

# PŘÍLOHA č. 3

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DĚTMAROVICE

## ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

**Uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu  
Dětmarovice – návrhu opatření obecné povahy**

- dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“).
- zpracován v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 68 správního řádu.

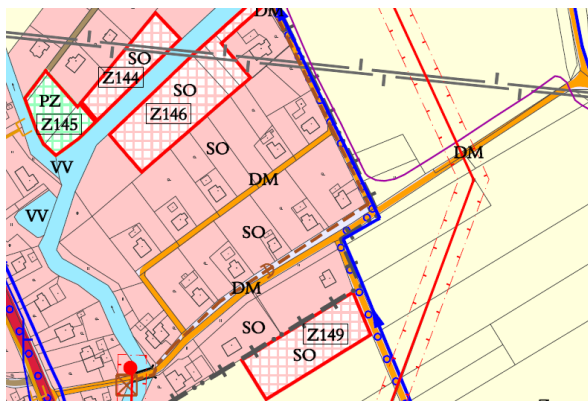
## Námítka č. 1

Podatel: Machalik Jan, č. p. 782, 73571 Dětmarovice  
Datum podání: 10. 7. 2017  
Text námítky: Viz. Příloha č. 1 tohoto rozhodnutí o námítkách.  
Dotčené území: p. č. 4256 a 4257 v k. ú. Dětmarovice  
Rozhodnutí o námítce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Předmětné území není návrhem Změny č. 1 ÚP Dětmarovice žádným způsobem řešeno. Námítka tedy nesměřuje proti předmětu řešení změny č. 1, ale spíše proti řešení Územního plánu Dětmarovice, který nabyl účinnosti dne 11. 4. 2015. V rámci jeho projednávání však nevznikl pan Machalik žádné připomínky ani námítky. Lze tedy aplikovat závěr usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 2/2010-116 kde tento vyslovil, že navrhovatel, který opomněl brojit proti opatření obecné povahy během jeho přípravy, může být s návrhem na jeho zrušení úspěšný jen výjimečně, pokud jeho procesní pasivita vyplývala z objektivních okolností nebo pokud nezákonnosti, na něž poukazuje, jsou zásadního rázu a mají dopad na veřejné zájmy.

Podatel uplatňuje námítku ke změně č. 1, která na jeho pozemcích nic nemění, ani nenavrhuje, námítka je tedy bezpředmětná. I přesto pořizovatel konstatuje, že námítce nelze vyhovět z dalších důvodů a to, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vztaheno k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučené nadřízenými orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětných pozemcích není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy jsou v dané lokalitě potřeba, neboť stávající zastavitelné plochy využít lze, v konkrétním případě jsou to plochy Z144, Z146 a Z149.



Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vzhledem k tomu, že již nyní je převis zastavitelných ploch cca 250 %, bylo by vymezení další zastavitelné plochy na pozemcích podatele v přímém rozporu se zákonem a nebylo by z hlediska potřeby odůvodnitelné. Pozemky se také nacházejí v uceleném bloku zemědělské půdy, který v souladu s principy ochrany zemědělského půdního fondu není vhodné narušovat, a to s ohledem na zásady a povinnosti stanovenými v § 4 a 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávní zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

## Námítka č. 2

Podatelé: Čempel Rostislav, Okružní 926, Lutyně, 73514 Orlová 1/2  
Drögslerová Marcela, Okružní 926, Lutyně, 73514 Orlová

Datum  
podání: 17. 7. 2017  
7. 8. 2017

Text  
námitky: Viz. Přílohy č. 2 a 3 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Dotčené  
území p. č. 2525/8 v k. ú. Dětmarovice

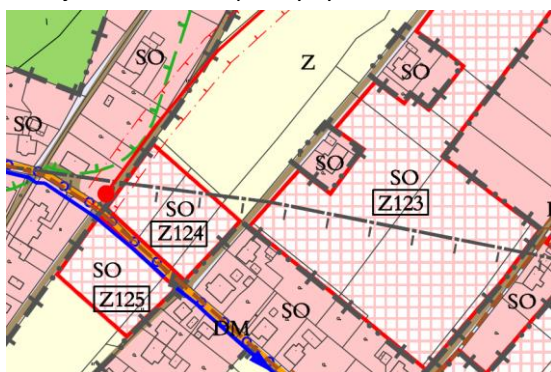
Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Podatelé uvádí ve svých dvou totožných námitkách, jako území dotčené námitkou kromě parcely č. 2525/8 i parcelu č. 2525/3, tu však nevlastní, pořizovatel tedy vyhodnocuje námitku směřující k p. č. 2525/8, která je prokazatelně ve spoluvlastnictví podatelů.

Předmětné území není návrhem Změny č. 1 ÚP Dětmarovice žádným způsobem řešeno. Námitka tedy nesměruje proti předmětu řešení změny č. 1, ale spíše proti řešení Územního plánu Dětmarovice, který nabyl účinnosti dne 11. 4. 2015. V rámci jeho projednávání však nevznegli podatelé připomínky ani námitky. Lze tedy aplikovat závěr usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 2/2010-116 kde tento vyslovil, že navrhovatel, který opomněl brojit proti opatření obecné povahy během jeho přípravy, může být s návrhem na jeho zrušení úspěšný jen výjimečně, pokud jeho procesní pasivita vyplývala z objektivních okolností nebo pokud nezákonnosti, na něž poukazuje, jsou zásadního rázu a mají dopad na veřejné zájmy.

Podatelé uplatňují námitku ke změně č. 1, která na jejich pozemku nic nemění, ani nenavrhuje, námitka je tedy ve vztahu k návrhu změny č. 1 bezpředmětná. I přesto pořizovatel konstatuje, že námítce nelze vyhovět z dalších důvodů a to, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vztaheno k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučené nadřízenými orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětných pozemcích není možná, a to s ohledem na aplikaci § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy jsou v dané lokalitě potřeba, neboť stávající zastavitelné plochy využít lze, v konkrétním případě jsou to plochy Z123, Z124 a Z125.



Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vzhledem k tomu, že již nyní je převis zastavitelných ploch cca 250 %, bylo by vymezení další zastavitelné plochy na pozemcích podatele v přímém rozporu se zákonem a nebylo by z hlediska potřeby odůvodnitelné.

To, že lze pozemek napojit na síť dopravní a technické infrastruktury jako jsou vodovod a elektro vedení a je zde dobrá dopravní dostupnost nezakládá nárok, aby byl pozemek určen pro výstavbu. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť

cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

### Námítka č. 3

Podatel: Bereká Renáta, F. S. Tůmy 1201, Lutyně, 73514 Orlová

Datum: 19. 7. 2017

podání: 7. 8. 2017

Text námítky: Viz. Přílohy č. 4 a 5 tohoto rozhodnutí o námítkách.

Dotčené území: p. č. 2525/3 v k. ú. Dětmarovice

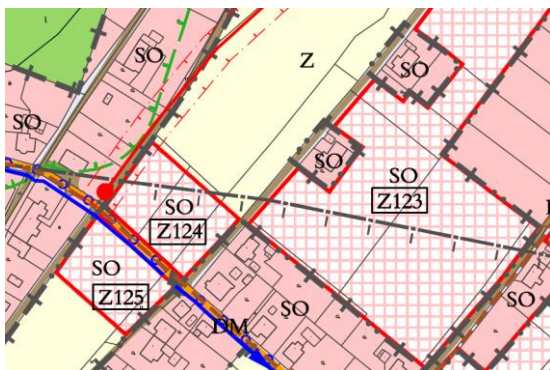
Rozhodnutí o námítce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Podatelka podala dvě shodné námítky a to dne 19. 7. 2017 a 7. 8. 2017.

Předmětné území není návrhem Změny č. 1 ÚP Dětmarovice žádným způsobem řešeno. Námítka tedy nesměruje proti předmětu řešení změny č. 1, ale spíše proti řešení Územního plánu Dětmarovice, který nabyl účinnosti dne 11. 4. 2015. V rámci jeho projednávání však nevznesla podatelka připomínky ani námítky. Lze tedy aplikovat závěr usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 2/2010-116 kde tento vyslovil, že navrhovatel, který opomněl brojit proti opatření obecné povahy během jeho přípravy, může být s návrhem na jeho zrušení úspěšný jen výjimečně, pokud jeho procesní pasivita vyplývala z objektivních okolností nebo pokud nezákonnosti, na něž poukazuje, jsou zásadního rázu a mají dopad na veřejné zájmy.

Podatelka uplatňuje námítku ke změně č. 1, která na jejím pozemku nic nemění, ani nenavrhuje, námítka je tedy bezpředmětná. I přesto pořizovatel konstatuje, že námítce nelze vyhovět z dalších důvodů a to, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vzaženo k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučované nadřízenými orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětném pozemku není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy jsou v dané lokalitě potřeba, neboť stávající zastavitelné plochy využít lze, v konkrétním případě jsou to plochy Z123, Z124 a Z125.



Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vzhledem k tomu, že již nyní je převis zastavitelných ploch cca 250 %, bylo by vymezení další zastavitelné plochy na pozemcích podatele v přímém rozporu se zákonem a nebylo by z hlediska potřeby odůvodnitelné.

To, že je zde dobrá dopravní dostupnost nezakládá vlastníkově nárok, aby byl pozemek určen pro výstavbu. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy

zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

#### Námitka č. 4

Podatel: Veber Aleš, Krátká 1935/7, Hranice, 73301 Karviná

Datum podání: 24. 7. 2017

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

Dotčené území: p. č. 3429/1 v k. ú. Dětmarovice

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se vyhovuje**

Odůvodnění: Došlo k mylnému výkladu žádosti ze dne 8. 4. 2015 a tedy špatnému vyhodnocení požadavku.



Návrh změny č. 1 je nyní možné upravit v duchu podané námitky, a to zejména s ohledem na současný stav v území, kdy téměř na celém pozemku se již nachází vzrostlá zeleň a lesní porost. Je tedy vhodné zde vymezit na 2/3 návrhovou plochu lesní a na zbytku plochu zeleně – sadů a zahrad.

Jedná se o drobnou úpravu, při které nedochází k významným zásahům do veřejných zájmů ani do zájmů soukromých a nedochází k zásahu do urbanistické koncepce ani koncepce uspořádání krajiny.

Z hlediska ochrany zemědělské půdy se jedná o půdu k zemědělským účelům dlouhodobě nevyužívanou, spadající do IV. třídy ochrany.

Z hlediska ochrany PUPFL je tato úprava naopak přínosem, kdy pozemek navazuje na stávající plochy lesní, které budou takto více chráněny.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je také návrh nekonfliktní, neboť dojde k podpoření funkce lesa resp. přírodních prvků v krajině. Nebude omezena migrace ani životní podmínky živočichů a rostlin.

Plocha zahrady bude navazovat na zastavěné území na pozemcích p. č. 3302/2, 3429/2, 3429/3 a 3419/1 v k. ú. Dětmarovice, tedy vhodně naváže na ostatní zahrady v zastavěném území.

#### Námitka č. 5

Podatel: Urbanec Ivan Ing., Čsl. armády 2955/37, Hranice, 73301 Karviná

Datum podání: 31. 7. 2017 č. j. OÚD/2541/2017

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

Dotčené území: p. č. 2727/1 v k. ú. Dětmarovice

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Podatel uplatňuje námitku ke změně č. 1, která na jeho pozemku nic nemění, ani nenavrhuje. Pořizovatel konstatuje, že požadavku na vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení na části pozemku p. č. 2727/1 nelze s ohledem na veřejné zájmy vyhovět, a to především proto, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vzataženo k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučené nadřízenými orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětném pozemku není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy bydlení jsou potřeba, neboť stávající vymezené zastavitelné plochy bydlení využít lze.

Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vzhledem k tomu, že již nyní je převis zastavitelných ploch cca 250 %, bylo by vymezení další zastavitelné plochy na pozemku podatele v přímém rozporu se zákonem a nebylo by z hlediska potřeby odůvodnitelné.

Pozemek se nachází v uceleném bloku zemědělsky obhospodařované půdy, kterou je také třeba s ohledem na zásady a povinnosti stanovenými v § 4 a 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, ve veřejném zájmu chránit.



V blízkosti pozemku se nachází pouze dva rodinné domy. To, že se v blízkosti pozemku 2 RD nacházejí ještě nemůže být důvodem pro vymezení další zastavitelné plochy. Tu lze vymezit až na základě prokázání splnění zákonných požadavků. To zde zejména s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona prokázat nelze.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a zemědělskou půdu dle §4 a §5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, dále volnou krajinu, jako podstatnou složku životního prostředí.

### Námitka č. 6

Podatel: Urbanec Ivan Ing., Čsl. armády 2955/37, Hranice, 73301 Karviná

Datum podání: 31. 7. 2017 č. j. OÚD/2542/2017

Text námitky: Viz. Příloha č. 8 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Dotčené p. č. 2122/8, 2122/9, 2122/10, 2122/11, 2122/12 v k. ú. Dětmárovice

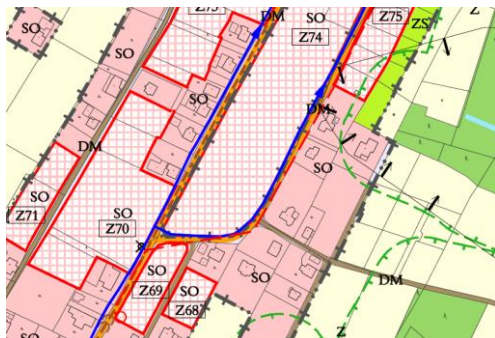


území

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Podatel uplatňuje námitku ke změně č. 1, která na jeho pozemcích nic nemění, ani nenavrhuje. Pořízovatel konstatuje, že požadavku na vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení na předmětných pozemcích nelze s ohledem na veřejné zájmy vyhovět, a to především proto, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vztaheno k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučené nadřízenými orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětném pozemku není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy bydlení jsou potřeba, neboť stávající vymezené zastavitelné plochy bydlení využít lze. V lokalitě se nachází velké množství dosud nevyužitých zastavitelných ploch bydlení a to Z70, Z69, Z68, Z74, Z75.



Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míry využití zastavěného území. Vzhledem k tomu, že již nyní je převis zastavitelných ploch cca 250 %, bylo by vymezení další zastavitelné plochy na pozemcích podatele v přímém rozporu se zákonem a nebylo by z hlediska potřeby odůvodnitelné.

Pozemky se nachází za linií stávající hranice zastavěného území, kde již není vhodné z hlediska urbanistické koncepce zástavbu rozšiřovat. Pozemky jsou významně zasaženy ochrannými pásmy lesa a vystupují do volné krajiny. To, že se v blízkosti pozemku nachází další výstavba, ještě nemůže být důvodem pro vymezení další zastavitelné plochy. Tu lze vymezit až na základě prokázání splnění zákonných požadavků. To zde zejména s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona prokázat nelze. Samotné historické odsouhlasení dělení pozemků nezakládá vlastníkově nárok, aby pozemky byly určeny k výstavbě.

Toto dělení již bylo známo při tvorbě nového územního plánu Dětmarovice, který nabyl účinnosti dne 11. 4. 2025. při projednávání územního plánu podatel nepodal žádnou připomínku ani námitku. Lze tedy aplikovat závěr usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 2/2010-116 kde tento vyslovil, že návrh, který opomněl brojit proti opatření obecné povahy během jeho přípravy, může být s návrhem na jeho zrušení úspěšný jen výjimečně, pokud jeho procesní pasivita vyplývá z objektivních okolností nebo pokud nezákonnosti, na něž poukazuje, jsou zásadního rázu a mají dopad na veřejné zájmy. Žádosti na změnu územního plánu tedy prostřednictvím změny č. 1 ÚP nelze vyhovět, není k tomu žádný zákonný důvod.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a volnou krajinu, jako podstatnou složku životního prostředí.

## Námitka č. 7

Podatelé: Molata Jindřich Ing. a Molatová Věra, Na Dvorku 1286, 73532 Rychvald

Datum: 2. 8. 2017

podání:

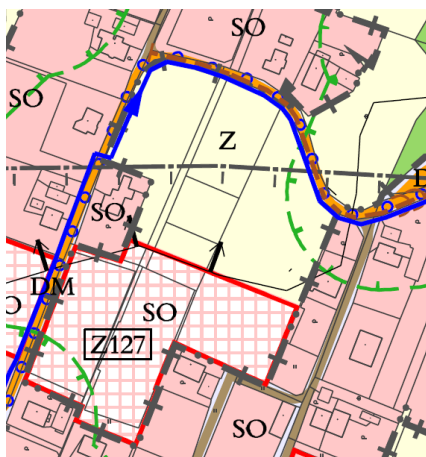
Text: Viz. Příloha č. 9 tohoto rozhodnutí o námitkách.  
námitky:

Dotčené území: p. č. 2383/3, 2383/4, 2383/5 v k. ú. Dětmárovice

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Podatelé uplatňují námitku ke změně č. 1, která na jejich pozemcích nic nemění, ani nenavrhuje. Pořizovatel konstatuje, že požadavku na vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení na předmětných pozemcích nelze s ohledem na veřejné zájmy vyhovět, a to především proto, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vztaheno k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučené nadřízenými orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětném pozemku není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy bydlení jsou potřeba, neboť stávající vymezené zastavitelné plochy bydlení využít lze. V lokalitě se nachází velká dosud nevyužitá zastavitelná plocha bydlení a to Z127.



Zásadním důvodem, proč nelze námitce vyhovět je další fakt a to, že pozemky se nachází v sesuvném území. V tomto území nelze vymezovat zastavitelné plochy bydlení, a to s ohledem na nutnost dodržovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v Politice územního rozvoje včetně její aktualizace č. 1 zejména prioritu č. 25, kde se uvádí „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.“ S ohledem na tuto prioritu není možné námitce vyhovět a v sesuvném území vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení.

Pozemky p. č. 2383/3, 4, 5 v k. ú. Dětmárovice byly ve změně č. 6 ÚPNSÚ Dětmárovice vymezeny jako zastavitelná plocha pod označením 9. Změna č. 6 ÚPNSÚ Dětmárovice nabyla účinnosti 16. 10. 2009. Novým územním plánem Dětmárovice se vytvořila nová urbanistická koncepce a při tvorbě nového územního plánu nemusí být vždy přihlédnuto k tomu, jak byly plochy vymezeny v původní územně plánovací dokumentaci zvláště, když platný územní plán sídelního útvaru Dětmárovice a jeho změna č. 6, ve které byla vymezena řada nových zastavitelných ploch, vymezily v území takový počet nových zastavitelných ploch, jejichž rozsah byl zcela nad rámec reálných možností využití i v dlouhodobém časovém horizontu. Navíc na základě § 102 stavebního zákona náleží vlastníkově pozemku náhrada za změnu v území pouze tehdy, pokud dojde k této změně využití do 5 let od doby, kdy se staly pozemky zastavitelnými. V případě pozemků p. č. 2383/3, 4, 5 nebyly zahájeny žádné činnosti vedoucí k umístění stavby na těchto pozemcích a tedy po 16. 10. 2014 mohlo být bez náhrady změněno jejich využití a mohly se stát nezastavitelnými.



Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a volnou krajinu, jako podstatnou složku životního prostředí.

## Námítka č. 8

Podatel: Novák Vojtěch, Lesní 264/35, Mizerov, 73301 Karviná

Datum podání: 28. 7. 2017

Text námítky: Viz. Příloha č. 10 tohoto rozhodnutí o námítkách.

Dotčené území: p. č. 3067/4 v k. ú. Dětmarovice

Rozhodnutí o námítce:

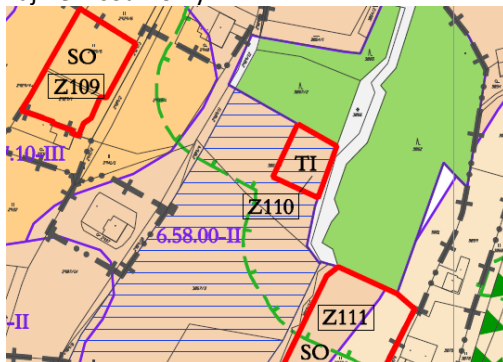
Výrok: **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění: Podatel uplatňuje námítku ke změně č. 1, která na jeho pozemku nic nemění, ani nenavrhuje. Podatelova námítka směřuje svým obsahem spíše proti platnému územnímu plánu, než proti řešení změny č. 1. Pan Novák podal námítku v rámci pořizování územního plánu Dětmarovice, tato byla řádně vyhodnocena a vypořádání s ní je obsaženo v příloze č. 1 k odůvodnění územního plánu Dětmarovice.

I přes bezpředmětnost námítky pořizovatel uvádí, že požadavku na vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku ve změně č. 1 nelze s ohledem na veřejné zájmy vyhovět, a to především proto, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vztaheno k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučené nadřízenými orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětném pozemku není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy bydlení jsou potřeba, neboť stávající vymezené zastavitelné plochy bydlení využít lze.

Požadavek na změnu územního plánu na předmětném pozemku, byl zpracovatelem změny č. 1 řádně prověřen, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 1 kapitoly „Odůvodnění nevymezení ploch, neakceptování požadavků na vymezení ploch dle zadání / tabulky Požadavků k řešení“. S tímto podatel nesouhlasí, pořizovatel k bodům 1 až 4 uvádí následující:

1. Pozemek p. č. 3067/4 se nachází na zemědělské půdě II. třídy ochrany a je intenzifikován. Pro pozemky v II. třídě ochrany ZPF platí dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální rodinná výstavba není veřejným zájmem, ale zájmem soukromým.



Plochy Z16a, Z16b, Z27a a Z27b, nejsou nově navrhovány ve změně č. 1, byly vymezeny již

v platném územním plánu, kdy v době jeho projednávání platila jiná pravidla pro ochranu ZPF. Změna č. 1 u těchto ploch pouze upravuje členění a etapizaci.

2. Plochy Z117, Z3 a Z81 byly vymezeny již v platném územním plánu, nejsou vymezovány ve změně č. 1, námitka proti nim měla být podána ve fázi pořizování územního plánu Dětmarovice. Výstavba ČOV je záležitostí veřejného zájmu, kdy v případě takových staveb je možné si vyžádat v navazujících řízeních s OP lesa výjimku.
3. Plochy Z118, Z115 a Z19 byly vymezeny již v platném územním plánu, nejsou vymezovány ve změně č. 1, námitka proti nim měla být podána ve fázi pořizování územního plánu Dětmarovice. I když na pozemku nedochází k zásadním střetům s technickou infrastrukturou, musí být splněny další zákonné podmínky pro zahrnutí plochy do ploch bydlení a ty zde splněny nejsou viz. výše ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona.
4. Urbanistická koncepce stanovená územním plánem Dětmarovice včetně koncepce odkanalizování nepředpokládá v tomto území další rozšiřování výstavby, změna č. 1 musí tuto urbanistickou koncepci dodržovat, pokud nedojde ke změně podmínek, na základě kterých, byl územní plán vydán. V území k žádným změnám nedošlo, a tedy urbanistickou koncepci ani koncepci odkanalizování není důvodné změnou č. 1 měnit.

Všechny požadavky na změnu územního plánu byly řádně vyhodnoceny a byly posouzeny individuálně, to, že jiný pozemek zastavitelný může být, protože je výhodněji umístěn, neznamená, že jiný pozemek umístěn jinde, musí být také vymezen jako zastavitelný.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a koncepci odkanalizování, která souvisí s úkolem územního plánování obsaženým v §19 odst. 1 stavebního zákona a to, že úkolem územního plánu je prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. ČOV (VPS - ČOV4) bylo územní plánem navrženo v nejvhodnějším místě z hlediska možnosti vyústění pročištěných splaškových vod do vhodného recipientu (vodní tok Glembovec) a z hlediska maximálního možného napojení zastavěných a zastavitelných ploch pomocí gravitačních stok splaškové kanalizace. Jakákoli změna by tedy byla zásadní z hlediska budoucího možného vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

## Námitka č. 9

Podatel: Zemanová Lenka, Spojka 2109/4, Hranice, 73301 Karviná

Datum podání: 03. 08. 2017

Text námitky: Viz. Příloha č. 11 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Dotčené území: p. č. 2181/5 a 2181/1 v k. ú. Dětmarovice

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Požadavek na změnu územního plánu na předmětném pozemku, byl zpracovatelem změny č. 1 řádně prověřen, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 1 kapitoly „Odůvodnění nevymezení ploch, neakceptování požadavků na vymezení ploch dle zadání / tabulky Požadavků k řešení“. Zde zpracovatel vycházel z neopomenutelného podkladu, a to územně analytických podkladů, které pro celé správní území ORP pořizuje Magistrát města Karviné. Z těchto podkladů jednoznačně vyplývá, že pozemky se nacházejí v sesuvném území, kde nelze s ohledem na nutnost dodržovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v Politice územního rozvoje včetně její aktualizace č. 1 zejména prioritu č. 25, kde se uvádí „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.“ I když vlastník pozemků nyní dokládá vyjádření české geologické služby, do doby než bude tato změna promítnuta v ÚAP, není

možné požadavku vyhovět, neboť jen prostřednictvím ÚAP se jedná o podložený a relevantní podklad. Až tedy dojde k oficiální změně v ÚAP, bude se jednat o faktickou změnu v území, která již může zakládat prostor proto, prověřit požadavek v další změně územního plánu.

Také je nutné kromě důvodu sesuvného území obsaženého v ÚAP konstatovat, že předmětné pozemky nelze vymezit jako zastavitelné plochy pro bydlení, neboť se nachází na zemědělské půdě II. třídy ochrany. Pro pozemky v II. třídě ochrany ZPF platí dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální rodinná výstavba není veřejným zájmem, ale zájmem soukromým.

Na pozemek p. č. 2181/1 také významně zasahuje ochranné pásmo lesa. Území je zemědělsky obhospodařováno a jako takové je cenné s ohledem na veřejné zájmy deklarované v §18 odst. 4 stavebního zákona, zejména je zde nutné chránit nezastavěné území. I vymezení zahrady na části pozemku p. č. 2181/1 není možné, neboť by došlo k oplocení tohoto pozemku, což není s ohledem na organizaci zemědělské půdy v dané lokalitě vhodné.

Dále je třeba přihlídnout k tomu, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vzátaženo k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučené nadřizujícími orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětném pozemku není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy bydlení jsou potřeba, neboť stávající vymezené zastavitelné plochy bydlení využít lze.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávní 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 zejména nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona

### Námítka č. 10

Podatel: Papavasiliu Christo, Jaroslava Vrchlického 2448/3, Nové Město, 73506 Karviná

Datum podání: 03. 08. 2017

Text námítky: Viz. Příloha č. 12 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Dotčené území: p. č. 3819/2, 3819/3, 3819/4 a 3819/5 v k. ú. Dětmárovice

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Pozemky p. č. 3819/5, 3819/4 a 3819/2 byly v rámci návrhu změny č. 1 ÚP Dětmárovice určeného pro projednání dle § 50 stavebního zákona zařazeny do návrhové zastavitelné plochy s ozn. SO Z1/13.

V rámci projednání dle § 50 stavebního zákona uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany ZPF k této ploše včetně sousedních ploch Z1/12 a Z1/11 nesouhlasné stanovisko ze dne 2. 9. 2016 č. j. MSK 95673/2016. Svůj nesouhlas opřel o to, že svým vymezením zasahují do zemědělské půdy II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Na základě tohoto nesouhlasného stanoviska vyvolal pořizovatel s dotčeným orgánem dohodovací jednání, které proběhlo dne 04. 10. 2016 na Krajském úřadu MSK, odboru životního prostředí a zemědělství za účasti zástupců odboru životního prostředí na úseku ochrany ZPF, starosty obce, zpracovatele změny a oprávněné osoby pořizovatele. Na tomto jednání bylo upřesněno, že plocha Z1/13 se nachází na zemědělské půdě III. třídy ochrany. I za tohoto předpokladu však dotčený orgán

trval na svém nesouhlasném stanovisku, neboť vzhledem k tomu, že územní plán obsahuje dostatek nevyužitých stávajících zastavitelných ploch, není důvodné zabírat pozemky, které jsou na zemědělské půdě.

Pořizovatel zde musel dotčenému orgánu přisvědčit, neboť z vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch ve změně č. 1 vychází, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vztaheno k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučené nadřizenými orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětných pozemcích není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy bydlení jsou potřeba, neboť stávající vymezené zastavitelné plochy bydlení využít lze.

Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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 zejména nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a dodržovat principy ochrany zemědělského půdního fondu dle zásad ochrany zemědělské půdy vymezených § 4 a § 5 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

### Námítka č. 11

Podatel: Horváthová Anna, Masarykova třída 948, Lutyně, 73514 Orlová

Datum podání: 04. 08. 2017

Text námítky: Viz. Příloha č. 13 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Dotčené území: p. č. 3939 v k. ú. Dětmarovice

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Na základě terénního šetření bylo zjištěno, že na pozemku p. č. 3939 se nachází stavba, která je v rozporu s platným územním plánem Dětmarovice, neboť nebyla postavena na základě platných povolení stavebního úřadu jedná se tedy o černou stavbu.

Změna č. 1 územního plánu nemůže žádným způsobem v tomto území legalizovat černou stavbu, neboť se jedná o území, které je v bezprostřední blízkosti řeky Olše a její údolní nivy, která má stanovenou zákonnou ochranu dle § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny a je tedy nutné jej z hlediska veřejného zájmu chránit. Nachází se zde regionální biokoridor vymezený v rámci územního systému ekologické stability, kdy i blízké okolí prvků ÚSES je třeba chránit před znehodnocením.

Zásadní je však fakt, že pozemek se nachází na zemědělské půdě II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální bytová výstavba není zájmem veřejným, ale čistě zájmem soukromým, který v tomto případě nemůže převažovat.

Dále je třeba přihlídnout k faktu, že z vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch ve změně č. 1 vychází, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vztaheno k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučené nadřizenými orgány územního plánování. I

když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětném pozemku není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy bydlení jsou potřeba, neboť stávající vymezené zastavitelné plochy bydlení využít lze a to konkrétně plochy Z179 a Z180, které jsou k výstavbě vhodnější a nenarušují volnou krajinu, jako v současnosti černá stavba na pozemku 3939.

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 zejména nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a dodržovat principy ochrany zemědělského půdního fondu dle zásad ochrany zemědělské půdy vymezených § 4 a § 5 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

## Námítka č. 12

Podatel: Golasowski Tomáš, 17. listopadu 768/68, Poruba, 70800 Ostrava

Datum podání: 07. 08. 2017

Text námítky: Viz. Příloha č. 14 tohoto rozhodnutí o námitkách.

Dotčené území: p. č. 2592/19 a 2592/21 v k. ú. Dětmárovice

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Požadavek na změnu územního plánu na předmětném pozemku, byl zpracovatelem změny č. 1 řádně prověřen, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 1 kapitoly „Odůvodnění nevymezení ploch, neakceptování požadavků na vymezení ploch dle zadání / tabulky Požadavků k řešení“.

Požadavku na vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku ve změně č. 1 nelze s ohledem na veřejné zájmy vyhovět, a to především proto, že stávající územní plán obsahuje celkem 137,8 ha zastavitelných ploch, z toho 77,7 ha pro funkci bydlení smíšeného. Vztaheno k demografické prognóze, která uvádí potřebu nové bytové výstavby do roku 2025 ve výši 130 bytů, znamená tento návrh absolutní převis nově vymezených ploch ve výši cca 250 % což je více než 10násobek hodnoty doporučované nadřízenými orgány územního plánování. I když změna č. 1 svým řešením dává pozitivní bilanci úbytku celkové výměry využitelných zastavitelných ploch (4,8 %), změna funkčního využití území na předmětném pozemku není možná, a to s ohledem na § 55 odst. 4 stavebního zákona, není totiž možné prokázat, že nové zastavitelné plochy bydlení jsou potřeba, neboť stávající vymezené zastavitelné plochy bydlení využít lze a to např. plochu Z103 a Z100. Do doby plného využití těchto ploch není možné prokázat splnění § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Navíc, na pozemku se skutečně nachází ochranné pásmo lesa a je limitován i vedením VN 60 včetně ochranného pásma. Z tohoto vyplývá, že územní plán Dětmárovice obsahuje řadu vhodnějších ploch pro bydlení a není důvodné tedy vymezovat novou zastavitelnou plochu na předmětných pozemcích.

Dále je nutné zdůraznit, že pozemky se nacházejí na zemědělské půdě II. třídy ochrany a jsou intenzifikovány. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální bytová výstavba není zájmem veřejným, ale čistě zájmem soukromým, který v tomto případě nemůže převážit.

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 zejména nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a dodržovat

principy ochrany zemědělského půdního fondu dle zásad ochrany zemědělské půdy vymezených § 4 a § 5 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.