochranném pásmu lesa bude řešena v územním řízení.

Navržené zastavitelné plochy mají malou výměru, navazují na stávající zástavbu nebo leží v její těsné blízkosti. Jsou rozptýlené po celém zastavěném území obce. Jejich realizací nedojde ke změně charakteru zástavby v obci ani ke změně krajiny.

Zastavitelné plochy nezasahují do migračně významného území velkých savců.

Dopady na životní prostředí

Zastavitelné plochy ve změně č. 5 jsou určeny pro bydlení, rekreaci a dopravu - parkoviště a nepředpokládá se u nich produkce zdraví škodlivých látek ani hluku. Zvýšení provozu na místních komunikacích v blízkosti zastavitelných ploch bude zanedbatelné a to i v blízkosti navrženého parkoviště v zastavitelné ploše Z5.41, které bude mít vzhledem ke své velikosti pouze omezenou kapacitu. Větší část navržených ploch bude možné napojit na plynovod STL. Část ploch bude možné napojit na stávající kanalizaci nebo na kanalizaci navrženou v platném ÚP. Dá se konstatovat, že návrhem změny č. 5 nedojde k významnému zhoršení životního prostředí v obci.

Zásahy do limitů využití území

Navržené zastavitelné plochy a stavby zasahují do níže uvedených limitů využití území. Sřety s limity bude třeba řešit v dalších stupních územně plánovací dokumentace, dokumentaci k územnímu řízení a dohodnout s příslušným dotčeným orgánem státní správy. Sřety s méně významnými limity – hlavně s trasami a ochrannými pásmy technické infrastruktury – nevytváří zásadní překážky, které by znemožňovaly využití ploch a koridoru k navrženému účelu.

- ochranné pásmo silnice I. třídy, 50 m od osy vozovky mimo zastavěné území obce
- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy, 15 m od osy vozovky mimo zastavěné území obce
- ochranné pásmo nadzemního vedení el. energie ZVN 400 kV - 30 (35) m
- ochranné pásmo nadzemního vedení el. energie VVN 220 kV, 15 (20) m
- ochranné pásmo nadzemního vedení el. energie VN 22 kV, 7 (10) m
- ochranné pásmo kabelového vedení el. energie VN 22 kV, 1 m od kabelu na obě strany
- ochranné pásmo trafostanic el. energie
- bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu
- bezpečnostní pásmo plynárenských zařízení - V blízkosti lokalit řešených změnou č. 5 se nacházejí stávající inženýrské sítě ve správě Net4gas, s.r.o. Jedná se o plynovod DN 500, PN 63, u kterého je stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Do ochranného ani bezpečnostního pásma nezasahují žádné zastavitelné a ni přestavbové plochy navržené ve změně č. 5.
- ochranné pásmo podzemního dálkového kabelu, telekomunikačního kabelu - 1,5 m
- radioreléové trasy
- záplavové území včetně aktivní zóny řeky Stonávky
- vodní toky, rybníky, lesy – jako významné krajinné prvky dle zákona č.114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č.395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zák. č.114/1992 Sb.
- ochranné pásmo pozemků plnících funkci lesa (50m od okraje lesních pozemků)
- významný krajinný prvek registrovaný - údolní niva Stonávky
- lokalita ID 15682 středověké a novověké jádro obce je evidována jako území s archeologickými nálezy 2. kategorie - UAN II, celé území obce Těrlicko mimo lokalitu UAN II je evidováno jako území s archeologickými nálezy 3. kategorie - UAN III
- chráněné ložiskové území černého uhlí Čs. části hornoslezské pánve č. 14400000, zemního plynu Hradiště - PZP, č. 40016000
- chráněné území pro zvláštní zásah do zemské kůry Hradiště-PZP, č. 4001600
- výhradní ložisko černého uhlí a zemního plynu 3072400 Žukovský hřbet, zemního plynu 3083972 Žukov (Třanovice) - PZP
- dobývací prostor zemního plynu, černého uhlí Žukov, č. 27892077

- prognózní zdroj černého uhlí Bludovice - Chotěbuz č. 9012100
- sesuvné území - ostatní
- svahové nestability
- ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, která je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu.

V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů.

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany :
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III.třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Vyhodnocení přínosu změny č. 5 ÚP k naplnění cílů územního plánu obce

Změna č. 5 návrhem nových ploch bydlení, rekreace a dopravy, změnou funkčního využití některých ploch, úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a návrhem dopravní a technické infrastruktury posílí stávající obytnou, rekreační a obslužnou funkci sídla a podpoří hlavní cíl ÚP Těrlicko - rozvoj obce a to zejména dostatečnou nabídkou ploch pro novou obytnou výstavbu, pro rozvoj drobné výroby a služeb při respektování požadavků na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území a současně s ohledem na ekonomii výstavby a údržby komunikací a sítí technické infrastruktury.

g) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V platném ÚP Těrlicko byl vymezen dostatek ploch pro rozvoj bydlení. Od vydání změny č. 4 ÚP v roce 2018 byly zastavěny zastavitelné a přestavbové plochy nebo části ploch (B, BR) Z1, Z6, Z11, Z27, Z35, Z36, Z41, Z51, Z72, Z119, Z129a, Z132, Z135, Z154, 2/Z1, 2/Z16, Z3.5b, Z3.17, Z3.19, Z3.30, Z3.38, Z3.39, Z3.52, Z3.54, Z3.59, Z4.03, Z4.13, P3.4 a vypuštěna část plochy Z134 o celkové výměře 9,58 ha. V rámci změny č. 5 se navrhuje zastavitelné plochy smíšené obytné B a BR o celkové výměře 2,04 ha. **Celkem se tedy v rámci změny č. 5 ÚP zmenší výměra navržených ploch pro bydlení o 7,54 ha.**

V platném ÚP včetně změny č.5 je navrženo 132,89 ha zastavitelných a přestavbových ploch pro bydlení B, B.1, BR. Pro předpokládanou potřebu cca 220 rodinných domů je nutné vymezit dle odborného odhadu (použita výpočtová hodnota 1750 m²/rodinný dům, zahrnující také plochy komunikací, parkovacích stání a veřejných prostranství, které jsou součástí ploch smíšených obytných) plochy o výměře cca 38,5 ha. Převis nabídky ploch pro bydlení tak činí cca 245 %.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na existující potenciál rozvoje území. Větší převis nabídky ploch pro bydlení je vhodný také z toho důvodu, že přispěje k narovnání cen pozemků, které jsou v tuto chvíli příliš vysoké, což způsobuje deformaci realitního trhu.

V platném ÚP Těrlicko bylo prognózováno, že do roku 2025 dojde k růstu počtu obyvatel na cca 4480 trvale bydlících. Skutečností posledních let je trvalý růst počtu obyvatel v obci a to především migrací a dosažení počtu 4700 obyvatel na konci roku 2020 (k 31.12.).

Na základě odborného odhadu je předpokládána realizace cca 250 – 280 nových bytů do r. 2035. Potřeba ploch je odhadnuta pro cca 200 – 220 rodinných domů po dobu předpokládané platnosti územního plánu. Je vhodné uvažovat i s potřebou výstavby sociálního bydlení v bytových domech (min. 20 bytů). Při stanovení předpokládané potřeby bytů je zohledněno, že u části nových bytů (max. 1/6 bytů v rodinných domech) lze jejich získání očekávat mimo plochy vymezené v rámci ÚP, tj. bez nároku na nové plochy s inženýrskými sítěmi. Potencionální možnosti získání nových bytů intenzifikací využití stávajícího stavebního fondu (nástavbami, vestavbami, změnami využití stavby) a využitím stávajících ploch v zástavbě (přístavbami, zahuštěním současné zástavby apod.) byly ovšem do r. 2021 do značné míry vyčerpány. Podstatnou část ploch navržených k výstavbě v platném ÚP není bohužel možné aktuálně využít. Vlastníci pozemků je drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat. Část prodaných pozemků slouží také jako investice - uložení financí, bez zájmu o výstavbu. Majitelé pozemků s reálným zájmem o výstavbu rodinných domů v území obce jsou těmito spekulativními zastavitelnými plochami výrazně omezováni.

Obec Těrlicko je rozvíjející se součástí sídelní struktury regionu se značnými suburbanizačními tlaky. O výstavbu bydlení je v Těrlicku velmi vysoký zájem kvůli dobré dopravní dostupnosti, poměrně dobrému vybavení zastavěných a zastavitelných ploch sítěmi technické infrastruktury a atraktivnímu přírodně rekreačnímu zázemí Těrlické přehrady. Poptávku po bydlení nelze zcela uspokojit, alokace nové bytové výstavby v obci je limitována zejména nabídkou nových ploch pro bydlení. Obec leží v dostatečném odstupu od velkých hutních podniků Ostravska, ale zároveň má výbornou dopravní dostupnost k těmto zdrojům pracovních příležitostí díky silnici I/11 napojující obec na Havířov, Ostravu, Český Těšín a Třinec. Suburbanizační tlak z širšího Ostravska se promítá do navrhovaného rozvoje obytného území v obci. Velkému zájmu o výstavbu odpovídá také velký počet navržených zastavitelných ploch a přiměřený převis nabídky ploch pro bydlení, který je odůvodnitelný zařazením Těrlicka do metropolitní rozvojové oblasti republikového významu OB2 Ostrava i aktivitami developerů/realitních firem ucházejících se o realizaci ucelených lokalit obytné, částečně i rekreační výstavby.

Těrlicko je součástí užšího jádra Ostravské aglomerace, ve které se koncentruje většina sociálních i ekonomických aktivit v kraji, jak je uvedeno v Socioekonomickém atlasu Moravskoslezského kraje (Lubor Hruška a kol., 2012). V aglomeraci dochází ke slévání okrajových částí větších měst s okolními obcemi a vytváření nepřetržité zástavby. Rovněž existuje pravidelná dojíždka obyvatel aglomerace do jeho jádra za prací, školou a dalšími službami. Mezi městem a jeho okolím tedy dochází k intenzivním vazbám. V rámci Moravskoslezského kraje patří Těrlicko mezi obce s pozitivním procentuálním přírůstkem obyvatel mezi lety 2000 a 2010 a kladným saldem migrace v letech 2006 až 2010. Migrační procesy v posledních letech způsobují přesun obyvatel z velkých měst v kraji do menších obcí s lepšími sídelními podmínkami - čistějším životním prostředím, lepšími možnostmi rekreace - mezi které patří i Těrlicko.

V souvislosti s rozvojem bydlení se v Těrlicko rozvíjí také občanské vybavení, podnikání a výroba. Nejedná se tedy jen o jednostranný rozvoj, který by učinil z obce pouhou noclehárnu, ale

jedná se o všestranný rozvoj všech sídelních, obslužných i rekreačních složek, který zajistí obci i do budoucna trvalou udržitelnost osídlení.

Navržený rozvoj je také v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona, protože stanovuje koncepci rozvoje území a stanovuje urbanistickou koncepci s ohledem na hodnoty a podmínky území. Potřeba provedení změn je dle výše uvedených demografických údajů nutná. S ohledem na stávající charakter území a jeho hodnoty je proto navržen rozvoj sídelní struktury a podmínky pro kvalitní bydlení, jsou stanoveny požadavky na využití území a jeho prostorové uspořádání. Doplnění stávající zástavby a s tím spojené využití stávající dopravní a technické infrastruktury přispěje k hospodárnému vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, vzhledem k nutné údržbě stávajících komunikací a sítí technické infrastruktury.

Další pozitiva navrženého rozvoje lze spatřovat v:

- dalším rozvoji urbanizované oblasti
- rozvoji cestovního ruchu
- zkvalitnění sociálního prostředí
- zlepšení vybavenosti veřejnými službami
- rozvoji a zlepšování podmínek pro volnočasové aktivity
- širší nabídce služeb
- využití kulturního potenciálu pro podporu bydlení
- rozvoj lokální ekonomiky
- rozšíření bytového fondu
- vytváření stabilního i rekreačního obyvatelstva
- rozšíření a zkvalitnění dopravní infrastruktury
- zvýšení prosperity ekonomiky a kvality života nejen v obci, ale i v regionu.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch určených jiným funkcím, než bydlení je uvedeno v kapitole **f.1) ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚP.**

h) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 5

h.1) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, 2, 3, 4 a 5 je změnou č. 5 respektována.

Pro Těrlicko jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK) vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22.12.2010 usnesením č. 36/1426 ve znění Aktualizací č. 1, 3, 4 a 5. Ze ZÚR MSK vyplývá pro územní plán Těrlicka nutnost zapracovat veřejně prospěšnou stavbu P2 (PZP Třanovice-) hranice okresu Karviná - Karviná Doly (VTL), výstavba plynovodu DN 500 pro oblast Karviná-Doly, veřejně prospěšná opatření - prvky územního systému ekologické stability - regionální biocentrum č. 277 Zavadovice a regionální biokoridor č. 563, územní rezervu D521 R67 kapacitní silnice I. třídy. Tyto požadavky jsou splněny, stavba P2, prvky ÚSES a územní rezerva D521 jsou v platném územním plánu zapracovány. Upraveno je pouze označení prvků regionálního ÚSES do souladu se ZÚR MSK a dle aktuální technicko-ekonomické studie I/11 Havířov - Třanovice (Dopravoprojekt Ostrava a.s., 6/2020) je rozšířen koridor územní rezervy D521 u hranice Těrlicka s Havířovem - Životicemi. Stavba E45 Nošovice - Albrechtice (VVN) - zvýšení přenosové kapacity vedení 400 kV VVN 460 byla na základě požadavku oprávněného investora vypuštěna ze ZÚR MSK kvůli ztrátě aktuálnosti tohoto záměru. Je proto vypuštěna i z ÚP Těrlicko. Stavby PZ6 VVTL plynovod DN 500, PN 63 PZP Třanovice – Chotěbuz - státní hranice ČR/Polsko a PZ11 Rozšíření uskladňovacích kapacit podzemních zásobníků plynu Třanovice s využitím ložiska Staré pole již byly realizovány a vypuštěny ze ZÚR MSK. Není třeba je zapracovat do ÚP Těrlicko.

ZÚR MSK dále stanovují požadavek na řešení a vzájemnou koordinaci při vymezování následujících ploch a koridorů v ÚPD dotčených obcí a na koordinaci územně plánovací činnosti: Čtyřpruhová směrově dělená silnice I. třídy v úseku Těrlicko – Třanovice (D35) v koordinaci s umístěním těžebně-vtláčecích sond a sběrných plynovodů v rozšířené části PZP Třanovice - část Staré Pole (PZ11). Stavba PZ11 už byla realizována a pro řešení záměru D35 je zpracována technicko-ekonomická studie I/11 Havířov - Třanovice (Dopravoprojekt Ostrava a.s., 6/2020), se kterou je řešení platného ÚP a změny č. 5 v souladu.

Skutečnost, že Těrlicko je v ZÚR MSK zařazeno do **metropolitní rozvojové oblasti republikového významu OB2 Ostrava** je respektována. Společnými požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách jsou:

- *Zohledňování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území při vymezování rozvojových ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury.* - územní rezerva D521 a koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I. třídy navržené v platném ÚP mohou mít negativní vliv na hodnoty území. Rozšíření územní rezervy navržené ve změně č. 5 je plošně malé, není tak vizuálně výrazné, aby změnilo charakter krajiny a narušilo hodnoty území. Koridor technické infrastruktury pro plynovod VTL je navržen jako podzemní bez negativních zásahů do hodnot území.
- *Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury a při uplatňování těchto kritérií:*
 - *preferenze lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;*
 - *lokality mimo stanovená záplavová území;*
 - *zachování průchodnosti území.* - je navržen rozvoj obytné funkce obce a plocha pro rekreaci. Rozvojové plochy jsou navrženy mimo záplavová území, využívají co nejvíce proluk v zastavěném území. Průchodnost území je zajištěna systémem ÚSES navrženým v platném ÚP a respektováním nezastavěného území obce.
- *Uplatňování těchto kritérií při vyhledávání území pro vymezení nových rozvojových ploch pro ekonomické aktivity:*
 - *vazba na významná sídla ve struktuře osídlení;*
 - *existující nebo plánovaná vazba na nadřazenou síť dopravní infrastruktury;*
 - *preferenze lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;*
 - *lokality mimo stanovená záplavová území;*
 - *zachování průchodnosti území.* - ve změně č. 5 nejsou navrženy nové rozvojové plochy pro ekonomické aktivity.
- *Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy hlavních sídelních center a jejich spádového území, včetně podpory rozvoje systémů integrované hromadné dopravy ve vazbě na pěší dopravu a cyklo dopravu.* - územní rezerva D521 pro silnici I. třídy zlepšuje propojení sídla na hlavní sídelní centra Havířov, Český Těšín a Ostravu. Ke zlepšení vazby integrované dopravy na pěší a cyklo dopravu přispějí navržené chodníky a cyklostezky. Stávající plochy dopravy umožňují rozvoj integrované hromadné dopravy.

V ZÚR MSK jsou pro rozvojovou oblast OB2 stanoveny tyto požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- *Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení oblasti se sousedními rozvojovými oblastmi a osami v ČR (OB8 Olomouc, OB9 Zlín, OS12), na Slovensku (Žilina) a v Polsku (Bielsko-Biala, Katowice, Opole).* - Těrlicko leží mimo hlavní trasy dopravního propojení se sousedními rozvojovými oblastmi a osami v ČR. Ke zkvalitnění dopravního propojení ve směru na Slovensko a Polsko přispěje územní rezerva D521 pro silnici I. třídy.

- *Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení oblasti s ostatními částmi MSK, zejména s regiony zahrnutými do specifických oblastí republikového i nadmístního významu (zejména Osoblažsko, Krnovsko, Bruntálsko, Rýmařovsko, Budišovsko a Vítkovsko).* - Těrlicko leží mimo hlavní trasy dopravního propojení se jmenovanými specifickými oblastmi. Nemůže tedy přispět ke zkvalitnění dopravního propojení s těmito oblastmi.
- *Rozvoj letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov včetně navazující průmyslové zóny a posílení jejich vazeb:*
 - *na dálnici D48;*
 - *na Ostravu a ostatní sídelní centra MSK.* - Těrlicko leží v odstupu od letiště Ostrava-Mošnov a nemůže přispět k jeho rozvoji ani k posílení vazeb na dálnici D48 a sídelní centra MSK.
- *Zajištění zásobování rozvojových území energiemi.* - v obci je navržen rozvoj vedení el. energie a trafostanic i rozvoj plynovodů VTL a STL, aby bylo zajištěno dostatečné zásobování území energiemi.
- *Vytvoření podmínek pro umístění veřejného logistického centra ve vazbě na letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov.* - Těrlicko leží v odstupu od letiště Ostrava-Mošnov. Na jeho území se nepočítá s umístěním logistického centra.
- *Vytvoření podmínek pro umístění republikově významných zařízení energetické infrastruktury.* - na území Těrlicka se nepředpokládá umístění republikově významných zařízení energetické infrastruktury.
- *Podpora využití brownfields jako významných rozvojových a specifických ploch v lokalitách Hrušov (Ostrava), Nad Barborou a Barbora (Karviná), včetně vytvoření územních podmínek pro jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu ve vazbě na vlastnosti a požadavky okolního území. V případě lokality Hrušov vytvořit územní podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany území.* - na území obce jsou v platném ÚP navrženy plochy přestavby, které umožní znovuvyužití nevyužívaných areálů k vhodnějšímu využití.
- *Vytváření územních podmínek pro restrukturalizaci ekonomiky s důrazem na modernizaci průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit se zaměřením na vývoj a výzkum ve vazbě na vysoké školství.* - stávající a navržené plochy výroby v platném ÚP společně s umožněním podnikání v obytném území obce vytvářejí podmínky pro restrukturalizaci ekonomiky a umožňují rozvoj služeb i dalších aktivit včetně vývoje a výzkumu.
- *Vytvoření územních podmínek pro rozvoj lázeňství.* - Těrlicko nemá předpoklady pro rozvoj lázeňství.
- *Polyfunkční využití rekultivovaných a revitalizovaných ploch dotčených těžbou a úpravou černého uhlí.* - v Těrlicku se nevyskytují rekultivované nebo revitalizované plochy dotčené těžbou a úpravou černého uhlí.
- *Obnova krajiny narušené těžbou černého uhlí.* - krajina v území Těrlicka není narušena těžbou černého uhlí.
- *Ochrana jedinečných přírodních hodnot CHKO Poodří.* - Těrlicko nezasahuje do území CHKO Poodří.
- *Podpora zkvalitnění funkčních a prostorových vazeb se specifickými oblastmi republikového významu:*
 - *SOB2 Beskydy*
 - *SOB3 Jeseníky - Králický Sněžník* - Těrlicko leží mimo hlavní trasy dopravního propojení se specifickými oblastmi SOB2 Beskydy a SOB3 Jeseníky - Králický Sněžník. Nemůže tedy přispět ke zkvalitnění dopravního propojení s těmito oblastmi.
 - *Vytváření územních podmínek pro zřizování ploch zeleně.* - Plochy zeleně nejsou navrženy. Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití umožňují realizaci zeleně.
 - *Pro část rozvojové oblasti dále platí další požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování formulované pro specifickou*

oblast republikového významu SOB4 Karvinsko. - Těrlicko nezasahuje do specifické oblasti SOB4 Karvinsko.

V ZÚR MSK jsou pro rozvojovou oblast OB2 stanoveny tyto úkoly pro územní plánování:

- *Při zpřesňování ploch a koridorů nadmístního významu včetně územních rezerv a vymezení skladebných částí ÚSES koordinovat vazby a souvislosti s přilehlým územím Polska.* - vymezení veřejně prospěšné stavby P2, územní rezervy D521 a regionálních prvků ÚSES je koordinováno s okolními obcemi.
- *Vymezit plochu pro veřejné logistické centrum ve vazbě na letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov.* - Těrlicko leží v odstupu od letiště Ostrava-Mošnov. Na jeho území se nepočítá s umístěním logistického centra.

Zdůvodnění navrženého řešení změny č. 5 ÚP ve vztahu k prioritám územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (označení bodů je převzato ze ZÚR MSK):

2. Rozšíření územní rezervy D521 pro přeložku silnice I. třídy může přispět ke zlepšení dopravního napojení kraje na nadřazenou silniční síť republikového i mezinárodního významu.
3. Těrlicko leží mimo hlavní trasy dopravního propojení krajského města se západní částí kraje. Nemůže tedy přispět ke zkvalitnění dopravního propojení s těmito oblastmi.
4. Ve změně č. 5 nejsou navrženy žádné významné energetické koridory, nemůže přispět ke zlepšení podmínek pro rozvoj mezistátního propojení s energetickými systémy na území Slovenska a Polska.
5. Navržený rozvoj bydlení může přispět k rozvoji rezidenční funkce v rámci polycentrické sídelní struktury severovýchodní části MSK.
6. Není navržen extenzivní rozvoj sídla, zastavitelné plochy navazující na zastavěné území nebo leží v jeho těsné blízkosti, využívají proluky ve stávající zástavbě. Některé z navržených ploch mohou přispět ke srůstání sídel. Těrlicko je v několika lokalitách stavebně srostlé s obcemi Havířov, Český Těšín, Horní Bludovice, Soběšovice, Třanovice. Pro území Frýdeckomístecka a Karvinska, ve kterém se obec nachází, je typická rozptýlená zástavba, která je rozeseta volně v území a často bez znatelných hranic přechází mezi jednotlivými obcemi. Tato charakteristika se týká také lokalit zástavby v blízkosti hranic Těrlicka s Havířovem, Horními Bludovicemi a Českým Těšínem, kde jsou navrženy nové zastavitelné plochy. Tyto plochy leží v blízkosti hranic se sousedními obcemi, ale tím jsou v souladu s historicky vzniklým urbanistickým charakterem zástavby. Nejedná se o klasické nežádoucí srůstání dvou homogenních sídel do jednoho celku, ale pouze o zahuštění stávající rozptýlené zástavby. Nové plochy pro bydlení nezasahují do záplavového území, nezpůsobí neprůchodnost území. Jsou navrženy v dostatečné vzdálenosti od územní rezervy a koridoru pro silnici I. třídy.
7. V rámci navržených obytných ploch je umožněna výstavba občanského vybavení i zařízení pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Je navržen rozvoj technické infrastruktury včetně systému odvádění a čištění odpadních vod.
- 7a. Je navržen systém odvádění a čištění odpadních vod. Je respektována volná krajina, ve které je možná realizace protierozních opatření i retence srážkových vod.
8. Je navržen rozvoj cyklostezek a umožněn rozvoj rekreace a sportovních rekreačních zařízení. Jsou stanoveny podmínky pro rekreační využívání krajiny a je navrženo respektování a ochrana přírodních a kulturně historických hodnot území.
10. Silniční síť a komunikace v obci umožňují rozvoj integrované hromadné dopravy.
11. Jsou navrženy nové chodníky a cyklostezky, které umožní převedení pěší a cyklistické dopravy mimo nejfrekventovanější silnice, jejich kombinaci s ostatními druhy dopravy i jejich napojení na dálkové cyklotrasy.
12. Změna č. 5 neřeší rekultivované ani revitalizované plochy.

13. Jsou navržena opatření ke zlepšení čistoty vod - rozšíření kanalizace; obtěžování zápachem se nezhorší - nejsou navrženy plochy výroby ani významné dopravní stavby. Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití umožňují realizaci zeleně.
14. Kvůli ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot nejsou navrženy žádné stavby ani plochy, které by zasahovaly do hodnotných částí nebo prvků přírody. Rozšíření územní rezervy navržené ve změně č. 5 je plošně malé, není tak vizuálně výrazné, aby změnilo charakter krajiny a narušilo hodnoty území.
15. V území obce je umožněna realizace protipovodňových a protierozních opatření i dalších opatření minimalizujících negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na veřejné zájmy.
16. Zájmy obrany státu nejsou řešením územního plánu dotčeny.
- 16a. Nebylo požadováno zpracování žádných konkrétních záměrů ochrany obyvatelstva.
- 16b. Navržený rozvoj neznemožňuje případné využití zdrojů nerostných surovin.

V aktualizacích č.1, 2, 3, 4 a 5 PÚR ČR byly doplněny nebo upraveny některé republikové priority územního plánování. Následující zdůvodnění navrženého řešení změny č. 5 ÚP reaguje na tyto priority územního plánování (označení priorit je převzato z PÚR ČR). Ostatní republikové priority územního plánování jsou upřesněny v ZÚR MSK a komentář k nim je uveden výše v textu zabývajícím se ZÚR MSK.

- 14a V obci jsou zachovány stávající možnosti zemědělské výroby a využívání zemědělské půdy. Zábor půdy je nutný pro předpokládaný rozvoj obce. Ekologické funkce krajiny včetně významných krajinných prvků - lesů, vodních toků a rozptýlené zeleně nejsou narušeny.
- 16a Obec má ve struktuře osídlení především obytnou a rekreační funkci. Z tohoto důvodu jsou navrženy zejména plochy pro rozvoj bydlení a rekreace. Funkční využití území i koncepce dopravní a technické infrastruktury je navržena v souladu s vazbami Těrlicka na okolní obce, zejména na Havířov.
- 17 Těrlicko plní zejména funkci bydlení a rekreace. Stávající a navržené plochy výroby zároveň se širokými možnostmi provozování služeb v obytném území obce zajišťují podmínky pro vytváření pracovních příležitostí. V okolí Těrlicka je dostatek velkých průmyslových a výrobních zón i menších výrobních ploch s volnými kapacitami. V rámci regionů Ostravska a Karvinska, které se potýkají s hospodářskými změnami, je dostatek výrobních a podnikatelských ploch, které už byly vytvořeny s cílem napomoci řešení problémů spojených s hospodářskými změnami v těchto územích. Optimalizace funkcí Těrlicka v rámci širšího regionu je předpokladem stabilizace osídlení i řešení hospodářských podmínek a pracovních příležitostí. V tomto regionu, v obcích s lepšími podmínkami pro bydlení (jako např. Těrlicko) spočívá řešení v rozvoji obytné funkce a v obcích s lepšími podmínkami pro rozvoj výroby (a naopak horšími podmínkami pro rozvoj bydlení) v rozvoji výrobní funkce.
- 18 Funkční využití území i koncepce dopravní a technické infrastruktury je navržena v souladu s vazbami Těrlicka na okolní obce a města Havířov a Český Těšín. Rozvoj obce je navržen ve vhodných lokalitách, do kterých jsou doplněny funkce, k jejichž rozvoji má obec vzhledem ke svým podmínkám dobré předpoklady.
- 20a Migrační prostupnost území je zajištěna respektováním stávajících vodních toků, jejich doprovodných porostů a lesních celků. Ke stabilizování propustnosti krajiny přispěje i vymezený ÚSES. Ve západní části území obce už je na několika místech migrace lokálně znemožněna stávající zástavbou. Negativní vliv na migrační propustnost krajiny může mít územní rezerva D521 a koridor pro přeložku silnice I. třídy. Obec nicméně neleží v migračně významném území.
Některé z navržených ploch mohou přispět ke srůstání sídel. Těrlicko je v několika lokalitách stavebně srostlé s obcemi Havířov, Český Těšín, Horní Bludovice, Soběšovice, Třanovice. Pro území Frýdeckomístecka a Karvinska, ve kterém se obec nachází, je typická rozptýlená

zástavba, která je rozeseta volně v území a často bez znatelných hranic přechází mezi jednotlivými obcemi. Tato charakteristika se týká také lokalit zástavby v blízkosti hranic Těrlicka s Havířovem, Horními Bludovicemi a Českým Těšínem, kde jsou navrženy nové zastavitelné plochy. Tyto plochy leží v blízkosti hranic se sousedními obcemi, ale tím jsou v souladu s historicky vzniklým urbanistickým charakterem zástavby. Nejedná se o klasické nežádoucí srůstání dvou homogenních sídel do jednoho celku, ale pouze o zahuštění stávající rozptýlené zástavby.

- 23 Rozšíření územní rezervy D521 navržené ve změně č. 5 je může přispět ke zlepšení dopravní infrastruktury. Rozšíření je plošně malé, ale může přispět k fragmentaci území. Nové plochy pro bydlení jsou navrženy v dostatečné vzdálenosti od územní rezervy a koridoru pro silnici I. třídy. Nemělo by docházet ke zhoršování stavu ovlivňování obytné zástavby imisemi z dopravy.
- 24 Všechny zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na stávající silnice nebo komunikace. Jsou navrženy chodníky a cyklostezky pro šetrnější druhy dopravy a kvůli zvýšení bezpečnosti dopravy. Navrženo nebo umožněno je i napojení zastavitelných ploch na síť technické infrastruktury.
- 24a Rozvoj výroby není navržen. Rozvoj bydlení je navržen v odstupu od výrobních areálů. Nemělo by docházet ke zhoršování stavu ovlivňování obytné zástavby imisemi z výroby.
- 25 Je umožněna realizace protipovodňových a protierozních opatření i dalších opatření minimalizujících negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na veřejné zájmy. Rozvoj zástavby je navržen mimo záplavová území, mimo sesuvná území. V zastavěném území i volné krajině je umožněna retence a využívání srážkových vod.

Dle ZÚR MSK je území Těrlicka zařazeno do území civilizačních hodnot nadmístního významu - území funkční polycentrické sídelní struktury Ostravské aglomerace. Pro toto území je stanovena územní podmínka koncepce ochrany a rozvoje:

- *Chránit vizuální význam kulturních a civilizačních dominant industrializované krajiny Ostravska včetně zachování industriálního, urbanistického a architektonického dědictví; podporovat rozšíření nelesní zeleně.* - Zastavitelné plochy nezasahují do žádných dominant industrializované krajiny Ostravska a nenarušují industriální, urbanistické ani architektonické dědictví tohoto území. Rozšíření nelesní zeleně je umožněno stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V ZÚR MSK jsou pro toto území stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- *Vytvářet územní podmínky pro zachování vizuálního vlivu vymezených přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Vymezovat plochy pro výrazově konkurenční záměry jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech a ve veřejném zájmu.* - Zastavitelné plochy jsou v souladu se stávajícím charakterem zástavby a krajiny, netvoří výrazově konkurenční záměry. Nenarušují přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty tohoto území.
- *Při upřesňování ploch a koridorů staveb dopravní a technické infrastruktury minimalizovat riziko narušení vymezených hodnot a jejich vizuálního vlivu v závislosti na konkrétních terénních podmínkách vhodným vymezením koridoru trasy a lokalizací staveb.* - Koridor územní rezervy pro vedení trasy rychlostní komunikace je upřesněn v krátkém úseku u hranice s Havířovem a nebude mít vliv na hodnoty území.

Dle ZÚR MSK je území Těrlicka zařazeno do specifické krajiny F-06 Třinec - Těšín.

Pro specifickou krajinu F-06 jsou stanoveny tyto podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- *Zachovat stávající strukturu venkovského osídlení s převahou malých sídel a rozptýlené zástavby. Omezit rostoucí plošný rozsah nové obytné zástavby u venkovských sídel a zahušťování rozptýlené zástavby.* - Historicky vzniklá rozptýlená zástavba je v obci v návaznosti na sousední Havířov silně zahuštěná už v současné době. Urbanistický charakter obce je příměstský s

intenzivnější zástavbou, zejména v severozápadní části obce. Výstavbou na nově navržených plochách dojde k mírnému zahuštění stávající zástavby. Urbanistická struktura obce s několika menšími sídly ale bude zachována.

- *Při vymezování nových zastavitelných území respektovat pohledový obraz, dochované krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny.* - Zastavitelné plochy svým rozmístěním a velikostí nenarušují pohledový obraz obce, nezasahují do dochovaných krajinných struktur ani jiných krajinných hodnot.
- *Zachovat charakter otevřené zemědělské krajiny s mozaikou polí, luk a pastvin rozčleněných menšími lesními celky, liniemi vodních toků s doprovodem břehových porostů a segmenty nelesní krajinné zeleně, včetně přirozených odtokových poměrů v údolních nivách Olše, Ropičanky, Stonávky a Lučiny.* - Charakter krajiny je navrženým rozvojem zachován, změny nejsou natolik rozsáhlé, aby změnily mozaikovitě členění krajiny. Údolní niva Stonávky je respektována, přirozené odtokové poměry jsou zachovány.
- *Chránit lokální kulturní dominanty venkovských sídel před snížením jejich vizuálního významu v krajinné scéně vlivem necitlivé zástavby.* - Lokální dominanty kostelů a zámků nejsou ohroženy. V jejich blízkosti nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy ani stavby, které by snížily jejich vizuální význam.

Na základě vyhodnocení dle kapitoly h.1) odůvodnění Změny č. 5 pořizovatel konstatuje, že Změna č. 5 je v souladu s politikou územního rozvoje v platném znění a územně plánovací dokumentací vydanou krajem v platném znění.

h.2) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavním **cílem územního plánování** (dle § 18 Stavebního zákona) je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Územní plán Těrlicko řeší komplexně celé území obce, stanovuje její urbanistickou kompozici a podmínky pro využití zastavěného, zastavitelného i nezastavěného území, tak aby bylo dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V územním plánu jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví i krajiny. Je navrženo hospodárné využívání zastavěného území a ochrana nezastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na střednědobý potenciál rozvoje území obce.

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění úkolů územního plánování bylo provedeno v odůvodnění platného ÚP Těrlicko. Změna č. 5 aktualizací zastavěného území, dopravní a technické infrastruktury, úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem a návrhem zastavitelných ploch nemění koncepci rozvoje navrženou v platném ÚP. Změna č. 5 přispěje k řešení úkolů územního plánování tím, že zaktualizovala stav a limity území, navrhla změny v území s ohledem na veřejný zájem, upravila podmínky využití v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Návrh dopravní infrastruktury zlepší dopravní obsluhu území a zastavitelných ploch.

V podmínkách využití ploch ZP, VV, ÚSES, NZ, NL, NL-R uvedených v kap. F. textové části I.A jsou v přípustném a nepřípustném využití jmenovány všechny stavby, zařízení a jiná opatření, které lze umísťovat v nezastavěném území dle §18, odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Jako nepřípustné jsou jmenovány ty stavby, zařízení a opatření, jejichž realizace by v plochách ZP, VV, ÚSES, NZ, NL, NL-R byla v rozporu se stanovenou koncepcí rozvoje obce a uspořádání krajiny. Důvody pro vyloučení některých staveb dle § 18 odst. 5 jsou jiné veřejné zájmy, jejichž respektování v území Těrlicka převažuje nad nutností výstavby v nezastavěném území. Jedná se především o ust. § 18 odst. 4 SZ – ochrana nezastavěného území, dále §4 a § 5 zákona č.

334/1992 Sb., o ochraně ZPF a také § 12, § 7, § 4, § 5 a § 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Na základě vyhodnocení dle kapitoly h.2) odůvodnění Změny č. 5 pořizovatel konstatuje, že Změna č. 5 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

h.3) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 5 ÚP Těrlicko je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Obsah změny č. 5 ÚP Těrlicko je zpracován v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Odůvodnění změny č. 5 ÚP Těrlicko je zpracováno s obsahem dle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Na základě vyhodnocení dle kapitoly h.3) odůvodnění Změny č. 5 pořizovatel konstatuje, že Změna č. 5 je v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

h.4) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů:

Zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů

Zdroje znečištění ovzduší, nejsou Změnou č. 5 navrhovány. Z krajských dokumentů nevyplývají pro správní území Těrlicko žádné konkrétní požadavky na řešení nebo zpracování.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Problematika ochrany veřejného zdraví je řešena prostředky, kterými územní plánování disponuje. Návrhové plochy jsou umístěny převážně mimo dosah případného stávajícího zatížení, či podmíněny prokázáním splnění hlukových limitů v dalších stupních územního či stavebního řízení.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon); zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů – Změna č. 5 územního plánu Těrlicko do této problematiky nezasahuje.

Požadavky dalších právních předpisů (například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů), uplatňující se na úseku územního plánování, jsou akceptovány.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů:

V rámci veřejného projednání, byly osloveny následující dotčené orgány:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo dopravy, nábřeží L. Svobody 12/22, 110 15 Praha 1
3. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
4. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, Praha
5. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
6. Ministerstvo ŽP ČR, Odbor výkonu státní správy IX., ČS. legií 5, 702 00 Ostrava
7. Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zříděl, Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2
8. Krajská hygienická stanice Ms kraje, Na bělidle 724/7, 702 00 Moravská Ostrava
9. Krajský úřad Moravskosl. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 28. října 117, 702 18 Ostrava
10. Krajský úřad Moravskosl. kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, 28. října 117, 702 18 Ostrava
11. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, Výškovická 40, 700 30 Ostrava Zábřeh
12. Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, Veleslavínova 18, 728 03 Ostrava
13. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, 110 00 Praha 1
14. Krajská veterinární správa pro Moravskoslezský kraj, Na Obvodu 1104/51, 703 00 Ostrava - Vítkovice
15. Magistrát Města Havířova, Odbor životního prostředí, Svornosti 2, 73601 Havířov
16. Magistrát Města Havířova, Odbor stavebního řádu a památkové péče, Svornosti 2, 73601 Havířov
17. Magistrát Města Havířova, Odbor územního rozvoje, Svornosti 2, 73601 Havířov

Na základě výsledků veřejného projednání návrhu Změny č. 5 ÚP Těrlicko dle ust. § 55b stavebního zákona bylo třeba návrh změny upravit, a to dle požadavků vyplývajících z koordinovaného stanoviska **Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 22. 9. 2021 č. j. MSK 104894/2021.**

- a) Nesouhlas s návrhem změny, neboť neobsahuje vyhodnocení a řádné odůvodnění záboru PUPFL – lesního pozemku p. č. 1759/1 v k. ú. Horní Těrlicko.

Bylo řádně vyhodnoceno a zdůvodněn zábor PUPFL na tomto pozemku.

- b) Nesouhlas s návrhem změny z důvodu vymezení nových zastavitelných ploch Z5.3 a Z5.18.

Plochy Z5.3 a Z5.18 byly z návrhu změny vypuštěny.

Ostatní dotčené orgány vyjádřily souhlasy bez specifických požadavků, nebo se nevyjádřily.

Na základě výše uvedených úprav vydal dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu ke změně č. 5 navazující souhlasné stanovisko dne 2. 12. 2021 č. j. MSK 147896/2021 a dotčený orgán na úseku ochrany lesy navazující souhlasné stanovisko dne 10. 12. 2021 č. j. MSK 153710/2021.

Pořizovatel konstatuje, že Změna č. 5 je dle výše uvedeného v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů.

Žádný rozpor při pořizování nevznikl.

i) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 5 na udržitelný rozvoj území ani vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo Krajským úřadem požadováno, nebylo tedy zpracováno.

j) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stanovisko nebylo vydáno, neboť Změna č. 5 územního plánu Těrlicko nepodléhala posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, neboť Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství v rámci koordinovaného stanoviska ze dne 17. 08. 2020 č. j. MSK 91824/2020 konstatoval, že není nezbytné a účelné komplexně posuzovat změnu č. 5 ÚP Těrlicko podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku ze dne 24. 7. 2020 č. j. MSK 91342/2020 konstatoval, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

k) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko nebylo vydáno, neboť Změna č. 5 územního plánu Těrlicko nepodléhala posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

l) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

V rámci změny č. 5 ÚP nejsou navrženy prvky regulačního plánu.

m) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Námitka č. 1

Podatelky: Pinkavová Věra, Podélná 59/5, Dolní Těrlicko, 73542 Těrlicko

Datum: 29. 9. 2021

podání: Č. j. 3204/2021

Text
námitky: Na základě Veřejné vyhlášky — Oznámení zahájení řízení o návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko — návrhu opatření obecné povahy a oznámení o konání veřejného projednání, č.j.: 1132/2020/OTER/Upl, která byla na úřední desce vyvěšena 19. 8. 2021 podávám námitku proti nezařazení mého požadavku o změnu parcely č. 1461 ze současného využití jako plochy NZ na plochu BR do změny č. 5 ÚP.

Jako důvod je v Příloze č. 2 Návrhu změny č. 5 územního plánu Těrlicko - veřejné projednání uvedeno: „v blízkosti pozemku je nevyužitá zastavitelná plocha navržena v platném ÚP, nedošlo zde v minulých letech k výstavbě, k pozemku není zajištěn příjezd. “

Nesouhlasím s odůvodněním nezařazení mého návrhu, z důvodu toho, že v blízkosti pozemku je nevyužitá zastavitelná plocha, na které v minulých letech nedošlo k

výstavbě, protože toto popírá zprávu o uplatňování územního plánu, ve které se mimo jiné píše, že „...výše uvedené zakládá důvody pro to, aby byly změnou č. 5 opět zhodnoceny stávající nevyužité plochy pro bydlení navrhované původním územním plánem a prověřena možnost vymezit nové plochy, které budou rychleji zastavitelné a uspokojí tak stále trvajícím zájem o bydlení.“ Jak již bylo uvedeno v předchozích připomínkách, není naším cílem pozemek prodat, ale stavět na něm v rámci rodiny. Proto je pravděpodobné, že k výstavbě domu na tomto pozemku dojde v co možná nejbližší době. V souladu se zprávou o uplatňování územního plánu by tedy Obec Těrlicko měla zvážit změnu dosud nevyužitých ploch určených pro bydlení a dát šanci novým zájemcům, kteří mají díky těmto dlouhodobě nezastavěným plochám menší šanci na stavbu rodinných domů.

Taktéž nesouhlasím s odůvodněním nezařazení mého návrhu z důvodu toho, že není zajištěna příjezdová cesta. Zákon neudává povinnost mít již před stavebním povolením, tedy v době, kdy se mění územní plán, zajištěnou příjezdovou cestu. Cesta by měla být kde napojit, což pozemek splňuje. Pozemek sousedí s ostatními pozemky v mém vlastnictví a v případě stavby by zde byla cesta dodělána. Navíc, stávající příjezdová cesta, která vede k pozemku č. 1460 (sousedící pozemek) je podle informací HZS dostačující a splňuje podmínky stavebního zákona. V plánu je ale i přesto příjezdovou cestu prodloužit až k pozemku č. 1461, a to přes pozemek č. 1460, který je také mým a manželovým majetkem.

Rovněž podáváme námitku k Stanovisku orgánu ochrany přírody ze dne 11. 8. 2020 č. j. MMH/106691/2020, který „nesouhlasí s návrhem nové zastavitelné plochy, neboť nerespektuje ochranu stávajícího krajinného rázu, jehož součástí jsou velké půdní celky a dosud nezastavěné části krajiny. Důraz je nutno klást také na ochranu rozptýlené krajinné zeleně, která vytváří důležité estetické dominanty a je součástí biotopů volně žijících živočichů. Návrhem by byly mnohé z těchto cenných krajinných prvků nenávratně poškozeny. Nezbytné je také zachovávat dobrou průchodnost krajiny nejen pro volně žijící živočišné druhy, ale také pro její obyvatele, využívající okolí svého bydliště ke krátkodobé rekreaci. Návrh uvedené zastavitelné plochy průchodnost krajiny mezi jednotlivými prvky USES zhoršuje a snižuje také její rekreační potenciál, " protože netrváme na změně celého pozemku č. 1461, ale pouze 1140 m² (57x20m) a to konkrétně části, která přímo navazuje na již zastavěné území v územním plánu. Krajina tedy bude i nadále dostatečně průchodná pro volně žijící živočišné druhy a taktéž pro ostatní obyvatele, což je ale vzhledem k tomu, že pozemek je soukromý a nepřejme si, aby po něm procházeli neznámí lidé, irrelevantní.

Pozemek je, dle nám zatím dostupných informací, k stavbě rodinného domu vhodný - je rovinný, navazuje na zastavěnou část územního plánu, půda v části o kterou žádáme, není zatížena žádným druhem ochrany. V blízkosti pozemku se nachází také elektrické vedení a vodovodní řád.

Dotčené území p. č. 1461 v k.ú. Dolní Těrlicko

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění : V platném Územním plánu Těrlicko včetně změny č. 5 je navrženo 132,89 ha zastavitelných a přestavbových ploch pro bydlení B, B.1, BR. Pro předpokládanou potřebu cca 220 rodinných domů je nutné vymezit dle odborného odhadu (použita výpočtová hodnota 1750 m²/rodinný dům, zahrnující také plochy komunikací, parkovacích stání a veřejných prostranství, které jsou součástí ploch smíšených

obytných) plochy o výměře cca 38,5 ha. Převís nabídky ploch pro bydlení tak činí cca 245 %. Doporučený převís dle Ministerstva pro Místní rozvoj je 20% a odborně doporučený převís pro území obce Těrlicko je 50%, tedy stále jsme na téměř 200% převísu zastavitelných ploch. Požadavku na změnu na pozemku p. č. 1461 v k. ú. Dolní Těrlicko tedy není možné vyhovět, neboť platí ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, kdy lze potřebu nové zastavitelné plochy prokázat, je nutné prokázat, že je plocha potřeba. V místě předmětného pozemku tuto potřebu nelze prokázat, neboť se zde nachází změnou č. 3 ÚP vymezená zastavitelná plocha Z3.22 a dále plocha Z17, které nejsou využity. Tyto plochy mají však lepší předpoklady pro výstavbu, navazují na komunikace a na zastavěné území, než pozemek p. č. 1461 a tedy nebylo je žádoucí vyřadit ze zastavitelných ploch a nahradit je novou plochou, kde je střet s veřejnými zájmy, jak je rozebráno níže.

Dále je třeba uvést, že v roce 2021 je v Těrlicku ve výstavbě cca 20 RD a dalších cca 50 RD je v plánované výstavbě pro rok 2022. Zvyšování počtu obyvatel zapříčinilo letos vyčerpání kapacity mateřských škol a v návaznosti na to bude následně vyčerpaná i kapacita základní školy. Plánovaná kapacita obce 5000 občanů bude dosažena v blízkém horizontu několika let. Zájem o bydlení v obci je vysoký, ale vzhledem k intenzivní suburbanizaci však není nadále vhodný.

Je zde přímý rozpor s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, kdy územní plánování ve veřejném zájmu chrání krajinu a nezastavěné území. Pozemek je součástí uceleného bloku volné krajiny.

To potvrdil také dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku ze dne 11. 8. 2020 č. j. MMH/106691/2020 uplatněném při projednávání III. Zprávy o uplatňování ÚP Těrlicko, kdy konstatoval, že nesouhlasí s návrhem nové zastavitelné plochy, neboť nerespektuje ochranu stávajícího krajinného rázu, jehož součástí jsou velké půdní celky a dosud nezastavěné části krajiny. Důraz je nutno klást také na ochranu rozptýlené krajinné zeleně, která vytváří důležité estetické dominanty a je součástí biotopů volně žijících živočichů. Návrhem by byly mnohé z těchto cenných krajinných prvků nenávratně poškozeny. Nezbytné je také zachovávat dobrou průchodnost krajiny nejen pro volně žijící živočišné druhy, ale také pro její obyvatele, využívající okolí svého bydliště ke krátkodobé rekreaci. Návrh uvedené zastavitelné plochy průchodnost krajiny mezi jednotlivými prvky ÚSES zhoršuje a snižuje také její rekreační potenciál.

Vzhledem k výše uvedenému nebylo účelné zde vymezit novou zastavitelnou plochu, ty byly vymezeny v jiných vhodnějších lokalitách, kde nejsou střety s veřejnými zájmy.

I kdyby bylo docíleno dopravního napojení pozemku na nadřazenou komunikační síť, tak toto není jediným argumentem, proč plocha nebyla vymezena. Plocha není vhodná z mnoha hledisek, jak již bylo popsáno výše, zejména je zde střet s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a s ust. § 18 odst. 4 a § 55 odst. 4 stavebního zákona.

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 volnou krajinu, jako důležitou složku životního prostředí. Je nutné také uvést, že smysl územního plánu spočívá v komplexním řešení funkčního využití území a ve vytváření předpokladů k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu

jeho hlavních složek. Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob a zájmy veřejné.

Námitka č. 2

Podatelé: 1) Ing. Martin Golík, bytem K Šalamounu 3347/2, 702 00 Ostrava
2) Ing. arch. Pavel Golík, Nad Přehradou 1427/13, 635 00 Brno
3) Michal Török, Doubrava 919, 735 33 Doubrava
4) Ondřej Török, Údolní 1376, 735 14 Orlová
(dále společně také jako „podatelé“)
Zastoupení: Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO: 28359640, se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno,
ID DS: auwd5w7

Datum podání: 29. 9. 2021
Č. j. 3240/2021

Text námítky: Podatelé v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňují k návrhu změny své, níže uvedené, námítky.
Vymezení území dotčeného námítkami
V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 StavZ podatelé vymezují území dotčené námítkou takto:
návrhová plocha Z 7 s funkčním vymezením B - smíšená obytná, v k.ú. Dolní Těrlicko
stavová plocha B vymezená na pozemcích pare. č. 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347/1, 347/2, 347/3, 347/4, 347/5, 347/6, 347/7 vše v k.ú. Dolní Těrlicko, obec Těrlicko, jak je též zakresleno v grafické příloze 03 k této námitce (dále jen „Dotčené území“).

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva
Podatel 1) má ve svém výlučném vlastnictví pozemky a stavby dotčené návrhem změny, konkrétně pozemky pare. č. 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347/1, 347/3, 347/4, 347/5, 347/6, 347/7, vše v k. ú. Dolní Těrlicko, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 265.
Podatel 2) uzavřel kupní smlouvu na koupi pozemků pare. č. 322 a 323 v k.ú. Dolní Těrlicko.
Všichni podatelé pak mají ve svém spoluvlastnictví následující pozemky dotčené návrhem změny: pozemky pare. č. 324, 343/1, 345, 347/2, vše v k. ú. Dolní Těrlicko, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 794.
Podatelé jako důkaz svého vlastnického práva připojují ke svým námítkám příslušné výpisy z katastru nemovitostí (příloha 02).

III. Obsah námítek

Námitka směřuje proti neodůvodněné změně dosavadní maximální zastavitelnosti

pozemků u staveb pro bydlení z 60 % dle platného Územního plánu Těrlicko (dále jen „platný ÚP“) na 40 % pro plochy smíšené obytné - B.

Podatelé požadují vypuštění navrhované změny maximální zastavitelnosti pozemků a ponechání dosavadní hranice 60 % obsažené v platném ÚP.

Podatelé rovněž nesouhlasí s novou definicí maximální zastavitelnosti pozemků.

IV. Odůvodnění námitek

1. Současný stav podle platného ÚP

Dotčené území je vymezeno z větší části jako zastavitelná návrhová plocha Z 7 a v menší části jako stavová plocha smíšená obytná - B. Platným ÚP jsou pro plochy smíšené obytné stanoveny následující regulativy:

Definice plochy:

Území s převládající nebo dominantní funkcí bydlení tvořené nízkopodlažní zástavbou rodinných a bytových domů a občanské vybavenosti. V těchto plochách umisťovat přednostně objekty s funkcí bydlení. Jsou to plochy, v nichž výstavba, zřizování nebo vestavby s jinou funkcí, nesmí narušovat funkci bydlení. Nezbytnou součástí je také dopravní a technická infrastruktura sloužící potřebám těchto ploch a plochy zeleně.

Hlavní využití:

bydlení- rodinné domy a bytové domy; občanská vybavenost

Přípustné využití:

stavby související se stavbou hlavní;

plochy veřejných prostranství;

stávající stavby pro rodinnou rekreaci;

samostatné zahrady, včetně staveb pro uskladnění náradí a zemědělských výpěstků;

stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu, včetně maloplošných

víceúčelových a dětských hřišť;

zeleně včetně mobiliáře;

- drobná architektura;

- nezbytná dopravní infrastruktura - místní komunikace funkčních skupin CaD, parkovací a odstavné plochy, manipulační plochy a další stavby související s nezbytnou dopravní infrastrukturou;

- garáže obyvatel integrované v hlavních objektech a jako stavby související s hlavním objektem;

- nezbytná technická infrastruktura a přípojky na sítě technické infrastruktury; oplocení pozemků.

Podmíněně přípustné využití:

provozování služeb, opraven a podnikatelských aktivit, jejichž vedlejší účinky nesnižují kvalitu a

pohodu hlavního a přípustného využití a které jsou slučitelné s využitím hlavním;

chov drobných hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, při dodržení hygienických

norem a

předpisů, jen v rozsahu nevyžadujícím stanovení hygienických pásem a bez negativního vlivu na

okolní pozemky;

výroba elektrické energie prostřednictvím fotovoltaických panelů výhradně na střeších nebo

fasádách objektů.

Nepřípustné využití:

- funkční využití (stavby a zařízení) jiné než je uvedené ve využití hlavním, přípustném nebo

podmíněně přípustném, zejména:

hřbitovy a pohřebnictví;

velkoplošná obchodní zařízení;

zahrádkové osady;

chov hospodářských zvířat nad rámec výše uvedený;

stavby a zařízení pro výrobu a skladování s výjimkou výše uvedených;

těžba surovin, včetně staveb a zařízení pro těžbu a zpracování surovin;

servisy a opravny motorových vozidel, autobazary a vrakoviště;

stavby a zařízení pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby;

distribuce a prodej pohonných hmot;

- garáže na samostatném pozemku;

odstavování a garážování vozidel nad 3,5t;

sběrné a třídící dvory a sběrný surovin;

větrné elektrárny a velkoplošné fotovoltaické systémy;

velkoplošné reklamní systémy;

a další využití, jehož důsledky mohou snižovat kvalitu hlavního a přípustného využití,

popřípadě jsou přímo neslučitelné s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

maximální zastavitelnost pozemků

- u staveb pro bydlení 60 %;

u občanského vybavení, služeb a podnikatelských aktivit 70 %; u zahrad a rekreačních staveb 30 %;

výšková hladina zástavby v obci je stabilizovaná, nová zástavba nesmí převyšovat okolní zástavbu a zvyšovat hladinu zástavby v území.

S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném územním plánu nabyli podatelé legitimní očekávání, že na pozemcích v Dotčeném území bude možné zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného ÚP přípustná. Současně podatelé očekávali,

že obec Těrlicko nebude klást žádné překážky budoucí realizaci jejich záměru, neboť ten adekvátně reaguje na obecný fenomén nedostatečné nabídky staveb k bydlení na realitním trhu, která se týká i obce Těrlicko, a který je také řešen v návrhu změny, jak bude uvedeno dále. Podatelé již zahájili přípravy této výstavby zahrnující práce na projektové dokumentaci a shromažďování potřebných stanovisek a vyjádření dotčených subjektů.

2. Stav dle návrhu změny

V návrhu změny je maximální zastavitelnost pozemků ploch B a BR u staveb pro bydlení snížena z dosavadních 60 % na 40 %. Na str. 35 odůvodnění návrhu změny je jako účel předmětné změny uvedeno pouze to, že v jejím důsledku „nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch. Důvody pro stanovení nižší maximální zastavitelnost pozemků jsou - zachování stávajícího urbanistického charakteru obce, předcházení dopravním a urbanistickým závadám. U staveb občanského vybavení a případných služeb a podnikatelských aktivit zůstává maximální zastavitelnost pozemků na 70 %, protože se jedná o minoritní funkci v plochách B, B. 1, BR.“ Dále návrh změny navrhanou změnu regulativu plochy smíšené obytné - B nijak blíže neodůvodňuje.

Návrh změny doplňuje definici pojmů maximální zastavitelnost pozemků a zpevněná plocha takto:

Maximální zastavitelnost pozemků - stanovuje plošný podíl zastavěných a zpevněných ploch (tj. součet ploch všech staveb, zpevněných ploch a ploch komunikací, manipulačních ploch, chodníků, teras, apod.) k celkové ploše pozemku; plochy zpevněné zatravňovacími tvárnici se do zpevněných ploch nezapočítávají.

Zpevněná plocha - veškeré chodníky, terasy, sjezdy, nájezdy, propustná zámková dlažba ukončená obrubníky, apod., mimo zatravňovací tvárnice.

3. Nezákonost návrhu změny

Veškeré výše uvedené skutečnosti vedou podatele k závěru, že návrh změny je ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění nepřezkoumatelný a rovněž nezákonný. Návrh změny totiž v prvé řadě nesplňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i návrh změny jakožto opatření obecné povahy, ukládá mj. uvedení důvodů výroků, úvah, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů rozhodnutí a při výkladu právních předpisů. Uvedené požadavky však v případě návrhu změny naplněny nebyly.

a) Nedostatečné odůvodnění návrhu změny

Navržená změna regulativů je v návrhu změny zdůvodněna toliko konstatováním, že důsledkem této změny nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch tak, aby byl zachován stávající urbanistický charakter obce a předešlo se tak případným dopravním a urbanistickým závadám. Zároveň však návrh změny stojí na koncepci, která se s uvedeným odůvodněním v zásadních bodech rozchází. Je totiž třeba zdůraznit, že předmětným důvodům změny maximální zastavitelnosti předchází v rámci odůvodnění návrhu změny v kapitole f) začínající na str. 27 poměrně komplexní zdůvodnění celé navrhované změny, ze kterého podle podatelů vyplývají závěry, v jejichž světle se jeví odůvodnění řešené změny maximální zastavitelnosti jako neudržitelné.

Z předmětného hodnocení jasně vyplývá, že území obce je přitažlivou lokalitou lákající k trvalému usazení, díky čemuž se obec rychle rozvíjí. Hned v úvodu předmětné

kapitoly na str. 27 je uvedeno, že se obec vyznačuje výhodnou příměstskou polohou v blízkosti Havířova, Českého Těšína, Frýdku Místku i Ostravy. Navíc obec disponuje atraktivní krajinou s přehradní nádrží a relativně kvalitním životním prostředím. Z toho důvodu je v odůvodnění dále uvedeno, že předchozí prognózy budoucího přírůstku obyvatelstva předpokládající dosažení cca 4400 obyvatel v roce 2020 podceňovaly možnosti rozvoje obce a do roku 2030-2035 je proto doporučeno počítat s dalším růstem počtu obyvatel na úrovni 4900 až 5000 obyvatel (viz str. 30 odůvodněno). Odhadovaný růst je pak třeba promítnout do úvah o potřebách v oblasti bydlení. V tomto směru je tak na str. 32 odůvodnění odhadována nutnost vybudování dalších 100 bytů. Z uvedených údajů je proto jasně patrná nezbytnost podpory výstavby zajišťující bydlení. Ovšem za situace, kdy návrh změny sice vymezuje dostatek zastavitelných ploch určených k bydlení, ale zároveň zpřísňuje regulaci v těchto plochách tak, že vlastně snižuje jejich využitelnost, naopak zamýšlený rozvoj brzdí. Je totiž zcela zřejmé, že popsaný přístup například odradí potenciální investory, neboť snížená možnost využití stavebních pozemků jednoznačně znamená jejich menší rentabilitu.

Kromě výše popsaného negativního vlivu na stavební rozvoj ovšem návrh změny v současné podobě měnící regulativ maximální zastavitelnosti odporuje soudobému poznání v oboru urbanismu. To se konkrétně týká například důrazu na udržitelnost ve smyslu úspory místa cestou intenzivnější zástavby. Přitom i v odůvodnění navrhované změny jsou tato aktuální urbanistická východiska zohledněna. Výše zmiňovaná koncepce návrhu změny spočívající ve vytvoření vyšší nabídky ploch určených k bytové výstavbě převažující poptávku má totiž podle toho, co je uvedeno na str. 33 odůvodnění řešit mj. problematiku „tradice poměrně velkých pozemků pro rodinné domy (rozptýlené zástavby), současně je značná část pozemků blokována pro „rodinné příslušníky apod.“, není určena pro prodej,“ a také to, že „účinnost ekonomických nástrojů ovlivňujících urbanistickou efektivnost využití území je v ČR nízká. Např. úroveň daně z nemovitostí nenuťuje majitele pozemků k jejich intenzivnějšímu využití a proti této přímé dani existuje značný politický odpor, o čem svědčí i nízký počet obcí využívající možnost zvýšení této daně.“ Citovaná konstatování jasně ukazují, že návrhem změny, potažmo celým platným ÚP má být preferováno co nejefektivnější využívání území, což zahrnuje především co nejúčelnější rozvržení bytové výstavby.

Nelze opomenout, že v odůvodnění jsou také zohledněny požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace, přičemž na str. 48 je rozebrána konkrétní podmínka obsažená v zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen „ZÚR MSK“): „Dle ZÚR MSK je území Těrlicka zařazeno do specifické krajiny F-06 Třinec - Těšín.

Pro specifickou krajinu F-06 jsou stanoveny tyto podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- Zachovat stávající strukturu venkovského osídlení s převahou malých sídel a rozptýlené zástavby. Omezit rostoucí plošný rozsah nové obytné zástavby u venkovských sídel a zahušťování rozptýlené zástavby."

Na citovaný požadavek je v odůvodnění návrhu změny reagováno následujícím způsobem: „Historicky vzniklá rozptýlená zástavba je v obci v návaznosti na sousední Havířov silně zahuštěná už v současné době. Urbanistický charakter obce je příměstský s intenzivnější zástavbou, zejména v severozápadní části obce. Výstavbou na nově navržených plochách dojde k mírnému zahuštění stávající zástavby. Urbanistická struktura obce s několika menšími sídly ale bude zachována."

Veškeré výše uvedené skutečnosti podle podatelů vedou k jednoznačnému závěru, že návrh změny stejně jako platný ÚP stojina koncepci preferující kompaktní a

intenzivnější zástavbu. Historická rozptýlená zástavba venkovského charakteru je na území obce v současné době již silně potlačena, a naopak převládá zástavba příměstského typu, která se vyznačuje hustější strukturou a kompaktní stavební kompozicí, což s sebou nese mj. úsporu soukromého volného prostoru příslušejícího k jednotlivým stavbám a na druhé straně vytváří živější veřejná prostranství. Zároveň je i přímo v odůvodnění popsáno, že tato intenzivnější příměstská zástavba se nachází zejména v severozápadní části obce tzn. i v místě Dotčeného území. Snížení maximální zastavitelnosti jde přitom přímo proti deklarované koncepci, jelikož jde o nástroj snižující potenciál intenzivnější a kompaktnější zástavby.

Navržená definice maximální zastavitelnosti pozemků tento paradox ještě více podtrhuje, když do procenta zastavitelnosti započítává nejen plochy všech staveb, ale i zpevněných ploch a ploch komunikací, manipulačních ploch, chodníků, teras apod.

b) Nesoulad návrhu změny s cíli a úkoly

Skutečnosti uvedené v předchozím bodě námitek prokazují také to, že záměr podatelů v Dotčeném území odpovídá taktéž obecným cílům a úkolům územního plánování ve smyslu ust. § 18 a § 19 StavZ. Podle § 18 odst. 1 a 2 StavZ mezi cíle územního plánování nepochybně patří: (i) vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, (ii) zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Je zcela zřejmé, že efektivní využití území intenzivnější zástavbou představuje pozitivní přínos z hlediska životního prostředí, neboť takto je zástavba koncentrována na menší ploše, čímž dochází k úspoře a hospodárnému využití nezastavěného území a ochraně krajiny, což je mj. také požadavek uvedený v § 18 odst. 4 a 5 StavZ. Zároveň aplikace účelného přístupu k využití území v sobě rovnovážně zahrnuje také vytvoření podmínek pro hospodářský rozvoj a sociální soudržnost, neboť jak bylo již uvedeno výše, kompaktnější zástavba znamená větší rentabilitu a přesun života do veřejného prostranství, tedy vytvoření podmínek pro vzájemnou interakci místního obyvatelstva.

Na výše uvedené pak navazují úkoly územního plánování, které jsou záměrem podatelů respektovány, nikoliv však již návrhem změny. Jedná se především o úkoly uvedené pod § 19 odst. 1 písm. b), i) a o). Při plánování výstavby je totiž třeba dbát na hodnoty a podmínky, jež v daném území panují, přičemž je zároveň třeba klást důraz na kvalitu bydlení při takovém rozvoji sídelní struktury, k čemuž napomáhá uplatnění soudobých poznatků z oboru architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie, kdy zřetelně převládá preference efektivního využívání území prostřednictvím intenzivní a kompaktní zástavby.

I když je v návrhu změny deklarováno, že podporou intenzivní zástavby výše vytknuté cíle a úkoly územního plánování sleduje, opak je pravdou, když zároveň obsahuje změnu regulativu pro plochy B, B.1 a BR u staveb pro bydlení spočívající ve snížení maximální přípustné míry jejich zastavitelnosti. Návrh změny tak nerespektuje stávající charakter zástavby v obci a zejména v lokalitě, kde se nachází Dotčené území.

c) Neproporcionalita návrhu změny a zásah do legitimního očekávání podatelů

Podatelé rovněž připomínají, že opatření obecné povahy musí splňovat požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Omezení práv

dotčených osob, která vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěna 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, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 -120, nebo na rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, čj. 2 Ao 3/2011 -150).

Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 -54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že „z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahu. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)" (zvýrazněno podatelí). Z citovaného rozhodnutí 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 se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelů, tak ochranu jejich legitimního očekávání.

Podatelé dále zdůrazňují princip kontinuity územního plánování, o kterém se zmínil NSS např. v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, konkrétně, že „byt'přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhnout řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce."

Obdobně bylo v rozsudku NSS ze dne 30. 3. 2016, č j. 8 As 121 /2015-53, mj. uvedeno, že „Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).

Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námitky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 AOs 5/2013 - 87), pro který je třeba OOP zrušit."

Podatelé rovněž poukazují na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební

záměr žalobce, který nabyt v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchází platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání návrhu nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem - změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejich forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby obec brala v úvahu při tvorbě nového územního plánu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171 /2018-50. NSS v bodu 56 uvedl: „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. Neznačená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen 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...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.“ NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť „Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“

Podatelé se nachází ve zcela srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jejich vlastnického práva a legitimního očekávání,

neboť návrh změny znemožňuje realizaci jejich stavebního záměru v Dotčeném území, a to snížením maximální zastavitelnosti pozemků. V návrhu změny přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovou zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických a architektonických požadavků na územní plán.

Záměrem podatelů bylo v souladu se současnými poznatky a vědomostmi z oblasti urbanismu a architektury efektivně využít dané území kompaktní a intenzivní příměstskou zástavbou, z čehož rovněž vychází i koncepce návrhu změny, jak bylo blíže rozebráno již výše. V důsledku navrhované změny regulativu maximální zastavitelnosti je nicméně realizace záměru znemožněna.

Jak podatelé uvedli již výše, s ohledem na platný ÚP, dřívější postoj obce Těrlicko a předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování návrhu nového změny, nabyli podatelé legitimní očekávání, že jejich záměr bude možné v Dotčeném území realizovat i v budoucnu.

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“).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jsou podatelé přesvědčeni, že v jejich případě návrh změny výše uvedené požadavky nespĺňuje. Podatelé jsou přesvědčeni, že návrh změny nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím, podmínkám „testu proporcionality“ ani principu kontinuity územního plánování. Zásah do práv podatelů 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 podle podatelů snížení maximální zastavitelnosti pozemků v plochách B u staveb pro bydlení na pozemcích podatelů v Dotčeném území nezákonné.

d) Možnost podatelů uplatnit nárok na náhradu škody

Dle § 102 odst. 2 StavZ platí, že vlastníkovu pozemku nebo stavby, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši.

Ústavním východiskem této právní úpravy je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něž je omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2512V/A, který dále odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 -120, pro veškerá omezení vlastnického práva, která jsou důsledkem opatření vydaných podle stavebního zákona, pokud jejich „čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu“.

V daném případě v důsledku změny možnosti využití území je ohrožena realizace záměru podatelů, který se již nachází v pokročilé fázi příprav a podatelé na jeho realizaci investovali již nemalé finanční prostředky. Rovněž je zřejmé, že snížením procenta maximální zastavitelnosti pozemků podatelů v Dotčeném území, by došlo k jejich podstatnému ekonomickému znehodnocení. Případnou škodu na straně

podatelů tak lze spatřovat nejen ve skutečné škodě v podobě vynaložených nákladů na projektovou dokumentaci a získání stanovisek a vyjádření dotčených subjektů, ale také v podobě snížení hodnoty pozemků spočívající ve snížení možnosti jejich zastavění.

V.

Závěr

Aby bylo dosaženo společného cíle územního plánování - kterým je efektivní využití území, požadují podatelé vypuštění navrhované změny maximální zastavitelnosti pozemků na 40 % u staveb pro bydlení v ploše smíšené obytné - B z návrhu změny a ponechání stávající regulace, tedy dosavadní hranice 60 % maximální zastavitelnosti pozemků u staveb pro bydlení v předmětné ploše podle platného ÚP.

Pro podatele přijatelnou alternativou by bylo vymezení Dotčeného území jako samostatného typu plochy, pro kterou by platila regulativa plochy smíšené obytné - B dle platného ÚP.

Podatelé požadují změnu navržené definice maximální zastavitelnosti pozemků tak, aby nebyly do zastavěné plochy započítávány zpevněné plochy (např. komunikace, nádvoří, parkoviště, chodníky, terasy) a drobné stavby.

Dotčené území **Návrhová plocha Z7** s funkčním vymezením B - smíšená obytná, v k.ú. Dolní Těrlicko
Stabilizovaná plocha B vymezená na pozemcích parc. č. **346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347/1, 347/2, 347/3, 347/4, 347/5, 347/6, 347/7** vše v k.ú. Dolní Těrlicko

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění : Maximální zastavitelnost pozemků dosud v platném ÚP není definována, přestože je v tomto ÚP v procentech stanovena u vícero ploch s rozdílným způsobem využití. Ve změně č. 5 je proto definice doplněna, aby nedocházelo k nejasnostem při jejím výpočtu a uplatňování. Maximální zastavitelnost pozemků je definována v souladu s ustáleným výkladem tohoto pojmu a jeho obecným užíváním v územním plánování. Stanovuje plošný podíl všech zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku, přičemž zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb dle § 2, odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. Definice maximální zastavitelnosti pozemků vychází také z předpokladu, že by měla regulovat výstavbu a realizaci těch staveb, zařízení a ploch, které nejsou schopné vsakovat dešťové vody - v návaznosti na § 21, odst. 3, vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tyto plochy je proto nutné evidovat a regulovat v rámci povolovacích procesů, aby nedocházelo k nadměrně hustému zastavování stavebních pozemků, a to jak z důvodů urbanistických (přizpůsobení nových staveb stávající zástavbě), tak z důvodu vsakování dešťových vod. S definicí zastavitelnosti pozemků souvisí také definice zpevněné plochy, která upřesňuje tuto podmnožinu ploch / staveb, jejichž výměra se započítává do podílu zastavěných a zpevněných ploch.

V podmínkách využití ploch B, B.1, BR je v podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu upravena maximální zastavitelnost pozemků tak, aby ve všech těchto plochách byla stejná. U staveb pro bydlení, které budou tvořit dominantní funkci v těchto plochách, je sjednocena na 40 %, aby bylo zajištěno, že nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch. U staveb občanského vybavení a případných služeb a podnikatelských aktivit se maximální zastavitelnost pozemků nemění, zůstává na 70 %, protože se jedná o minoritní funkci v plochách B, B.1, BR a vyšší zastavitelnost pozemků pro tyto funkce tedy nemůže

výrazným způsobem změnit charakter zástavby ani krajiny.

Důvody pro stanovení nižší maximální zastavitelnosti pozemků u staveb pro bydlení jsou zejména zachování stávajícího urbanistického charakteru zástavby obce a dále předcházení dopravním a urbanistickým závadám. Výrazný rozvoj výstavby v Těrlicku v posledních letech už totiž začíná v určitých oblastech přinášet obci problémy a přispívá také ke snižování samotné obytné a rekreační atraktivity obce. Problémem je zejména zástavba, která svým urbanistickým uspořádáním a objemovým řešením není v souladu s historicky vzniklým charakterem zástavby obce. Nesoulad nespočívá v jednotlivých nových rodinných domech, ale především v uceleně řešených lokalitách nové zástavby rozparcelovaných na co nejmenší pozemky a intenzivně zastavěných (zástavba satelitního charakteru), která je vedena snahou co nejvíce vytěžit pozemky určené k zastavění. V těchto nevhodně řešených lokalitách se na pozemky situuje co největší množství staveb, často v nevhodné formě řadových domů, které nejsou typické pro zástavbu obce, často také s obslužnými komunikacemi vybudovanými v minimálních parametrech. Uchování urbanistické struktury a charakteru zástavby je nutným předpokladem zachování historických a estetických hodnot území obce. Jak už bylo uvedeno na jiném místě této kapitoly, tak v obci existuje tradice poměrně velkých pozemků pro rodinné domy. Velikost pozemků se samostatně stojícími rodinnými domy v obci je nicméně velmi rozdílná. V centru obce činí průměrně cca 600 až 1200 m², ve volnější zástavbě ostatních částí obce cca 900 až 2500 m², u novější zástavby se většinou pohybuje mezi cca 1000 až 4000 m², u historických zemědělských Usedlostí nebo pozemků omezených ochrannými pásmy vedení el. energie ale může být i více než 4000 m². Některé lokality domů realizované v obci v posledních letech, které využily maximální zastavitelnosti pozemků 60 %, mají přitom velikost pozemku pro 1 RD např. 600 m² a některé dokonce i méně než 200 m²! Z výše uvedených průměrných hodnot jasně vyplývá, že příliš hustá zástavba na takto malých pozemcích, ať už ve formě samostatně stojících RD nebo řadových domů, není pro Těrlicko typická a přispívá ke změně charakteru zástavby obce a k estetické degradaci obytného prostředí.

Příliš intenzivní a zahuštěný způsob zástavby navíc není ani v souladu s cíli a úkoly územního plánování, protože směřuje k maximalizaci soukromých zájmů na úkor zájmů veřejných, na úkor ochrany urbanistických a krajinných hodnot, se kterou není hustá zástavba v souladu, i na úkor sociální soudržnosti, protože soustředěné lokality nové zástavby s velkým počtem nových obyvatel přispívají ke střetům se stávajícími obyvateli obce.

Účelem ÚP není zhodnocení pozemků jejich majitelů, ale usměrnění rozvoje obce a výstavby do vhodných lokalit a ve vhodném prostorovém uspořádání. Snižování maximální zastavitelnosti pozemků neznemožňuje výstavbu na pozemcích určených k zástavbě v platném ÚP, ale mělo by ji zkulturnit a usměrnit do forem a charakteru, který bude více v souladu se stávající zástavbou a nebude narušovat charakter obce spočívající v zástavbě samostatně stojících RD s přiměřeně velkými pozemky (viz výše). Výjimku z tohoto charakteru tvoří pouze centrum obce s hustější zástavbou a výskytem řadových RD a bytových domů a rekreační osady s hustější zástavbou v okolí vodní nádrže Těrlicko. Řadové domy by nicméně měly být přípustné jen v zástavbě centra obce, ve zbytku obce by měly být nepřípustné. K tomuto omezení by měla směřovat některá z budoucích změn ÚP Těrlicko.

Efektivní využití území je důležitou, ale ne jedinou nebo nejdůležitější podmínkou nové výstavby. Zahuštění stávající zástavby navržené ve změně č. 5 se týká zahuštění dosud nezastavěného území novými plochami pro RD na úkor zemědělské půdy. Netýká se zahuštění zastavěného území a zastavitelných ploch dalšími stavbami ve smyslu

prostorového uspořádání, čili možnosti postavit více staveb na stejné ploše. Možnosti další výstavby uvnitř zastavěného území v obci jistě jsou, ale to zůstanou i při snížení maximální zastavitelnosti pozemků na 40 %. Ve změně č. 5 navíc nejsou navrženy žádné rozsáhlé plochy, je navržen jen omezený rozvoj bydlení s plochami většinou určenými pro 1 RD.

V roce 2021 je v Těrlicku ve výstavbě cca 20 RD a dalších cca 50 RD je v plánované výstavbě pro rok 2022. Zvyšování počtu obyvatel zapříčinilo letos vyčerpání kapacity mateřských škol a v návaznosti na to bude následně vyčerpána i kapacita základní školy. Plánovaná kapacita obce 5000 občanů bude dosažena v blízkém horizontu několika let. Zájem o bydlení v obci je vysoký, existuje zájem hromadných (komerčních) investorů o výstavbu v tomto území, vzhledem k intenzivní suburbanizaci však není nadále vhodný.

Vůle obce už proto nespočívá v podpoře dalšího rychlého rozvoje, výstavby dalších RD a zvyšování počtu obyvatel, ale ve zkvalitňování stávajícího obytného území zlepšováním stavu dopravní infrastruktury (budování chodníků, cyklostezek, zlepšování stavu komunikací), výstavbě nové technické infrastruktury (vodovodů, kanalizace) a v doplnění potřebného občanského vybavení a veřejných prostranství.

Ve vztahu k náhradám za změnu v území je třeba uvést, že plocha Z7 je v územním plánu obce sledována od roku 2008 tedy po dobu 14 let, stejně tak bylo vymezeno stabilizované území. PO dobu 14 let tedy mohli podatelé plochu již dávno využít.

Dle ust. § 102 odst.3 stavebního zákona, náhrada vlastníkovi pozemku nenáleží, pokud uplynula lhůta 5 let od doby, kdy se stal pozemek zastavitelným. Nárok na náhradu tedy určitě nevznikl. Navíc pozemky jsou i nadále určeny k zástavbě, pouze se změnilly podmínky pro výstavbu.

Od roku 2008 došlo k významným změnám v území a obec musí reagovat na aktuální problémy, jakými jsou např. problematika zadržování vody v krajině a na pozemcích, kdy je jednoznačně upřednostňována možnost vsakovat vody na stavebním pozemku. Snížení maximální možné zastavitelnosti je možné chápat jako jakési opatření proti suchu.

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 zajistit podmínky pro vsakování vod a tím chránit životního prostředí. 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. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob a zájmy veřejné.

Námítka č. 3

Podatel: Ing. Martin Golík, bytem K Šalamounu 3347/2, 702 00 Ostrava
zastoupen: Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO: 28359640, se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno,

ID DS: auwd5w7

Datum
podání: 29. 9. 2021
Č. j. 3241/2021

Text
námitky: V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 StavZ podatel vymezuje území dotčené námitkou takto:

pozemky parc. č. 2580/2, 2580/3, 2580/4, 2580/5, 2580/6, 2580/7, 2580/8, 2580/10, 2580/11, 2580/12, 2580/13, 2580/14, 2581/2, 2581/3, 2581/4, 2581/5, 2581/6, 2582/1, 2582/2, 2582/3, 2582/4, 2582/5, 2582/6, 2582/7, 2583/1, 2583/2, 2583/3, 2583/4, 2583/5, 2583/6, 2584/1, 2584/2, 2584/3, 2584/4, 2587/2, 2587/3, 2579/2, 2588, 2585/1, 2585/2 a 2585/3 vše v k. ú. Horní Těrlicko, obec Těrlicko, jak je též zakresleno v grafické příloze 03 k této námitce (dále jen „Dotčené území“).

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel má ve svém výlučném vlastnictví pozemky a stavby dotčené návrhem změny, konkrétně pozemky parc. č. 2580/2, 2580/3, 2580/4, 2580/5, 2580/6, 2580/7, 2580/8, 2580/10, 2580/11, 2580/12, 2580/13, 2580/14, 2581/2, 2581/3, 2581/4, 2581/5, 2581/6, 2582/1, 2582/2, 2582/3, 2582/4, 2582/5, 2582/6, 2582/7, 2583/1, 2583/2, 2583/3, 2583/4, 2583/5, 2583/6, 2584/1, 2584/2, 2584/3, 2584/4, 2587/2, 2587/3, 2579/2, 2585/1, 2585/2 a 2585/3 vše v katastrálním území Horní Těrlicko, obec Těrlicko, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 405. Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí (příloha 02).

III. Obsah námitek

Námitka směřuje proti neodůvodněné změně dosavadní maximální zastavitelnosti pozemků u staveb pro bydlení z 60 % dle platného Územního plánu Těrlicko (dále jen „platný ÚP“) na 40 % pro plochy smíšené obytné - B.

Podatel požadují vypuštění navrhované změny maximální zastavitelnosti pozemků a ponechání dosavadní hranice 60 % obsažené v platném ÚP.

Podatel rovněž nesouhlasí s novou definicí maximální zastavitelnosti pozemků.

IV. Odůvodnění námitek

1. Současný stav podle platného ÚP

Dotčené území je vymezeno z větší části jako zastavitelná návrhová plocha Z 7 a v menší části jako stavová plocha smíšená obytná - B. Platným ÚP jsou pro plochy smíšené obytné stanoveny následující regulativy:

Definice plochy:

Území s převládající nebo dominantní funkcí bydlení tvořené nízkopodlažní zástavbou rodinných a bytových domů a občanské vybavenosti. V těchto plochách umísťovat přednostně objekty s funkcí bydlení. Jsou to plochy, v nichž výstavba, zřizování nebo vestavby s jinou funkcí, nesmí narušovat funkci bydlení. Nezbytnou součástí je také dopravní a technická infrastruktura sloužící potřebám těchto ploch a plochy zeleně.

Hlavní využití:

bydlení- rodinné domy a bytové domy; občanská vybavenost

Přípustné využití:

stavby související se stavbou hlavní;

plochy veřejných prostranství;

stávající stavby pro rodinnou rekreaci;

samostatné zahrady, včetně staveb pro uskladnění náradí a zemědělských výpěstků;

stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu, včetně maloplošných

víceúčelových a dětských hřišť;

zeleň včetně mobiliáře;

- drobná architektura;

- nezbytná dopravní infrastruktura - místní komunikace funkčních skupin CaD, parkovací a odstavné plochy, manipulační plochy a další stavby související s nezbytnou dopravní infrastrukturou;

- garáže obyvatel integrované v hlavních objektech a jako stavby související s hlavním objektem;

- nezbytná technická infrastruktura a přípojky na sítě technické infrastruktury; oplocení pozemků.

Podmíněně přípustné využití:

provozování služeb, opraven a podnikatelských aktivit, jejichž vedlejší účinky nesnižují kvalitu a

pohodu hlavního a přípustného využití a které jsou slučitelné s využitím hlavním;

chov drobných hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, při dodržení hygienických norem a

předpisů, jen v rozsahu nevyžadujícím stanovení hygienických pásem a bez negativního vlivu na

okolní pozemky;

výroba elektrické energie prostřednictvím fotovoltaických panelů výhradně na střeších nebo

fasádách objektů.

Nepřípustné využití:

- funkční využití (stavby a zařízení) jiné než je uvedené ve využití hlavním, přípustném nebo

podmíněně přípustném, zejména:

hřbitovy a pohřebnictví;

velkoplošná obchodní zařízení;

zahrádkové osady;

chov hospodářských zvířat nad rámec výše uvedený;

stavby a zařízení pro výrobu a skladování s výjimkou výše uvedených;

těžba surovin, včetně staveb a zařízení pro těžbu a zpracování surovin;
servisy a opravy motorových vozidel, autobazary a vrakoviště;
stavby a zařízení pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby;
distribuce a prodej pohonných hmot;
- garáže na samostatném pozemku;
odstavování a garážování vozidel nad 3,5t;
sběrné a třídící dvory a sběrný surovin;
větrné elektrárny a velkoplošné fotovoltaické systémy;
velkoplošné reklamní systémy;
a další využití, jehož důsledky mohou snižovat kvalitu hlavního a přípustného využití,
popřípadě jsou přímo neslučitelné s využitím hlavním, přípustným a podmíněně
přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

maximální zastavitelnost pozemků

- u staveb pro bydlení 60 %;

u občanského vybavení, služeb a podnikatelských aktivit 70 %; u zahrad a rekreačních
staveb 30 %;

výšková hladina zástavby v obci je stabilizovaná, nová zástavba nesmí převyšovat
okolní zástavbu a zvyšovat hladinu zástavby v území.

S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném územním plánu nabyli
podatel legitimní očekávání, že na pozemcích v Dotčeném území bude možné zahájit
určitý typ výstavby, která je dle platného ÚP přípustná. Současně podatel očekávali, že
obec Těrlicko nebude klást žádné překážky budoucí realizaci jejich záměru, neboť ten
adekvátně reaguje na obecný fenomén nedostatečné nabídky staveb k bydlení na
realitním trhu, která se týká i obce Těrlicko, a který je také řešen v návrhu změny, jak
bude uvedeno dále. Podatel již zahájili přípravy této výstavby zahrnující práce na
projektové dokumentaci a shromažďování potřebných stanovisek a vyjádření
dotčených subjektů.

2. Stav dle návrhu změny

V návrhu změny je maximální zastavitelnost pozemků ploch B a BR u staveb pro
bydlení snížena z dosavadních 60 % na 40 %. Na str. 35 odůvodnění návrhu změny je
jako účel předmětné změny uvedeno pouze to, že v jejím důsledku „nebude docházet
k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch. Důvody pro stanovení nižší
maximální zastavitelnost pozemků jsou - zachování stávajícího urbanistického
charakteru obce, předcházení dopravním a urbanistickým závadám. U staveb
občanského vybavení a případných služeb a podnikatelských aktivit zůstává maximální
zastavitelnost pozemků na 70 %, protože se jedná o minoritní funkci v plochách B, B. 1,
BR." Dále návrh změny navrhanou změnu regulativu plochy smíšené obytné - B nijak
blíže neodůvodňuje.

Návrh změny doplňuje definici pojmů maximální zastavitelnost pozemků a zpevněná
plocha takto:

Maximální zastavitelnost pozemků - stanovuje plošný podíl zastavěných a zpevněných

plach (tj. součet ploch všech staveb, zpevněných ploch a ploch komunikací, manipulačních ploch, chodníků, teras, apod.) k celkové ploše pozemku; plochy zpevněné zatravňovacími tvárnici se do zpevněných ploch nezapočítávají.

Zpevněná plocha - veškeré chodníky, terasy, sjezdy, nájezdy, propustná zámková dlažba ukončená obrubníky, apod., mimo zatravňovací tvárnice.

3. Nezákonost návrhu změny

Veškeré výše uvedené skutečnosti vedou podatele k závěru, že návrh změny je ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění nepřezkoumatelný a rovněž nezákonný. Návrh změny totiž v prvé řadě nespňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i návrh změny jakožto opatření obecné povahy, ukládá mj. uvedení důvodů výroků, úvah, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů rozhodnutí a při výkladu právních předpisů. Uvedené požadavky však v případě návrhu změny naplněny nebyly.

a) Nedostatečné odůvodnění návrhu změny

Navržená změna regulativů je v návrhu změny zdůvodněna toliko konstatováním, že důsledkem této změny nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch tak, aby byl zachován stávající urbanistický charakter obce a předešlo se tak případným dopravním a urbanistickým závadám. Zároveň však návrh změny stojí na koncepci, která se s uvedeným odůvodněním v zásadních bodech rozchází. Je totiž třeba zdůraznit, že předmětným důvodům změny maximální zastavitelnosti předchází v rámci odůvodnění návrhu změny v kapitole f) začínající na str. 27 poměrně komplexní zdůvodnění celé navrhované změny, ze kterého podle podatelů vyplývají závěry, v jejichž světle se jeví odůvodnění řešené změny maximální zastavitelnosti jako neudržitelné.

Z předmětného hodnocení jasně vyplývá, že území obce je přitažlivou lokalitou lákající k trvalému usazení, díky čemuž se obec rychle rozvíjí. Hned v úvodu předmětné kapitoly na str. 27 je uvedeno, že se obec vyznačuje výhodnou příměstskou polohou v blízkosti Havířova, Českého Těšína, Frýdku Místku i Ostravy. Navíc obec disponuje atraktivní krajinou s přehradní nádrží a relativně kvalitním životním prostředím. Z toho důvodu je v odůvodnění dále uvedeno, že předchozí prognózy budoucího přírůstku obyvatelstva předpokládající dosažení cca 4400 obyvatel v roce 2020 podceňovaly možnosti rozvoje obce a do roku 2030-2035 je proto doporučeno počítat s dalším růstem počtu obyvatel na úrovni 4900 až 5000 obyvatel (viz str. 30 odůvodněno). Odhadovaný růst je pak třeba promítnout do úvah o potřebách v oblasti bydlení. V tomto směru je tak na str. 32 odůvodnění odhadována nutnost vybudování dalších 100 bytů. Z uvedených údajů je proto jasně patrná nezbytnost podpory výstavby zajišťující bydlení. Ovšem za situace, kdy návrh změny sice vymezuje dostatek zastavitelných ploch určených k bydlení, ale zároveň zpřísňuje regulaci v těchto plochách tak, že vlastně snižuje jejich využitelnost, naopak zamýšlený rozvoj brzdí. Je totiž zcela zřejmé, že popsaný přístup například odradí potenciální investory, neboť snížená možnost využití stavebních pozemků jednoznačně znamená jejich menší rentabilitu.

Kromě výše popsaného negativního vlivu na stavební rozvoj ovšem návrh změny v současné podobě měnící regulativ maximální zastavitelnosti odporuje soudobému poznání v oboru urbanismu. To se konkrétně týká například důrazu na udržitelnost ve smyslu úspory místa cestou intenzivnější zástavby. Přitom i v odůvodnění navrhované změny jsou tato aktuální urbanistická východiska zohledněna. Výše zmiňovaná koncepce návrhu změny spočívající ve vytvoření vyšší nabídky ploch určených k bytové

výstavbě převažující poptávku má totiž podle toho, co je uvedeno na str. 33 odůvodnění řešit mj. problematiku „[t]radice poměrně velkých pozemků pro rodinné domy (rozptýlené zástavby), současně je značná část pozemků blokována pro „rodinné příslušníky apod.“, není určena pro prodej,“ a také to, že „[ú]činnost ekonomických nástrojů ovlivňujících urbanistickou efektivnost využití území je v ČR nízká. Např. úroveň daně z nemovitostí nenutí majitele pozemků k jejich intenzivnějšímu využití a proti této přímé dani existuje značný politický odpor, o čem svědčí i nízký počet obcí využívající možnost zvýšení této daně.“ Citovaná konstatování jasně ukazují, že návrhem změny, potažmo celým platným ÚP má být preferováno co nejefektivnější využívání území, což zahrnuje především co nejúčelnější rozvržení bytové výstavby.

Nelze opomenout, že v odůvodnění jsou také zohledněny požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace, přičemž na str. 48 je rozebrána konkrétní podmínka obsažená v zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen „ZÚR MSK“): „Dle ZÚR MSK je území Těrlicka zařazeno do specifické krajiny F-06 Třinec - Těšín.

Pro specifickou krajinu F-06 jsou stanoveny tyto podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- Zachovat stávající strukturu venkovského osídlení s převahou malých sídel a rozptýlené zástavby. Omezit rostoucí plošný rozsah nové obytné zástavby u venkovských sídel a zahušťování rozptýlené zástavby."

Na citovaný požadavek je v odůvodnění návrhu změny reagováno následujícím způsobem: „Historicky vzniklá rozptýlená zástavba je v obci v návaznosti na sousední Haviřov silně zahuštěná už v současné době. Urbanistický charakter obce je příměstský s intenzivnější zástavbou, zejména v severozápadní části obce. Výstavbou na nově navržených plochách dojde k mírnému zahuštění stávající zástavby. Urbanistická struktura obce s několika menšími sídly ale bude zachována."

Veškeré výše uvedené skutečnosti podle podatelů vedou k jednoznačnému závěru, že návrh změny stejně jako platný ÚP stojina koncepci preferující kompaktní a intenzivnější zástavbu. Historická rozptýlená zástavba venkovského charakteru je na území obce v současné době již silně potlačena, a naopak převládá zástavba příměstského typu, která se vyznačuje hustější strukturou a kompaktní stavební kompozicí, což s sebou nese mj. úsporu soukromého volného prostoru příslušejícího k jednotlivým stavbám a na druhé straně vytváří živější veřejná prostranství. Zároveň je i přímo v odůvodnění popsáno, že tato intenzivnější příměstská zástavba se nachází zejména v severozápadní části obce tzn. i v místě Dotčeného území. Snížení maximální zastavitelnosti jde přitom přímo proti deklarované koncepci, jelikož jde o nástroj snižující potenciál intenzivnější a kompaktnější zástavby.

Navržená definice maximální zastavitelnosti pozemků tento paradox ještě více podtrhuje, když do procenta zastavitelnosti započítává nejen plochy všech staveb, ale i zpevněných ploch a ploch komunikací, manipulačních ploch, chodníků, teras apod.

b) Nesoulad návrhu změny s cíli a úkoly

Skutečnosti uvedené v předchozím bodě námitek prokazují také to, že záměr podatelů v Dotčeném území odpovídá taktéž obecným cílům a úkolům územního plánování ve smyslu ust. § 18 a § 19 StavZ. Podle § 18 odst. 1 a 2 StavZ mezi cíle územního plánování nepochybně patří: (i) vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací

budoucích, (ii) zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Je zcela zřejmé, že efektivní využití území intenzivnější zástavbou představuje pozitivní přínos z hlediska životního prostředí, neboť takto je zástavba koncentrována na menší ploše, čímž dochází k úspoře a hospodárnému využití nezastavěného území a ochraně krajiny, což je mj. také požadavek uvedený v § 18 odst. 4 a 5 StavZ. Zároveň aplikace účelného přístupu k využití území v sobě rovnovážně zahrnuje také vytvoření podmínek pro hospodářský rozvoj a sociální soudržnost, neboť jak bylo již uvedeno výše, kompaktnější zástavba znamená větší rentabilitu a přesun života do veřejného prostranství, tedy vytvoření podmínek pro vzájemnou interakci místního obyvatelstva.

Na výše uvedené pak navazují úkoly územního plánování, které jsou záměrem podatelů respektovány, nikoliv však již návrhem změny. Jedná se především o úkoly uvedené pod § 19 odst. 1 písm. b), i) a o). Při plánování výstavby je totiž třeba dbát na hodnoty a podmínky, jež v daném území panují, přičemž je zároveň třeba klást důraz na kvalitu bydlení při takovém rozvoji sídelní struktury, k čemuž napomáhá uplatnění soudobých poznatků z oboru architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie, kdy zřetelně převládá preference efektivního využívání území prostřednictvím intenzivní a kompaktní zástavby.

I když je v návrhu změny deklarováno, že podporou intenzivní zástavby výše vytknuté cíle a úkoly územního plánování sleduje, opak je pravdou, když zároveň obsahuje změnu regulativu pro plochy B, B.1 a BR u staveb pro bydlení spočívající ve snížení maximální přípustné míry jejich zastavitelnosti. Návrh změny tak nerespektuje stávající charakter zástavby v obci a zejména v lokalitě, kde se nachází Dotčené území.

c) Neproporcionalita návrhu změny a zásah do legitimního očekávání podatelů

Podatel rovněž připomínají, že opatření obecné povahy musí splňovat požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Omezení práv dotčených osob, která vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěna 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, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 -120, nebo na rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, č.j. 2 Ao 3/2011 -150).

Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 -54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že „z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahu. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)" (zvýrazněno podateli). Z citovaného rozhodnutí 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 se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelů, tak ochranu jejich legitimního očekávání.

Podatel dále zdůrazňuje princip kontinuity územního plánování, o kterém se zmínil NSS např. v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, konkrétně, že „byťpřijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhnout řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.“

Obdobně bylo v rozsudku NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121 /2015-53, mj. uvedeno, že „Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).“

Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námitky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek č. 8 AOs 5/2013 - 87), pro který je třeba OOP zrušit.“

Podatel rovněž poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyt v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání návrhu nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem - změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejich forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby obec brala v úvahu při tvorbě nového územního plánu legitimní zájmy vlastníků dotčených

pozemků, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171 /2018-50. NSS v bodu 56 uvedl: „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 vyloučen 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...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.“ NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť „Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“

Podatel se nachází ve zcela srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jejich vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť návrh změny znemožňuje realizaci jejich stavebního záměru v Dotčeném území, a to snížením maximální zastavitelnosti pozemků. V návrhu změny přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovou zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických a architektonických požadavků na územní plán.

Záměrem podatelů bylo v souladu se současnými poznatky a vědomostmi z oblasti urbanismu a architektury efektivně využít dané území kompaktní a intenzivní příměstskou zástavbou, z čehož rovněž vychází i koncepce návrhu změny, jak bylo blíže rozebráno již výše. V důsledku navrhované změny regulativu maximální zastavitelnosti je nicméně realizace záměru znemožněna.

Jak podatel uvedli již výše, s ohledem na platný ÚP, dřívější postoj obce Těrlicko a předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování návrhu nového změny, nabyli podatel legitimní očekávání, že jejich záměr bude možné v Dotčeném území realizovat i v budoucnu.

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 náleze 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“).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jsou podatel přesvědčeni, že v jejich případě návrh změny výše uvedené požadavky nesplňuje. Podatel jsou přesvědčeni, že návrh změny nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím, podmínkám „testu proporcionality“ ani principu kontinuity územního plánování. Zásah do práv podatelů 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 podle podatelů snížení maximální zastavitelnosti pozemků v plochách B u staveb pro bydlení na pozemcích podatelů v Dotčeném území nezákonné.

d) Možnost podatelů uplatnit nárok na náhradu škody

Dle § 102 odst. 2 StavZ platí, že vlastníkovu pozemku nebo stavby, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši.

Ústavním východiskem této právní úpravy je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něž je omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2512V/A, který dále odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, pro veškerá omezení vlastnického práva, která jsou důsledkem opatření vydaných podle stavebního zákona, pokud jejich „čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu“.

V daném případě v důsledku změny možnosti využití území je ohrožena realizace záměru podatelů, který se již nachází v pokročilé fázi příprav a podatel na jeho realizaci investovali již nemalé finanční prostředky. Rovněž je zřejmé, že snížením procenta maximální zastavitelnosti pozemků podatelů v Dotčeném území, by došlo k jejich podstatnému ekonomickému znehodnocení. Případnou škodu na straně podatelů tak lze spatřovat nejen ve skutečné škodě v podobě vynaložených nákladů na projektovou dokumentaci a získání stanovisek a vyjádření dotčených subjektů, ale také v podobě snížení hodnoty pozemků spočívající ve snížení možnosti jejich zastavění.

v.

Závěr

Podatel velice oceňuje vstřícný přístup obce, kdy bylo vyhověno částečně jeho požadavku a došlo k vymezení zastavitelné plochy Z5.35.

Aby bylo dosaženo společného cíle územního plánování - kterým je efektivní využití území, požaduje podatel vypuštění navrhované změny maximální zastavitelnosti pozemků na 40 % u staveb pro bydlení v ploše bydlení smíšeného venkovského - BR z návrhu změny a ponechání stávající regulace, tedy dosavadní hranice 60 % maximální zastavitelnosti pozemků u staveb pro bydlení v předmětné ploše podle platného ÚP.

Pro podatele přijatelnou alternativou by bylo vymezení Dotčeného území jako samostatného typu plochy, pro kterou by platila regulativa plochy bydlení smíšeného venkovského - BR dle platného ÚP.

Podatel požaduje změnu navržené definice maximální zastavitelnosti pozemků tak, aby nebyly do zastavěné plochy započítávány zpevněné plochy (např. komunikace, nádvoří, parkoviště, chodníky, terasy) a drobné stavby.

Dotčené území **Pozemky parc. č. 2580/2, 2580/3, 2580/4, 2580/5, 2580/6, 2580/7, 2580/8, 2580/10, 2580/11, 2580/12, 2580/13, 2580/14, 2581/2, 2581/3, 2581/4, 2581/5, 2581/6, 2582/1, 2582/2, 2582/3, 2582/4, 2582/5, 2582/6, 2582/7, 2583/1, 2583/2, 2583/3, 2583/4, 2583/5, 2583/6, 2584/1, 2584/2, 2584/3, 2584/4, 2587/2, 2587/3, 2579/2, 2588, 2585/1, 2585/2 a 2585/3 vše v k. ú. Horní Těrlicko**

Zastavitelná plocha vymezená změnou č. 4 ÚP Těrlicko, Z4.02.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění : Maximální zastavitelnost pozemků dosud v platném ÚP není definována, přestože je v tomto ÚP v procentech stanovena u vícero ploch s rozdílným způsobem využití. Ve změně č. 5 je proto definice doplněna, aby nedocházelo k nejasnostem při jejím výpočtu a uplatňování. Maximální zastavitelnost pozemků je definována v souladu s ustáleným výkladem tohoto pojmu a jeho obecným užíváním v územním plánování. Stanovuje plošný podíl všech zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku, přičemž zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb dle § 2, odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. Definice maximální zastavitelnosti pozemků vychází také z předpokladu, že by měla regulovat výstavbu a realizaci těch staveb, zařízení a ploch, které nejsou schopné vsakovat dešťové vody - v návaznosti na § 21, odst. 3, vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tyto plochy je proto nutné evidovat a regulovat v rámci povolovacích procesů, aby nedocházelo k nadměrně hustému zastavování stavebních pozemků, a to jak z důvodů urbanistických (přizpůsobení nových staveb stávající zástavbě), tak z důvodu vsakování dešťových vod. S definicí zastavitelnosti pozemků souvisí také definice zpevněné plochy, která upřesňuje tuto podmnožinu ploch / staveb, jejichž výměra se započítává do podílu zastavěných a zpevněných ploch.

V podmínkách využití ploch B, B.1, BR je v podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu upravena maximální zastavitelnost pozemků tak, aby ve všech těchto plochách byla stejná. U staveb pro bydlení, které budou tvořit dominantní funkci v těchto plochách, je sjednocena na 40 %, aby bylo zajištěno, že nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch. U staveb občanského vybavení a případných služeb a podnikatelských aktivit se maximální zastavitelnost pozemků nemění, zůstává na 70 %, protože se jedná o minoritní funkci v plochách B, B.1, BR a vyšší zastavitelnost pozemků pro tyto funkce tedy nemůže výrazným způsobem změnit charakter zástavby ani krajiny.

Důvody pro stanovení nižší maximální zastavitelnosti pozemků u staveb pro bydlení jsou zejména zachování stávajícího urbanistického charakteru zástavby obce a dále předcházení dopravním a urbanistickým závadám. Výrazný rozvoj výstavby v Těrlicku v posledních letech už totiž začíná v určitých oblastech přinášet obci problémy a přispívá také ke snižování samotné obytné a rekreační atraktivity obce. Problémem je zejména zástavba, která svým urbanistickým uspořádáním a objemovým řešením není v souladu s historicky vzniklým charakterem zástavby obce. Nesoulad nespočívá v jednotlivých nových rodinných domech, ale především v uceleně řešených lokalitách nové zástavby rozparcelovaných na co nejmenší pozemky a intenzivně zastavěných (zástavba satelitního charakteru), která je vedena snahou co nejvíce vytěžit pozemky určené k zastavění. V těchto nevhodně řešených lokalitách se na pozemky situuje co největší množství staveb, často v nevhodné formě řadových domů, které nejsou typické pro zástavbu obce, často také s obslužnými komunikacemi vybudovanými v minimálních parametrech. Uchování urbanistické struktury a charakteru zástavby je nutným předpokladem zachování historických a estetických hodnot území obce. Jak už

bylo uvedeno na jiném místě této kapitoly, tak v obci existuje tradice poměrně velkých pozemků pro rodinné domy. Velikost pozemků se samostatně stojícími rodinnými domy v obci je nicméně velmi rozdílná. V centru obce činí průměrně cca 600 až 1200 m², ve volnější zástavbě ostatních částí obce cca 900 až 2500 m², u novější zástavby se většinou pohybuje mezi cca 1000 až 4000 m², u historických zemědělských Usedlostí nebo pozemků omezených ochrannými pásmy vedení el. energie ale může být i více než 4000 m². Některé lokality domů realizované v obci v posledních letech, které využily maximální zastavitelnosti pozemků 60 %, mají přitom velikost pozemku pro 1 RD např. 600 m² a některé dokonce i méně než 200 m²! Z výše uvedených průměrných hodnot jasně vyplývá, že příliš hustá zástavba na takto malých pozemcích, ať už ve formě samostatně stojících RD nebo řadových domů, není pro Těrlicko typická a přispívá ke změně charakteru zástavby obce a k estetické degradaci obytného prostředí.

Příliš intenzivní a zahuštěný způsob zástavby navíc není ani v souladu s cíli a úkoly územního plánování, protože směřuje k maximalizaci soukromých zájmů na úkor zájmů veřejných, na úkor ochrany urbanistických a krajinných hodnot, se kterou není hustá zástavba v souladu, i na úkor sociální soudržnosti, protože soustředěné lokality nové zástavby s velkým počtem nových obyvatel přispívají ke střetům se stávajícími obyvateli obce.

Účelem ÚP není zhodnocení pozemků jejich majitelů, ale usměrnění rozvoje obce a výstavby do vhodných lokalit a ve vhodném prostorovém uspořádání. Snížení maximální zastavitelnosti pozemků neznemožňuje výstavbu na pozemcích určených k zástavbě v platném ÚP, ale mělo by ji zkulturnit a usměrnit do forem a charakteru, který bude více v souladu se stávající zástavbou a nebude narušovat charakter obce spočívající v zástavbě samostatně stojících RD s přiměřeně velkými pozemky (viz výše). Výjimku z tohoto charakteru tvoří pouze centrum obce s hustější zástavbou a výskytem řadových RD a bytových domů a rekreační osady s hustější zástavbou v okolí vodní nádrže Těrlicko. Řadové domy by nicméně měly být přípustné jen v zástavbě centra obce, ve zbytku obce by měly být nepřípustné. K tomuto omezení by měla směřovat některá z budoucích změn ÚP Těrlicko.

Efektivní využití území je důležitou, ale ne jedinou nebo nejdůležitější podmínkou nové výstavby. Zahuštění stávající zástavby navržené ve změně č. 5 se týká zahuštění dosud nezastavěného území novými plochami pro RD na úkor zemědělské půdy. Netýká se zahuštění zastavěného území a zastavitelných ploch dalšími stavbami ve smyslu prostorového uspořádání, čili možnosti postavit více staveb na stejné ploše. Možnosti další výstavby uvnitř zastavěného území v obci jistě jsou, ale to zůstanou i při snížení maximální zastavitelnosti pozemků na 40 %. Ve změně č. 5 navíc nejsou navrženy žádné rozsáhlé plochy, je navržen jen omezený rozvoj bydlení s plochami většinou určenými pro 1 RD.

V roce 2021 je v Těrlicku ve výstavbě cca 20 RD a dalších cca 50 RD je v plánované výstavbě pro rok 2022. Zvyšování počtu obyvatel zapříčinilo letos vyčerpání kapacity mateřských škol a v návaznosti na to bude následně vyčerpána i kapacita základní školy. Plánovaná kapacita obce 5000 občanů bude dosažena v blízkém horizontu několika let. Zájem o bydlení v obci je vysoký, existuje zájem hromadných (komerčních) investorů o výstavbu v tomto území, vzhledem k intenzivní suburbanizaci však není nadále vhodný.

Vůle obce už proto nespočívá v podpoře dalšího rychlého rozvoje, výstavby dalších RD a zvyšování počtu obyvatel, ale ve zkvalitňování stávajícího obytného území zlepšováním stavu dopravní infrastruktury (budování chodníků, cyklostezek, zlepšování

stavu komunikací), výstavbě nové technické infrastruktury (vodovodů, kanalizace) a v doplnění potřebného občanského vybavení a veřejných prostranství.

Ve vztahu k náhradám za změnu v území je třeba uvést, že plocha Z4.02 je v územním plánu obce sledována od nabytí účinnosti změny č. 4 Úp Těrlicko, ke kterému došlo 14. 8. 2018. Již se tedy chýlí ke konci ochranná 5letá lhůta stanovená dle ust. § 102 odst. 3 stavebního zákona. Navíc pozemky jsou i nadále určeny k zástavbě, pouze se změnily podmínky pro výstavbu, tedy uplatnění náhrady je sporné.

V posledních letech došlo k významným změnám v území, zejména se zde překotně staví, a obec musí reagovat na aktuální problémy, jakými jsou např. problematika zadržování vody v krajině a na pozemcích, kdy je jednoznačně upřednostňována možnost vsakovat vody na stavebním pozemku. Snížení maximální možné zastavitelnosti je možné chápat jako jakési opatření proti suchu. Toto je problematika posledních let.

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 zajistit podmínky pro vsakování vod a tím chránit životního prostředí. 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. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob a zájmy veřejné.

Jak sám podatel uvádí, vyšla mu obec, jako vlastníkově pozemků 2585/1, 2585/2 a 2585/3 v k. ú. Horní Těrlicko vstříc a změnou č. 5 je vymežována plocha Z5.35 o výměře 0,12ha, to je dostatečná kompenzace za omezení podmínek v ploše Z4.02.

Námitka č. 4

Podatel: Stanislav Rozbroj, Dlážďená 187/7, 735 45 Těrlicko
zastoupen: Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČO: 28359640, se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno,
ID DS: auwd5w7

Datum podání: 29. 9. 2021
Č. j. 3242/2021

Text námitky: V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 StavZ podatel vymezuje území dotčené námitkou takto:
část pozemku pare. č. 619 v k. ú. Dolní Těrlicko, která je Územním plánem Těrlicko zařazena do zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské - BR označené jako Z 4.29, jak je též zakresleno v grafické příloze 03 k této námitce (dále jen „Dotčené území“).

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel má ve svém výlučném vlastnictví pozemek pare. č. 619 v k.ú. Dolní Těrlicko,

obec Těrlicko, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 790. Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námítkám příslušný výpis z katastru nemovitostí (příloha 02).

III. Obsah námitek

Námítka směřuje proti neodůvodněné změně dosavadní maximální zastavitelnosti pozemků u staveb pro bydlení z 60 % dle platného Územního plánu Těrlicko (dále jen „platný ÚP“) na 40 % pro plochy smíšené obytné - B.

Podatel požadují vypuštění navrhované změny maximální zastavitelnosti pozemků a ponechání dosavadní hranice 60 % obsažené v platném ÚP.

Podatel rovněž nesouhlasí s novou definicí maximální zastavitelnosti pozemků.

IV. Odůvodnění námitek

1. Současný stav podle platného ÚP

Dotčené území je vymezeno z větší části jako zastavitelná návrhová plocha Z 7 a v menší části jako stavová plocha smíšená obytná - B. Platným ÚP jsou pro plochy smíšené obytné stanoveny následující regulativy:

Definice plochy:

Území s převládající nebo dominantní funkcí bydlení tvořené nízkopodlažní zástavbou rodinných a bytových domů a občanské vybavenosti. V těchto plochách umísťovat přednostně objekty s funkcí bydlení. Jsou to plochy, v nichž výstavba, zřizování nebo vestavby s jinou funkcí, nesmí narušovat funkci bydlení. Nezbytnou součástí je také dopravní a technická infrastruktura sloužící potřebám těchto ploch a plochy zeleně.

Hlavní využití:

bydlení- rodinné domy a bytové domy; občanská vybavenost

Přípustné využití:

stavby související se stavbou hlavní;

 plochy veřejných prostranství;

stávající stavby pro rodinnou rekreaci;

samostatné zahrady, včetně staveb pro uskladnění náradí a zemědělských výpěstků;

stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu, včetně maloplošných

víceúčelových a dětských hřišť;

zeleň včetně mobiliáře;

- drobná architektura;

- nezbytná dopravní infrastruktura - místní komunikace funkčních skupin CaD, parkovací a odstavné plochy, manipulační plochy a další stavby související s nezbytnou dopravní infrastrukturou;

- garáže obyvatel integrované v hlavních objektech a jako stavby související s hlavním objektem;

- nezbytná technická infrastruktura a přípojky na síť technické infrastruktury; oplocení pozemků.

Podmíněně přípustné využití:

provozování služeb, opraven a podnikatelských aktivit, jejichž vedlejší účinky nesnižují kvalitu a

pohodu hlavního a přípustného využití a které jsou slučitelné s využitím hlavním;

chov drobných hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, při dodržení hygienických norem a

předpisů, jen v rozsahu nevyžadujícím stanovení hygienických pásem a bez negativního vlivu na

okolní pozemky;

výroba elektrické energie prostřednictvím fotovoltaických panelů výhradně na střeších nebo

fasádách objektů.

Nepřípustné využití:

- funkční využití (stavby a zařízení) jiné než je uvedené ve využití hlavním, přípustném nebo

podmíněně přípustném, zejména:

hřbitovy a pohřebnictví;

velkoplošná obchodní zařízení;

zahrádkové osady;

chov hospodářských zvířat nad rámec výše uvedený;

stavby a zařízení pro výrobu a skladování s výjimkou výše uvedených;

těžba surovin, včetně staveb a zařízení pro těžbu a zpracování surovin;

servisy a opravny motorových vozidel, autobazary a vrakoviště;

stavby a zařízení pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby;

distribuce a prodej pohonných hmot;

- garáže na samostatném pozemku;

odstavování a garážování vozidel nad 3,5t;

sběrné a třídící dvory a sběrný surovin;

větrné elektrárny a velkoplošné fotovoltaické systémy;

velkoplošné reklamní systémy;

a další využití, jehož důsledky mohou snižovat kvalitu hlavního a přípustného využití,

popřípadě jsou přímo neslučitelné s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

maximální zastavitelnost pozemků

- u staveb pro bydlení 60 %;

u občanského vybavení, služeb a podnikatelských aktivit 70 %; u zahrad a rekreačních staveb 30 %;

výšková hladina zástavby v obci je stabilizovaná, nová zástavba nesmí převyšovat okolní zástavbu a zvyšovat hladinu zástavby v území.

S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném územním plánu nabyli podatel legitimní očekávání, že na pozemcích v Dotčeném území bude možné zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného ÚP přípustná. Současně podatel očekávali, že obec Těrlicko nebude klást žádné překážky budoucí realizaci jejich záměru, neboť ten adekvátně reaguje na obecný fenomén nedostatečné nabídky staveb k bydlení na realitním trhu, která se týká i obce Těrlicko, a který je také řešen v návrhu změny, jak bude uvedeno dále. Podatel již zahájili přípravy této výstavby zahrnující práce na projektové dokumentaci a shromažďování potřebných stanovisek a vyjádření dotčených subjektů.

2. Stav dle návrhu změny

V návrhu změny je maximální zastavitelnost pozemků ploch B a BR u staveb pro bydlení snížena z dosavadních 60 % na 40 %. Na str. 35 odůvodnění návrhu změny je jako účel předmětné změny uvedeno pouze to, že v jejím důsledku „nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch. Důvody pro stanovení nižší maximální zastavitelnost pozemků jsou - zachování stávajícího urbanistického charakteru obce, předcházení dopravním a urbanistickým závadám. U staveb občanského vybavení a případných služeb a podnikatelských aktivit zůstává maximální zastavitelnost pozemků na 70 %, protože se jedná o minoritní funkci v plochách B, B. 1, BR." Dále návrh změny navrhouvanou změnu regulativu plochy smíšené obytné - B nijak blíže neodůvodňuje.

Návrh změny doplňuje definici pojmů maximální zastavitelnost pozemků a zpevněná plocha takto:

Maximální zastavitelnost pozemků - stanovuje plošný podíl zastavěných a zpevněných ploch (tj. součet ploch všech staveb, zpevněných ploch a ploch komunikací, manipulačních ploch, chodníků, teras, apod.) k celkové ploše pozemku; plochy zpevněné zatravňovacími tvárnici se do zpevněných ploch nezapočítávají.

Zpevněná plocha - veškeré chodníky, terasy, sjezdy, nájezdy, propustná zámková dlažba ukončená obrubníky, apod., mimo zatravňovací tvárnice.

3. Nezákonnost návrhu změny

Veškeré výše uvedené skutečnosti vedou podatele k závěru, že návrh změny je ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění nepřezkoumatelný a rovněž nezákonný. Návrh změny totiž v první řadě nespĺňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i návrh změny jakožto opatření obecné povahy, ukládá mj. uvedení důvodů výroků, úvah, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů rozhodnutí a při výkladu právních předpisů. Uvedené požadavky však v případě návrhu změny naplněny nebyly.

a) Nedostatečné odůvodnění návrhu změny

Navržená změna regulativů je v návrhu změny zdůvodněna toliko konstatováním, že důsledkem této změny nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch tak, aby byl zachován stávající urbanistický charakter obce a předešlo se tak případným dopravním a urbanistickým závadám. Zároveň však návrh změny stojí na koncepci, která se s uvedeným odůvodněním v zásadních bodech rozchází.

Je totiž třeba zdůraznit, že předmětným důvodům změny maximální zastavitelnosti předchází v rámci odůvodnění návrhu změny v kapitole f) začínající na str. 27 poměrně komplexní zdůvodnění celé navrhované změny, ze kterého podle podatelů vyplývají závěry, v jejichž světle se jeví odůvodnění řešené změny maximální zastavitelnosti jako neudržitelné.

Z předmětného hodnocení jasně vyplývá, že území obce je přitažlivou lokalitou lákající k trvalému usazení, díky čemuž se obec rychle rozvíjí. Hned v úvodu předmětné kapitoly na str. 27 je uvedeno, že se obec vyznačuje výhodnou příměstskou polohou v blízkosti Havířova, Českého Těšína, Frýdku Místku i Ostravy. Navíc obec disponuje atraktivní krajinou s přehradní nádrží a relativně kvalitním životním prostředím. Z toho důvodu je v odůvodnění dále uvedeno, že předchozí prognózy budoucího přírůstku obyvatelstva předpokládající dosažení cca 4400 obyvatel v roce 2020 podceňovaly možnosti rozvoje obce a do roku 2030-2035 je proto doporučeno počítat s dalším růstem počtu obyvatel na úrovni 4900 až 5000 obyvatel (viz str. 30 odůvodněno). Odhadovaný růst je pak třeba promítnout do úvah o potřebách v oblasti bydlení. V tomto směru je tak na str. 32 odůvodnění odhadována nutnost vybudování dalších 100 bytů. Z uvedených údajů je proto jasně patrná nezbytnost podpory výstavby zajišťující bydlení. Ovšem za situace, kdy návrh změny sice vymezuje dostatek zastavitelných ploch určených k bydlení, ale zároveň zpřísňuje regulaci v těchto plochách tak, že vlastně snižuje jejich využitelnost, naopak zamýšlený rozvoj brzdí. Je totiž zcela zřejmé, že popsaný přístup například odradí potenciální investory, neboť snížená možnost využití stavebních pozemků jednoznačně znamená jejich menší rentabilitu.

Kromě výše popsaného negativního vlivu na stavební rozvoj ovšem návrh změny v současné podobě měnící regulativ maximální zastavitelnosti odporuje soudobému poznání v oboru urbanismu. To se konkrétně týká například důrazu na udržitelnost ve smyslu úspory místa cestou intenzivnější zástavby. Přitom i v odůvodnění navrhované změny jsou tato aktuální urbanistická východiska zohledněna. Výše zmiňovaná koncepce návrhu změny spočívající ve vytvoření vyšší nabídky ploch určených k bytové výstavbě převažující poptávku má totiž podle toho, co je uvedeno na str. 33 odůvodnění řešit mj. problematiku „[t]radice poměrně velkých pozemků pro rodinné domy (rozptýlené zástavby), současně je značná část pozemků blokována pro „rodinné příslušníky apod.“, není určena pro prodej,“ a také to, že „[ú]činnost ekonomických nástrojů ovlivňujících urbanistickou efektivnost využití území je v ČR nízká. Např. úroveň daně z nemovitostí nenutí majitele pozemků k jejich intenzivnějšímu využití a proti této přímé dani existuje značný politický odpor, o čem svědčí i nízký počet obcí využívající možnost zvýšení této daně.“ Citovaná konstatování jasně ukazují, že návrhem změny, potažmo celým platným ÚP má být preferováno co nejefektivnější využívání území, což zahrnuje především co nejúčelnější rozvržení bytové výstavby.

Nelze opomenout, že v odůvodnění jsou také zohledněny požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace, přičemž na str. 48 je rozebrána konkrétní podmínka obsažená v zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen „ZÚR MSK“): „Dle ZÚR MSK je území Těrlicka zařazeno do specifické krajiny F-06 Třinec - Těšín.

Pro specifickou krajinu F-06 jsou stanoveny tyto podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- Zachovat stávající strukturu venkovského osídlení s převahou malých sídel a rozptýlené zástavby. Omezit rostoucí plošný rozsah nové obytné zástavby u venkovských sídel a zahušťování rozptýlené zástavby."

Na citovaný požadavek je v odůvodnění návrhu změny reagováno následujícím

způsobem: „Historicky vzniklá rozptýlená zástavba je v obci v návaznosti na sousední Haviřov silně zahuštěná už v současné době. Urbanistický charakter obce je příměstský s intenzivnější zástavbou, zejména v severozápadní části obce. Výstavbou na nově navržených plochách dojde k mírnému zahuštění stávající zástavby. Urbanistická struktura obce s několika menšími sídly ale bude zachována.“

Veškeré výše uvedené skutečnosti podle podatelů vedou k jednoznačnému závěru, že návrh změny stejně jako platný ÚP stojina koncepci preferující kompaktní a intenzivnější zástavbu. Historická rozptýlená zástavba venkovského charakteru je na území obce v současné době již silně potlačena, a naopak převládá zástavba příměstského typu, která se vyznačuje hustější strukturou a kompaktní stavební kompozicí, což s sebou nese mj. úsporu soukromého volného prostoru příslušejícího k jednotlivým stavbám a na druhé straně vytváří živější veřejná prostranství. Zároveň je i přímo v odůvodnění popsáno, že tato intenzivnější příměstská zástavba se nachází zejména v severozápadní části obce tzn. i v místě Dotčeného území. Snížení maximální zastavitelnosti jde přitom přímo proti deklarované koncepci, jelikož jde o nástroj snižující potenciál intenzivnější a kompaktnější zástavby.

Navržená definice maximální zastavitelnosti pozemků tento paradox ještě více podtrhuje, když do procenta zastavitelnosti započítává nejen plochy všech staveb, ale i zpevněných ploch a ploch komunikací, manipulačních ploch, chodníků, teras apod.

b) Nesoulad návrhu změny s cíli a úkoly

Skutečnosti uvedené v předchozím bodě námitek prokazují také to, že záměr podatelů v Dotčeném území odpovídá taktéž obecným cílům a úkolům územního plánování ve smyslu ust. § 18 a § 19 StavZ. Podle § 18 odst. 1 a 2 StavZ mezi cíle územního plánování nepochybně patří: (i) vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, (ii) zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Je zcela zřejmé, že efektivní využití území intenzivnější zástavbou představuje pozitivní přínos z hlediska životního prostředí, neboť takto je zástavba koncentrována na menší ploše, čímž dochází k úspoře a hospodárnému využití nezastavěného území a ochraně krajiny, což je mj. také požadavek uvedený v § 18 odst. 4 a 5 StavZ. Zároveň aplikace účelného přístupu k využití území v sobě rovnovážně zahrnuje také vytvoření podmínek pro hospodářský rozvoj a sociální soudržnost, neboť jak bylo již uvedeno výše, kompaktnější zástavba znamená větší rentabilitu a přesun života do veřejného prostranství, tedy vytvoření podmínek pro vzájemnou interakci místního obyvatelstva.

Na výše uvedené pak navazují úkoly územního plánování, které jsou záměrem podatelů respektovány, nikoliv však již návrhem změny. Jedná se především o úkoly uvedené pod § 19 odst. 1 písm. b), i) a o). Při plánování výstavby je totiž třeba dbát na hodnoty a podmínky, jež v daném území panují, přičemž je zároveň třeba klást důraz na kvalitu bydlení při takovém rozvoji sídelní struktury, k čemuž napomáhá uplatnění soudobých poznatků z oboru architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie, kdy zřetelně převládá preference efektivního využívání území prostřednictvím intenzivní a kompaktní zástavby.

I když je v návrhu změny deklarováno, že podporou intenzivní zástavby výše vytknuté

cíle a úkoly územního plánování sleduje, opak je pravdou, když zároveň obsahuje změnu regulativu pro plochy B, B.1 a BR u staveb pro bydlení spočívající ve snížení maximální přípustné míry jejich zastavitelnosti. Návrh změny tak nerespektuje stávající charakter zástavby v obci a zejména v lokalitě, kde se nachází Dotčené území.

c) Neproporcionalita návrhu změny a zásah do legitimního očekávání podatelů

Podatel rovněž připomínají, že opatření obecné povahy musí splňovat požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Omezení práv dotčených osob, která vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěna 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, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 -120, nebo na rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, č.j. 2 Ao 3/2011 -150).

Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 -54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že „z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahu. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)" (zvýrazněno podateli). Z citovaného rozhodnutí 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 se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelů, tak ochranu jejich legitimního očekávání.

Podatel dále zdůrazňují princip kontinuity územního plánování, o kterém se zmínil NSS např. v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, konkrétně, že „byťpřijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhopat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce."

Obdobně bylo v rozsudku NSS ze dne 30. 3. 2016, č j. 8 As 121 /2015-53, mj. uvedeno, že „Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).

Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námítky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným

plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 AOs 5/2013 - 87), pro který je třeba OOP zrušit."

Podatel rovněž poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchází platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání návrhu nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem - změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby obec brala v úvahu při tvorbě nového územního plánu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171 /2018-50. NSS v bodu 56 uvedl: „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 vyloučen 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...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." NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť „Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."

Podatel se nachází ve zcela srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jejich vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť návrh změny znemožňuje realizaci jejich stavebního záměru v Dotčeném území, a to snížením maximální zastavitelnosti pozemků. V návrhu změny přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovou zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických a architektonických požadavků na územní plán.

Záměrem podatelů bylo v souladu se současnými poznatky a vědomostmi z oblasti urbanismu a architektury efektivně využít dané území kompaktní a intenzivní příměstskou zástavbou, z čehož rovněž vychází i koncepce návrhu změny, jak bylo blíže rozebráno již výše. V důsledku navrhované změny regulativu maximální zastavitelnosti je nicméně realizace záměru znemožněna.

Jak podatel uvedli již výše, s ohledem na platný ÚP, dřívější postoj obce Těrlicko a předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování návrhu nového změny, nabyli podatel legitimní očekávání, že jejich záměr bude možné v Dotčeném území realizovat i v budoucnu.

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 náleze 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').

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jsou podatel přesvědčeni, že v jejich případě návrh změny výše uvedené požadavky nespĺňuje. Podatel jsou přesvědčeni, že návrh změny nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím, podmínkám „testu proporcionality" ani principu kontinuity územního plánování. Zásah do práv podatelů 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 podle podatelů snížení maximální zastavitelnosti pozemků v plochách B u staveb pro bydlení na pozemcích podatelů v Dotčeném území nezákonné.

d) Možnost podatelů uplatnit nárok na náhradu škody

Dle § 102 odst. 2 StavZ platí, že vlastníkoví pozemku nebo stavby, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši.

Ústavním východiskem této právní úpravy je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něž je omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo "\A2512V\A, který dále odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 -120, pro veškerá omezení vlastnického práva, která jsou důsledkem opatření vydaných podle stavebního zákona, pokud jejich „čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen

snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu".

V daném případě v důsledku změny možnosti využití území je ohrožena realizace záměru podatelů, který se již nachází v pokročilé fázi příprav a podatel na jeho realizaci investovali již nemalé finanční prostředky. Rovněž je zřejmé, že snížením procenta maximální zastavitelnosti pozemků podatelů v Dotčeném území, by došlo k jejich podstatnému ekonomickému znehodnocení. Případnou škodu na straně podatelů tak lze spatřovat nejen ve skutečné škodě v podobě vynaložených nákladů na projektovou dokumentaci a získání stanovisek a vyjádření dotčených subjektů, ale také v podobě snížení hodnoty pozemků spočívající ve snížení možnosti jejich zastavění.

v.

Závěr

Aby bylo dosaženo společného cíle územního plánování - kterým je efektivní využití území, požadují podatel vypuštění navrhované změny maximální zastavitelnosti pozemků na 40 % u staveb pro bydlení v ploše smíšené obytné - B z návrhu změny a ponechání stávající regulace, tedy dosavadní hranice 60 % maximální zastavitelnosti pozemků u staveb pro bydlení v předmětné ploše podle platného ÚP.

Pro podatele přijatelnou alternativou by bylo vymezení Dotčeného území jako samostatného typu plochy, pro kterou by platila regulativa plochy smíšené obytné - B dle platného ÚP.

Podatel požaduje změnu navržené definice maximální zastavitelnosti pozemků tak, aby nebyly do zastavěné plochy započítávány zpevněné plochy (např. komunikace, nádvoří, parkoviště, chodníky, terasy) a drobné stavby.

Dotčené
území

Zastavitelná plocha Z 4.29 na části pozemku p. č. 619 v k. ú. Dolní Těrlicko

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Odůvodnění : Maximální zastavitelnost pozemků dosud v platném ÚP není definována, přestože je v tomto ÚP v procentech stanovena u vícero ploch s rozdílným způsobem využití. Ve změně č. 5 je proto definice doplněna, aby nedocházelo k nejasnostem při jejím výpočtu a uplatňování. Maximální zastavitelnost pozemků je definována v souladu s ustáleným výkladem tohoto pojmu a jeho obecným užíváním v územním plánování. Stanovuje plošný podíl všech zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku, přičemž zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb dle § 2, odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. Definice maximální zastavitelnosti pozemků vychází také z předpokladu, že by měla regulovat výstavbu a realizaci těch staveb, zařízení a ploch, které nejsou schopné vsakovat dešťové vody - v návaznosti na § 21, odst. 3, vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tyto plochy je proto nutné evidovat a regulovat v rámci povolovacích procesů, aby nedocházelo k nadměrně hustému zastavování stavebních pozemků, a to jak z důvodů urbanistických (přízpůsobení nových staveb stávající zástavbě), tak z důvodu vsakování dešťových vod. S definicí zastavitelnosti pozemků souvisí také definice zpevněné plochy, která upřesňuje tuto podmnožinu ploch / staveb, jejichž výměra se započítává do podílu zastavěných a zpevněných ploch.

V podmínkách využití ploch B, B.1, BR je v podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu upravena maximální zastavitelnost pozemků tak, aby ve všech

těchto plochách byla stejná. U staveb pro bydlení, které budou tvořit dominantní funkci v těchto plochách, je sjednocena na 40 %, aby bylo zajištěno, že nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch. U staveb občanského vybavení a případných služeb a podnikatelských aktivit se maximální zastavitelnost pozemků nemění, zůstává na 70 %, protože se jedná o minoritní funkci v plochách B, B.1, BR a vyšší zastavitelnost pozemků pro tyto funkce tedy nemůže výrazným způsobem změnit charakter zástavby ani krajiny.

Důvody pro stanovení nižší maximální zastavitelnosti pozemků u staveb pro bydlení jsou zejména zachování stávajícího urbanistického charakteru zástavby obce a dále předcházení dopravním a urbanistickým závadám. Výrazný rozvoj výstavby v Těrlicku v posledních letech už totiž začíná v určitých oblastech přinášet obci problémy a přispívá také ke snižování samotné obytné a rekreační atraktivity obce. Problémem je zejména zástavba, která svým urbanistickým uspořádáním a objemovým řešením není v souladu s historicky vzniklým charakterem zástavby obce. Nesoulad nespočívá v jednotlivých nových rodinných domech, ale především v uceleně řešených lokalitách nové zástavby rozparcelovaných na co nejmenší pozemky a intenzivně zastavěných (zástavba satelitního charakteru), která je vedena snahou co nejvíce vytěžit pozemky určené k zastavění. V těchto nevhodně řešených lokalitách se na pozemky situuje co největší množství staveb, často v nevhodné formě řadových domů, které nejsou typické pro zástavbu obce, často také s obslužnými komunikacemi vybudovanými v minimálních parametrech. Uchování urbanistické struktury a charakteru zástavby je nutným předpokladem zachování historických a estetických hodnot území obce. Jak už bylo uvedeno na jiném místě této kapitoly, tak v obci existuje tradice poměrně velkých pozemků pro rodinné domy. Velikost pozemků se samostatně stojícími rodinnými domy v obci je nicméně velmi rozdílná. V centru obce činí průměrně cca 600 až 1200 m², ve volnější zástavbě ostatních částí obce cca 900 až 2500 m², u novější zástavby se většinou pohybuje mezi cca 1000 až 4000 m², u historických zemědělských Usedlostí nebo pozemků omezených ochrannými pásmy vedení el. energie ale může být i více než 4000 m². Některé lokality domů realizované v obci v posledních letech, které využily maximální zastavitelnosti pozemků 60 %, mají přitom velikost pozemku pro 1 RD např. 600 m² a některé dokonce i méně než 200 m²! Z výše uvedených průměrných hodnot jasně vyplývá, že příliš hustá zástavba na takto malých pozemcích, ať už ve formě samostatně stojících RD nebo řadových domů, není pro Těrlicko typická a přispívá ke změně charakteru zástavby obce a k estetické degradaci obytného prostředí.

Příliš intenzivní a zahuštěný způsob zástavby navíc není ani v souladu s cíli a úkoly územního plánování, protože směřuje k maximalizaci soukromých zájmů na úkor zájmů veřejných, na úkor ochrany urbanistických a krajinných hodnot, se kterou není hustá zástavba v souladu, i na úkor sociální soudržnosti, protože soustředěné lokality nové zástavby s velkým počtem nových obyvatel přispívají ke střetům se stávajícími obyvateli obce.

Účelem ÚP není zhodnocení pozemků jejich majitelů, ale usměrnění rozvoje obce a výstavby do vhodných lokalit a ve vhodném prostorovém uspořádání. Snižování maximální zastavitelnosti pozemků neznemožňuje výstavbu na pozemcích určených k zástavbě v platném ÚP, ale mělo by ji zkulturnit a usměrnit do forem a charakteru, který bude více v souladu se stávající zástavbou a nebude narušovat charakter obce spočívající v zástavbě samostatně stojících RD s přiměřeně velkými pozemky (viz výše). Výjimku z tohoto charakteru tvoří pouze centrum obce s hustější zástavbou a výskytem řadových RD a bytových domů a rekreační osady s hustější zástavbou v okolí vodní nádrže Těrlicko. Řadové domy by nicméně měly být přípustné jen v zástavbě

centra obce, ve zbytku obce by měly být nepřípustné. K tomuto omezení by měla směřovat některá z budoucích změn ÚP Těrlicko.

Efektivní využití území je důležitou, ale ne jedinou nebo nejdůležitější podmínkou nové výstavby. Zahuštění stávající zástavby navržené ve změně č. 5 se týká zahuštění dosud nezastavěného území novými plochami pro RD na úkor zemědělské půdy. Netýká se zahuštění zastavěného území a zastavitelných ploch dalšími stavbami ve smyslu prostorového uspořádání, čili možnosti postavit více staveb na stejné ploše. Možnosti další výstavby uvnitř zastavěného území v obci jistě jsou, ale to zůstanou i při snížení maximální zastavitelnosti pozemků na 40 %. Ve změně č. 5 navíc nejsou navrženy žádné rozsáhlé plochy, je navržen jen omezený rozvoj bydlení s plochami většinou určenými pro 1 RD.

V roce 2021 je v Těrlicku ve výstavbě cca 20 RD a dalších cca 50 RD je v plánované výstavbě pro rok 2022. Zvyšování počtu obyvatel zapříčinilo letos vyčerpání kapacity mateřských škol a v návaznosti na to bude následně vyčerpána i kapacita základní školy. Plánovaná kapacita obce 5000 občanů bude dosažena v blízkém horizontu několika let. Zájem o bydlení v obci je vysoký, existuje zájem hromadných (komerčních) investorů o výstavbu v tomto území, vzhledem k intenzivní suburbanizaci však není nadále vhodný.

Vůle obce už proto nespočívá v podpoře dalšího rychlého rozvoje, výstavby dalších RD a zvyšování počtu obyvatel, ale ve zkvalitňování stávajícího obytného území zlepšováním stavu dopravní infrastruktury (budování chodníků, cyklostezek, zlepšování stavu komunikací), výstavbě nové technické infrastruktury (vodovodů, kanalizace) a v doplnění potřebného občanského vybavení a veřejných prostranství.

Ve vztahu k náhradám za změnu v území je třeba uvést, že plocha Z4.29 je v územním plánu obce sledována od nabytí účinnosti změny č. 4 Úp Těrlicko, ke kterému došlo 14. 8. 2018. Již se tedy chýlí ke konci ochranná 5letá lhůta stanovená dle ust. § 102 odst. 3 stavebního zákona. Navíc pozemky jsou i nadále určeny k zástavbě, pouze se změnilly podmínky pro výstavbu, tedy uplatnění náhrady je sporné.

V posledních letech došlo k významným změnám v území, zejména se zde překotně staví, a obec musí reagovat na aktuální problémy, jakými jsou např. problematika zdržování vody v krajině a na pozemcích, kdy je jednoznačně upřednostňována možnost vsakovat vody na stavebním pozemku. Snížení maximální možné zastavitelnosti je možné chápat jako jakési opatření proti suchu. Toto je problematika posledních let.

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 zajistit podmínky pro vsakování vod a tím chránit životního prostředí. 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. Cílem územního plánu je vyvážit zájmy jednotlivých osob a zájmy veřejné.

Podatel: NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle

Datum podání: 22. 9. 2021
3144/2021

Předmět námítky: K návrhu změny č. 5 Územního plánu Těrlicko máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Návrhová plocha výstavby Z5.18 zasahuje do bezpečnostního pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Požadujeme ji umístit za hranici bezpečnostního pásma plynárenského zařízení z důvodu, že technické a bezpečnostní podmínky neumožňují výstavbu v těchto plochách.

Požadujeme do textové části doplnit informace o průběhu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o., včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění Zastavitelná plocha Z5.18 byla z návrhu změny vypuštěna.

: Do textu změny č. 5 bylo doplněno, že v blízkosti lokalit řešených změnou č. 5 se nacházejí stávající inženýrské sítě ve správě Net4gas, s.r.o. Jedná se o plynovod DN 500, PN 63, u kterého je stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Do ochranného ani bezpečnostního pásma nezasahují žádné zastavitelné ani přestavbové plochy navržené ve finálním řešení změny č. 5.

Námítka č. 6

Podatel: RWE Gas Storage CZ, s.r.o., Limuzská 3135/12, 108 00 Praha 10

Datum podání: 27. 9. 2021
3178/2021

Předmět námítky: Naše společnost RWE Gas Storage CZ, s.r.o. je provozovatelem podzemního zásobníku plynu a vyjádření k této změně územního plánu uplatňuje jako oprávněný investor.

Změna č.:

- Z3.56 zasahuje do bezpečnostního pásma plynovodu
- Z3.58 zasahuje do bezpečnostního pásma plynovodu a sondy
- Z154 zasahuje do bezpečnostního pásma plynovodu a sondy

V současné době uplatňujeme tyto zásady pro povolování staveb v bezpečnostních pásmech (BP) našich zařízení:

BP plynovodu - výstavbu budov pro bydlení a ostatních budov jako např. hospodářské objekty, garáže, atd je možné vydat souhlasné stanovisko za podmínky, že bude dodržena minimální odstupová vzdálenost stavby od plynovodu a další podmínky stanovené v TPG 700 03 (Podmínky pro provádění pracovních činností a umístování staveb v ochranných pásmech plynárenských zařízení a pro umístování staveb v bezpečnostních pásmech plynových zařízení, výstavba objektů a inženýrských sítí bude předem připomínkována a odsouhlasena naší společností.

BP sonda - výstavba budov pro bydlení - nebude vydáno souhlasné stanovisko, výstavby ostatních budov jako např. hospodářské objekty, garáže, atd. je možné vydat souhlasné stanovisko, výstavba inženýrských sítí je možné vydat souhlasné stanovisko a to vše za podmínky, že výstavba objektů a inženýrských sítí bude předem připomínkována a odsouhlasena naší společností.

Žádáme Vás tímto o zohlednění této skutečnosti do územního plánu a případně i úpravu ploch u změn č. Z3.58 a Z154 na hranici bezpečnostního pásma sond.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se zamítá.

Námitka nesměřuje proti žádnému návrhu, který by byl řešen změnou č. 5 ÚP Těrlicko. Platí totiž, že dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Plochy Z3.56, 3.58 a 154 byly vymezeny dřívější územně plánovací dokumentací a změnou č. 5 nedochází k žádným změnám.

Zásady pro povolování staveb v BP a OP platí obecně a stavební úřad při povolování staveb v těchto územích souhlas společnosti vyžaduje. V územním plánu jsou zakreslena všechna příslušná BP a OP a to zajišťuje, že je výstavba v nich sledována. Konkrétní podmínky pro umístování staveb, které by příslušely územnímu rozhodnutí územní plán nesmí stanovovat.

Námitka č. 7

Podatel: Ředitelství silnic a dálnic ČR,

Oddělení územního plánu a investiční přípravy Morava,

Šumavská 31, 602 00 Brno

Datum podání: 20. 9. 2021

3179/2021

Předmět námitky: Na základě oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 5 územního plánu Těrlicko sděluje Ředitelství silnic a dálnic ČR, majetkový správce dálnic a silnic I. třídy (oprávněný investor), následující:

K návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Těrlicko, jehož součástí byly i pokyny pro zpracování Změny č. 5 ÚP, jsme se vyjádřili spisem č. j. 001406/11130/2020 ze dne 4. srpna 2020. V tomto vyjádření jsme nesouhlasili s návrhem č. 12 (zastavitelná plocha Z5.12 pro bydlení smíšené), který se z velké části nacházel v koridoru územní rezervy pro záměr přeložky silnice 1/11. Tento návrh byl upraven tak, aby plocha Z5.12 nezasahovala do koridoru územní rezervy. V souvislosti s vymezením této plochy upozorňujeme na dodržení ustanovení § 77 Zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Dále upozorňujeme, že jakmile bude schválena Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, bude nutné ÚP Těrlicko uvést do souladu s touto aktualizací. Tzn., zpracovat koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby - přeložka silnice 1/11 a v textu ji uvést i s popisem: „včetně staveb vedlejších/souvisejících“.

Mimo výše uvedená upozornění nemáme k návrhu Změny č. 5 územního plánu Těrlicko námitky.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: Námitka se bere na vědomí.

Dodržování ust. §77 zákona č. 258/2000 se hlídá v konkrétních řízeních při umístování a povolování staveb a je samozřejmé, že až nabyde účinnosti Aktualizace č. 2 ZÚR MSK, bude při nejbližší změně aplikována do územního plánu Těrlicko.

n) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínka č. 1

Podatel: Ing. Květoslav Kutal, Čaplovecká 115/3, 735 42

Datum 24. 9. 2021

podání: Č. j. 3176/2021

Předmět Vymezení území: lokalita pod číslem požadované změny č. 15 týkající se pozemků p.č. 1759/1 a 1759/2 v k.ú. Horní Těrlicko.

: V příloze č. 2 je k dané změně poznámka: aktualizace zastavěného území a využití dle skutečného stavu - toto tvrzení je účelové a není pravdivé.

Naše rodina je vlastníkem sousedního pozemku p.č. 1760/1 k.ú. Horní Těrlicko a v této lokalitě žijeme dlouhodobě.

Uvedený záměr (změna) v bodě 15 není po právu, a to z následujících důvodů:

- 1) pozemek 1759/112 je od nepaměti lesní pozemek,
- 2) pozemek 1759/112 vždy byl a i nadále (přes nezákonné zásahy paní Mynářové) pozemkem

určeným k plnění funkcí lesa, přičemž se jedná o funkce mimoprodukční - funkce ekologická (pozitivní účinky na půdu, vodu a ovzduší), funkce kulturní (je to součást krajiny).

Argumenty pro zachování lesního pozemku:

Porostní okraj je ochrana nitra lesního porostu, je dlouhodobě zvyklý na silné poryvy větrů. Jedná se o významný (a stabilní) krajinný prvek. Okraj lesa je druhově nejbohatší „ekotonová zóna“ (rozmezí mezi dvěma biotopy či ekosystémy), hnízdí zde ptáci, jsou zde různé druhy keřů a rostlin a s nimi související populace různých druhů hmyzu. Estetická součást dané lokality, která v daném věkovém stavu plní svou roli již dlouhou dobu. Narušením porostního okraje dojde k ohrožení celého lesního porostu a hrozí nebezpečí snížení stability stromů uvnitř odkrytého porostu a tím i ohrožení majetku osob, které zde dlouhodobě žijí v souladu se zdejšími přírodními podmínkami...

Dané pozemky 1759/1 a 1759/2 a pozemek p.č. 1757 patřící r. Balakovým tvoří jeden celek lesa. Pokud dojde k danému převodu je významně ohrožen zbývající les - bude chybět krajní porost a dle našeho názoru již nebude ani pozemek p.č. 1757 plnit funkci lesa, jelikož bude z větší části oplocen.

- 3) změna územního plánu nemůže být nástrojem pro dodatečnou legalizaci protiprávního jednání paní Mynářové.

Ještě uvádím několik ustanovení zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů.

§11

- (1) Každý si musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.
- (2) Vlastník lesa je povinen usilovat při hospodaření v lese o to, aby nepoškozoval zájmy jiných vlastníků lesů a funkce lesa byly zachovány (plněny rovnoměrně a trvale) a aby byl zachován (chráněn) genofond lesních dřevin.
- (3) Vlastník lesa má právo na náhradu újmy vzniklé v důsledku omezení hospodaření v lese vůči orgánu státní správy, který o tomto omezení rozhodl. Orgán státní správy může uložit úhradu této náhrady osobám, v jejichž zájmu o tomto omezení rozhodl.
- (4) Nikdo nesmí bez povolení užít lesní pozemky k jiným účelům, pokud tento zákon nestanoví jinak. § 13 odst. 1

Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. O výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu.

Shrnutí žádosti:

Požadujeme zachování lesních pozemků - tudíž nesouhlasíme s navrhovanou změnou č. 15. Není přece možno nyní legalizovat svévolné předělání lesa na rekreační plochu změnou UZ. Pokud by to takto šlo, pak kdokoli si může koupit lesní pozemek, postupně ho předělávat k obrazu svému na rekreaci a pak tvrdit, že les nebyl nikdy lesem. Dle nás toto není přípustné a je třeba trvat na opačném postupu, kdy až po změně v územním plánu na rekreační plochu je možno dělat úpravy lesa. Do té doby je třeba ctít lesní zákon a chovat se k lesu dle tohoto předpisu. Dále chceme usilovat o uvedení všech změn, které jsou v rozporu s lesním zákonem, do původního stavu tak, aby černé stavby (plot, terasa, záhonky, kůlny atd.) byly odstraněny a les plnil opět své funkce.

Pokud by zpracovatel UZ této námitce nevyhověl - požadujeme, aby byla lesní plocha dle změny č. 15 nahrazena tak, aby v daném území byla plocha lesa zachována.

Vyhodnocení připomínky:

Na úvod pořizovatel upozorňuje, že vlastníkem pozemku p. č. 1760/1 v k. ú. Horní Těrlicko je Kutalová Hana MVDr., Čaplovecká 115/3, Horní Těrlicko, 73542 Těrlicko. Podatel připomínky nepředložit plnou moc, kterou by mu bylo umožněno vlastníka pozemku v procesu pořizování změny územního plánu zastupovat. Proto je podání vyhodnoceno jako připomínka, neboť podatel neprokázal dotčení na svých hmotných právech, neboť nevlastní žádnou nemovitost, která by byla návrhem změny přímo dotčena. Změna řeší problematiku sousedních pozemků 1759/1 a 1759/2 v k. ú. Horní Těrlicko.

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa je vyhodnocen pouze u plochy R 5.15, u které došlo ke změně funkčního využití z plochy NL na plochu R dle jejího skutečného stávajícího využití. Výměra záboru pozemků určených k plnění funkce lesa je 0,10 ha. Zabírá se malý lesní pozemek p.č. 1759/1 v k.ú. Horní Těrlicko ležící mezi zástavbou rodinných domů, rekreačních objektů a zemědělských pozemků malých výměr, uprostřed kterého stojí stavba pro rodinnou rekreaci. Celý lesní pozemek je oplocen a slouží jako zahrada rekreačního objektu, se kterým tvoří funkční celek. Pozemek je přístupný ze stávající komunikace - ulice Travné, která je částečně vedena okrajem lesního pozemku. U sousedících pozemků p.č. 1758 a 1759/2, u kterých také došlo ke změně funkčního využití z plochy NL na plochu R, není zábor PUPFL vyhodnocen. Pozemek p.č. 1758 je totiž vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 1759/2 je vedený jako ostatní plocha.

Záborem lesního pozemku nedojde k zásahu do uceleného lesního masivu, nedojde

k narušení lesních cest. Rekreační využití se omezuje pouze na konkrétní pozemek p.č. 1759/1 v návaznosti na stávající rekreační objekt, společně se kterým je tento pozemek oplocený. Není tedy účelné navrhnout pro danou funkci zábor lesa v menší výměře nebo v jiné lokalitě. Dle stanoviska orgánu státní správy lesů ze dne 11. 8. 2020 č. j. MMH/106735/2020, které bylo uplatněno v rámci projednání III. Zprávy o uplatňování ÚP Těrlicko v tomto stanovisku dotčený orgán konstatoval, že nemá námitek k převedení lesního pozemku parc. č. 1759/1 v k. ú. Horní Těrlicko do plochy R – plocha rekreace (lokalita č. 15). Kontrolním šetřením dne 2.7.2020 správní orgán zjistil, že tento pozemek tvoří funkční celek s řádně povolenou rekreační chatou na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Horní Těrlicko (chata byla povolena v roce 1993), dlouhodobě slouží individuální rekreaci a neplní plnohodnotně všechny funkce lesa. Jeho převedením do plochy rekreace a následným trvalým odnětím plnění funkcí lesa by tak byl napraven stávající nesoulad mezi skutečným stavem a stavem v katastru nemovitostí.

Proto pořizovatel a zpracovatel návrhu Změny č. 5 ÚP Těrlicko zařadili tuto změnu do řešení změny č. 5, neboť dotčený orgán hájící zájmy ochrany lesa potvrdil, že je možné zde zásah do veřejného zájmu akceptovat. Cílem územního plánování je mimo jiné vyvážit zájmy jednotlivých osob a zájmy veřejné. Zde k tomuto došlo, kdy veřejný zájem zde ustoupil zájmu soukromému. Tuto možnost má pouze příslušný dotčený orgán, tomu je zákonem svěřena tato pravomoc, nikoli soukromé osobě. Soukromá osoba nemá pravomoc přebírat si ochranu veřejného zájmu na ochraně lesa do své kompetence.

Podatel připomínky uvádí spoustu domněnek, co by se mohlo v území stát, ale tyto nejsou založeny na oprávněných argumentech. I kdyby došlo k ústupu zeleně na pozemku 1759/1, na sousedním pozemku p. č. 1757, který má opravdu funkci lesa, nemůže dojít k jeho znehodnocení, neboť má větší výměru a porost je zde hustší, než na pozemku 1759/1, který je navíc dlouhá léta oplocen, takže jeho funkce je omezena již po dlouhou dobu a na to si jistě zvěř a další živočiškové již zvykli. Podatel také neuvedl, jak konkrétně návrh ovlivňuje nemovitost, pozemek p. č. 1760/1, kterou může stále jeho rodina užívat bez omezení. Stav v území je již dán od roku 1993, kdy byl řádně zkoulaudován rekreační objekt. Podatel připomínky měl na uvedené nesrovnalosti a činění paní Mynářové upozornit ihned, když měl pocit, že se s lesním pozemkem nakládá v rozporu se zákonem, ale dříve, než nyní takto neučinil. Toto nelze řešit nástroji územního plánování.

Vzhledem k výše uvedenému, připomínce není vyhověno.

Připomínka č. 2

Podatelé: Pastva Josef a Pastvová Eva, U Hráze 30/10, Dolní Těrlicko, 73542 Těrlicko

Datum podání: 22. 9. 2021
3143/2021

Předmět připomínky : Jsme majitelé pozemku parc. č. 835 v k. ú. Dolní Těrlicko, LV 245. Dle návrhu územního plánu je tento pozemek pod označením Z23 zahrnut do plochy R. Pozemek navazuje na naše pozemky parc. č. 838, 837, 836 a 834 v k. ú. Dolní Těrlicko, které jsou označeny jako plocha BR. Pozemek Z23 držíme jen proto, aby zde v budoucnu mohl jeden z našich synů postavit rodinný dům. Žádáme proto o sjednocení našich pozemků a zařazení výše jmenovaného pozemku do plochy BR.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce není vyhověno, neboť nesměřuje proti žádnému návrhu, který by byl řešen změnou č. 5 ÚP Těrlicko. Platí totiž, že dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona, se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Na pozemku

p. č. 835 není žádná část, která by byla změnou č. 5 měněna.

Podatelé připomínky si musejí podat návrh na další změnu územního plánu dle ust. § 46 stavebního zákona.

o) POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 5

Změna č. 5 Územního plánu Těrlicko (dále jen „Změna č. 5“) byla pořizována na základě **pokynů pro zpracování návrhu této změny** v rozsahu zadání, obsažených v kapitole E) Zprávy o uplatňování Územního plánu Těrlicko za období 2016 – 2020, které **schválilo Zastupitelstvo obce Těrlicko dne 2. 9. 2020.**

Požizovatelem Zprávy o uplatňování i Změny č. 5 je Obecní úřad Těrlicko, který dle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zajišťuje výkon územně plánovací činnosti na základě smlouvy s fyzickou osobou Ing. Martinou Miklendovou, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů dle § 24 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Těrlicko také dne 2. 9. 2020 rozhodlo, že Změna č. 5 Územního plánu Těrlicko bude **pořizována zkráceným postupem** dle § 55b stavebního zákona.

Návrh zprávy o uplatňování byl před jeho předložením zastupitelstvu obce projednán dle ust. § 47 odst. 1 až 4. stavebního zákona s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem, oprávněnými investory a veřejností. Veřejná vyhláška oznamující projednání návrhu zprávy o uplatňování ÚP, kdy součástí návrhu zprávy byly i pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko byla zveřejněna dne 17. 7. 2020 pod č. j. 1132/2020/OTER/Upl-4. Návrh zprávy byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v době od 17. července 2020 do 16. srpna 2020 v úředních hodinách na Obecním úřadu Těrlicko, Májová 474/16, Horní Těrlicko v kanceláři oddělení územního plánování a investic a také způsobem umožňující dálkový přístup na <http://www.terlicko.cz> na elektronické úřední desce obce Těrlicko. Dle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona mohl každý ve stanovené lhůtě do 15 dnů ode dne doručení této veřejné vyhlášky tedy do 16. 8. 2020 uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K projednání byly dotčené orgány, sousední obce, krajský úřad a oprávnění investoři přizváni jednotlivě samostatným oznámením ze dne 17. 7. 2020.

Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, neboť Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství v rámci koordinovaného stanoviska ze dne 17. 08. 2020 č. j. MSK 91824/2020 konstatoval, že není nezbytné a účelné komplexně posuzovat změnu č. 5 ÚP Těrlicko podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku ze dne 24. 7. 2020 č. j. MSK 91342/2020 konstatoval, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Jako zpracovatel Změny č. 5 byl vybrán autorizovaný architekt **Ing. arch. Miroslav Hudák ČKA 03 554.**

Návrh Změny č. 5 pro veřejné projednání byl dokončen v srpnu 2021.

Oznámení zahájení řízení o návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko – návrhu opatření obecné povahy a oznámení o konání veřejného projednání.

Obecní úřad Těrlicko jako pořizovatel Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „stavební zákon“), který si dle § 24 stavebního zákona zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, oznámil veřejnou vyhláškou č. j. 1132/2020/OTER/Upl dne 18.8.2021

v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko – návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a konání veřejného projednání.

V souladu s ust. § 20 a § 52 odst. 1 stavebního zákona byl návrh Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko - návrh opatření obecné povahy s odůvodněním, který se týkal všech vlastníků nemovitostí, kteří jsou řešením Změny č. 5 dotčeni, vystaven k veřejnému nahlédnutí **od 20. srpna 2021 do 29. září 2021** na Obecním úřadu Těrlicko, Májová 474/16, 735 42 Těrlicko - Horní Těrlicko v kanceláři oddělení územního plánování a investic v úředních hodinách a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.terlicko.cz v sekci „obecní úřad“ a podsekci „územní plán“.

Veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko se konalo **ve středu 22. září 2021 od 15 hodin** v Kulturním domě v Horním Těrlicku. Na veřejném projednání byl zajištěn odborný výklad fyzickou osobou oprávněnou k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem).

K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce a to nejméně 30 dnů předem samostatným oznámením.

V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona mohli námitky proti návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení Změny č. 5, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dle § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání stanoviska, **námítky a připomínky uplatňovaly písemně** a musely být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání tedy **do 29. 9. 2021** mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých museli uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva, a především vymezit území dotčené námitkou. Povinnost doložit údaje podle katastru nemovitostí se nevztahuje na zástupce veřejnosti. Podle ustanovení § 52 odst. 4 stavebního zákona ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíželo. K později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíželo. Adresa pro zasílání písemností byla Obecní úřad Těrlicko, Májová 474/16, 735 42 Těrlicko - Horní Těrlicko.

Pořizovatel obdržel stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a ostatních institucí a připomínky a námitky a následně vyhodnotil společně s určeným zastupitelem – místostarostkou obce výsledky projednání a byly zpracovány požadavky na drobné úpravy návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko vyplývající z veřejného projednání viz kapitola c.1 odůvodnění „*Vyhodnocení požadavků na drobné úpravy návrhu změny č. 5 ÚP Těrlicko vyplývající z veřejného projednání*“.

Krajský úřad

Dne 29. 11. 2021 pořizovatel požádal nadřízený orgán územního plánování, a to Krajský úřad Moravskoslezského kraje dopisem č. j. 1132/2020/OTER/Upl-43 o stanovisko krajského úřadu k návrhu Změny č. 5 územního plánu Těrlicko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona.

Dne 15. 12. 2021 vydal nadřízený orgán územního plánování STANOVISKO k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko, že Krajský úřad posoudil podle ust. § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších úprav (dále jen stavební zákon), návrh Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že u těchto neshledal nedostatky.

Návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek

S dotčenými orgány a krajským úřadem byly formou žádosti o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání o návrhu Změny č. 5 Územního plánu Těrlicko projednány předmětné návrhy. Krajský úřad uplatnil požadavek na formální úpravu návrhů, která byla pořizovatelem provedena. Ostatní dotčené orgány s návrhy souhlasily.

Závěr

Pořizovatel dokončil poslední etapy při pořizování Změny č. 5, tedy přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a konstatoval, že neshledal žádný rozpor, který by vydání Změny č. 5 bránil, proto po splnění všech zákonných povinností pořizovatel předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání Změny č. 5 s jeho odůvodněním ve formě opatření obecné povahy.

Vydání Změny č. 5 územního plánu Těrlicko – opatření obecné povahy proběhlo na jednání Zastupitelstva obce Těrlicko dne 27. 4. 2022.

II.B GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5

Grafická část odůvodnění změny č. 5 ÚP Těrlicko - Koordinační výkres II.B.1. je zpracován jako soutisk navrženého řešení změny č. 5 se zesvětleným výkresem platného územního plánu. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu II.B.3. je zpracován na papír v rozsahu změny č. 5. Oba výkresy jsou zpracovány v měřítku výkresů územního plánu - 1:5000. Výkres širších vztahů II.B.2. není změnou č. 5 dotčen.

Poučení:

Proti Změně č. 5 Územního plánu Těrlicko vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....

Mgr. Bc. Martin Polášek – starosta obce

.....

Anna Mašínská – místostarostka obce

Otisk úředního razítka: