

Změna č. 1

Územního plánu Držovice

textová část odůvodnění

příloha P.3 Textová část odůvodnění pořizovatele

Obsah

a	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek uplatněných v rámci veřejného projednávání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice	3
<i>a/1</i>	<i>Stanoviska dotčených orgánů</i>	<i>3</i>
<i>a/2</i>	<i>Stanovisko nadřízeného orgánu</i>	<i>12</i>
<i>a/3</i>	<i>Připomínky</i>	<i>14</i>
b	Návrh rozhodnutí o námitkách podaných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice	18
c	Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice před opakovaným veřejným projednáním	80
d	Návrh rozhodnutí o námitkách podaných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice	82
e	Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice před opakovaným veřejným projednáním	138
f	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednávání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice	140
g	Postup pořizování Změny č. 1 ÚP Držovice	149

a Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek uplatněných v rámci veřejného projednávání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice

a/1 Stanoviska dotčených orgánů

Stanovisko č. 1

evidováno pod č.j.: PVMU 119205/2023 62 ze dne 18. 7. 2023

Podávající: Ministerstvo průmyslu a obchodu

Na Františku 1039/32

110 00 Praha

evidováno pod zn. MPO 74588/2023

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice pro veřejné projednání pořizované zkráceným postupem

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 1 ÚP Držovice souhlasíme za podmínky souladu přípustných činností na ploše P.1.01 a v části plochy Z.1.02 a s povolenou hornickou činností v netěženém dobývacím prostoru Držovice, doplnění podmíněně přípustného využití plochy o povinnost postupu dle § 19 horního zákona při územním řízení a za podmínky doplnění zákresu chráněného ložiskového území (CHLÚ) do Koordinačního výkresu.

DŮVODNĚNÍ

Upozorňujeme, že do netěženého dobývacího prostoru pro těžbu cihlářské suroviny č. 70343 Držovice a do CHLÚ č. 05190000 Držovice, vymezených severovýchodně od sídla, zasahuje svým severním okrajem zastavitelná plocha bydlení Z.1.02a a Změna č. 1 ÚP sem umísťuje i plochu přestavby P.1.01, vymezenou pro maloplošné komerční zařízení občanské vybavenosti. S těmito záměry souhlasíme za podmínky souladu přípustných činností na výše uvedených plochách s povolenou hornickou činností v dobývacím prostoru, přičemž zároveň upozorňujeme na povinnost dodržovat při územním řízení § 19 odst. 1 horního zákona, podle něhož rozhodnutí o umístění staveb a zařízení v CHLÚ, které nesouvisí dobýváním, může vydat příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. Rovněž upozorňujeme na chybějící zákres CHLÚ v Koordinačním výkresu (dle našich podkladů je jeho hranice totožná s hranicí dobývacího prostoru) - požadujeme doplnit.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí. Zákres CHLÚ v Koordinačním výkresu bude doplněn.

Stanovisko č. 2

evidováno pod č.j.: PVMU 122888/2023 62 ze dne 24. 7. 2023

Podávající: Krajský úřad Olomouckého kraje

Odbor dopravy a silničního hospodářství

Oddělení silničního hospodářství

Jeremenkova 40a

779 00 Olomouc

evidováno pod č.j. KÚ: KUOK 83945/2023

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství (dále jen „krajský úřad“) je jako dotčený orgán příslušný podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy. Krajský úřad souhlasí se záměrem, který mu byl předložen, a neuplatňuje v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Držovice žádné připomínky.

Odůvodnění

Krajskému úřadu bylo prostřednictvím datové schránky doručeno Oznámení o konání veřejného projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Držovice.

Z návrhu změny č. 1 Územního plánu Držovice vyplývá, že danou změnou není dotčena koncepce silniční infrastruktury.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

Stanovisko č. 3

evidováno pod č.j.: PVMU 124677/2023 62 ze dne 28. 7. 2023

*Podávající: Obvodní báňský úřad
pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého
Veslavínova 18, P. O. BOX 103
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava*

evidováno pod č.j.: SBS 34469/2023/OBÚ-05

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého s působností k vykonávání vrchního dozoru státní báňské správy podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. b) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě ve znění pozdějších předpisů (dále vzpp.) a věcně příslušný podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, vzpp. ve spojení s ustanovením § 55b zákona odst. 1 č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vzpp., k Vašemu oznámení o veřejném projednání návrhu opatření obecné povahy ve shora uvedené věci uplatňuje stanovisko, ve kterém

nemá připomínky

ke Změně č. 1 Územního plánu Držovice.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

Stanovisko č. 4

evidováno pod č.j.: PVMU 137536/2023 62 ze dne 23. 8. 2023

*Podávající: Ministerstvo obrany
Odbor ochrany územních zájmů
Tychonova 1
160 01 Praha 1*

evidováno pod č.j.: MO 623343/2023-1322

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, **Ministerstvo obrany**, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, **vydává** ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz. mapový podklad, jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly d/2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, odstavce d/2.1 (str. 22).

V grafické části - koordinačním výkresu je hranice zájmového území zakreslena, avšak chybí správný popis v legendě – je uvedeno cit. „OP vzletové a přistávací dráhy (LKPJ)“. Požadujeme doplnit správný popis limitu MO v legendě koordinačního výkresu dle výše uvedeného textu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.**

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 150, 200 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly d/2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, odstavce d/2.1 (str. 22) a do grafické části - koordinačního výkresu.

- **Na celém správním území 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 umístit 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)

Výše uvedené vymezené území je v textové části Odůvodnění (str. 22) i grafické části – koordinačním výkresu zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí. Požadavky budou zpracovány do příslušné kapitoly Odůvodnění ÚP a do Koordinačního výkresu.

Stanovisko č. 5

evidováno pod č.j.: PVMU 135990/2023 62 ze dne 23. 8. 2023

*Podávající: Krajský úřad Olomouckého kraje
Odbor životního prostředí a zemědělství
Jeremenkova 40a
779 00 Olomouc*

evidováno pod č.j. KÚ: KUOK 94893/2023

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále „krajský úřad“), v přenesené působnosti podle § 67 zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, podle § 22 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění, podle § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění, dle § 27 odst. 1 písm. e) a dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, a v souladu s § 55b a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále „stavební zákon“) sděluje k návrhu změny č. 1 územního plánu Držovice:

Změna č. 1 Držovice obsahuje:

- zastavitelné plochy: Z.101 (SV - smíšené obytné venkovské), Z.1.02.a,b (SV - smíšené obytné venkovské, PU - veřejná prostranství všeobecná)
- plochy přestavby: P.1.01 (OX - občanské vybavení jiné), P.1.02 (ZU - zeleň všeobecná)
- vymezení systému sídelní zeleně: P.1.02, Z.16c
- koridor technické infrastruktury CNZ.V11 pro stavbu propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže
- opatření technické infrastruktury – retenční opatření – suchý poldr je stanoven jako podmínka rozvoje zastavitelné plochy Z.1.01
- upravuje rozsah stabilizované plochy hřbitova OH a zastavitelné plochy Z.01 pro rozšíření hřbitova z důvodu realizace části rozšíření hřbitova
- vymezení ploch v krajině (NX - přírodní jiné): K.1.01, K.1.02, K.1.03

Ochrana přírody (Mgr. Martina Huběnková):**Stanovisko k vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000:**

Stanovisko s vyloučením významného vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“) bylo vydáno ve stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j.: KUOK 105422/2021 ze dne 20. 10. 2021 ve fázi návrhu zprávy o uplatňování. Významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000 **byl vyloučen**. Předložený návrh Změny č. 1 Územního plánu obce Držovice pro veřejné projednání nemá vliv na závěr tohoto stanoviska.

Stanovisko k dotčení chráněných zájmů v působnosti orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Olomouckého kraje – vyjma stanoviska Natura 2000:

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. d) a podle § 77a zákona, po posouzení koncepce „Změna č. 1 Územního plánu Držovice“, vydává toto stanovisko: Ostatní zákonem chráněné zájmy v působnosti orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Olomouckého kraje **nejsou předmětnou koncepcí negativně dotčeny**. Koncepce se nenachází ve zvláště chráněném území nebo jeho ochranném pásmu.

Odůvodnění:

Předmětem koncepce je návrh „Změny č. 1 Územního plánu Držovice“ pro veřejné projednání. K tomu orgán ochrany přírody uvádí: Vliv na lokality soustavy Natura 2000 byl ve stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství vydaném pod č. j. KUOK 105422/2021 ze dne 20. 10. 2021 vyloučen. Předložená aktualizace koncepce nemá vliv na závěr výše uvedeného stanoviska. Z podkladů, které jsou správnímu úřadu k dispozici, nevyplývá negativní dotčení zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jež jsou svěřeny do kompetence orgánu ochrany přírody krajského úřadu.

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Michaela Štěpánková):

Ve stanovisku k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice, jež byl součástí zprávy o uplatňování územního plánu Držovice za období 2014 až 2021, č. j.: KUOK 105422/2021 ze dne 20. 10. 2021, vydaném v souladu s ustanovením § 47 a § 55 stavebního zákona, krajský úřad, jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Držovice na životní prostředí (SEA).

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice k veřejnému projednání nemáme připomínky.

Lesní hospodářství (Mgr. Nina Kuncová):

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán státní správy lesů (dále jen krajský úřad) příslušný podle ustanovení § 48a odstavce 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci, pokud tato dokumentace umísťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa, není-li příslušné ministerstvo.

Souhlasíme s dalším projednáváním předložené dokumentace.

Odůvodnění:

Navržená dokumentace neumísťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa, a proto veřejné zájmy na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa, jejichž ochrana je v působnosti krajského úřadu, nejsou předmětným záměrem dotčeny.

Ochrana ovzduší (Ing. Věra Popelková):

Krajský úřad Olomouckého kraje - odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný orgán ochrany ovzduší dle ustanovení § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), vydává dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší stanoviska k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování.

Na základě uvedeného legislativního zmocnění orgán ochrany ovzduší sděluje, že souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 1 územního plánu Držovice, k veřejnému projednání.

Odůvodnění:

Předložené podklady jsou v souladu se zákonem o ochraně ovzduší. Územní plán neřeší podrobnosti, které budou řešeny v následujících správních řízeních – např. vytápění, apod.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. František Sedláček):

V souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, souhlasíme s návrhem změny č. 1 územního plánu Držovice (dále „územní plán“).

Odůvodnění

Územní plán byl posouzen ve smyslu ustanovení § 7 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, a dále z pohledu stavu a vývoje demografické situace v sídle.

V územním plánu jsou navrhovány plochy bydlení, veřejných prostranství, změn v krajině, a koridory dopravní a technické infrastruktury, vymezované v zájmu všestranného rozvoje obce. Kromě nově navržených ploch jsou v územním plánu navrženy k vypuštění zastavitelné

plochy v celkové výměře cca 23 ha.

Identifikovaným veřejným zájmem, který byl poměřován s veřejným zájmem na ochraně půd zařazených do I. a II. třídy ochrany (viz ustanovení § 4 odst. 3 zákona), byl zájem obce na svém vlastním rozvoji.

Po posouzení územního plánu krajský úřad konstatuje, že rozvojové požadavky obce Držovice v něm obsažené považuje za legitimní a přiměřené velikosti a poloze sídla, a celkové řešení pokládá za respektující zásady ochrany ZPF a dostatečně odůvodněné.

Vzhledem k výše uvedenému bylo k územnímu plánu vydáno kladné stanovisko. Krajský úřad pořizovateli sděluje, že souhlasí s vymezením ploch uvedených v tabulce Soupis záborů ZPF a s návrhem na vymezení zastavěného území.

Stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení dle zvláštních předpisů, jako např. stavební zákon, zákon o vodách, zákon o ochraně ovzduší, zákon o odpadech apod.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

Stanovisko č. 6

evidováno pod č.j.: PVMU 135027/2023 62 ze dne 16. 8. 2023

Podávající: Magistrát města Prostějova

Odbor životního prostředí

nám. T.G.Masaryka 130/14

796 01 Prostějov

evidováno pod č.j.: PVMU 131444/2023 40

Magistrát města Prostějova, Odbor životního prostředí, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení oznámení, které obdržel dne 13.7.2023 ve věci:

„Oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice“

(dále jen "záměr"), a po zjištění požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 136 a § 149 správního řádu toto

stanovisko

pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:

1. Ochrana přírody a krajiny

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 77 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

2. Ochrana lesa

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 60, 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

4. Ochrana vod

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

1. Na dotčeném katastrálním území se nachází záplavové území vodních toků VVT Romže, Hloučela a Český potok.
2. Záplavové území bylo stanoveno opatřením obecné povahy, které vydal Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, dne 13.9.2011 pod č.j. :KUOK 102886/2011. Jeho podmínky musí být plně respektovány:
 3. 1. Příslušné stavební úřady nevydají povolení ke stavbám, terénním úpravám, zařízením a činnostem, pokud jim žadatel nedoloží souhlas podle ustanovení § 17 vodního zákona vydaný příslušným vodoprávním úřadem.
 4. 2. Veškerá plánovaná výstavba v záplavovém území musí být projednána se správcem povodí, tj. Povodí Moravy, s.p. Stavba musí být posouzena z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v inundaci, s ohledem na možné hloubky a rychlosti vody a případné ohrožení stavby povodní.
 5. 3. Při plánování větších staveb v záplavovém území, které by mohly ovlivnit odtokové poměry, je nutno lokalitu detailně přeměřit a průběhy povodňových hladin v dané lokalitě znovu propočítat a vyhodnotit vhodná protipovodňová opatření a vliv na odtokové poměry. Zásadní příčné stavby v inundaci (např. komunikace), které by mohly ovlivnit odtokové poměry, je nutno posoudit i na průtok větších vod než je Q100.
 6. 4. V aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.
 7. V aktivní zóně je dále zakázáno
 - a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,
 - b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
 - c) zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,
 - d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení, to neplatí pro zřizování táborů sestávajících pouze ze stanů, které byly před stanovením aktivní zóny záplavového území v tomto místě zřizovány a které lze v případě povodňového nebezpečí neprodleně odstranit.
 8. V souladu s ust. § 67 odst.1 vodního zákona lze v aktivní zóně záplavového území realizovat stavby dopravní infrastruktury, mezi které lze zařadit mimo jiné i stavby cyklostezek. U těchto staveb musí být provedena taková opatření, která minimalizují její vliv na odtokové průtoky. Tato opatření je třeba vyjasnit v rámci stavebního řízení.
 9. Upozorňujeme, že v aktivní zóně se mj. nachází plochy K 43, K 46, K 57, K 27, částečně plochy Z. 02 a Z 33 a CNZ.D 53.
 10. V souladu s ustanovením § 5 odst.3 vodního zákona při plánování a vymezení nových lokalit pro zástavbu je třeba u těchto lokalit zabezpečit zásobování vodou a odvádění odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Dále je povinnost zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen "srážková voda") akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.
 11. Budou respektována stávající vodní díla (tj. vodovody, kanalizace, hlavní a podrobná odvodňovací zařízení, ...) a jejich ochranná pásma. Při plánování zástavby jednotlivých lokalit musí být respektováno jejich stávající umístění (vedení).

12. Budou respektována "ochranná pásma" vodních toků ve smyslu § 49 odst.2 vodního zákona.
13. Navrhujeme do územní studie US 04 pro plochy zástavby Z14a, Z14b a Z17 zahrnout též posouzení vlivu budoucí zástavby na odtokové poměry v lokalitě a případné posouzení nutnosti vybudování protipovodňových opatření.
14. Dle podkladů, které má vodoprávní úřad k dispozici, dojde budoucí výstavbou RD na ploše Z 14a ke zhoršení odtokových poměrů v této lokalitě.

Odůvodnění:

Magistrát města Prostějova, odbor územního plánování a památkové péče pořizuje Změnu č. 1 Územního plánu Držovice. Přípisem PVMU 1144902023 62 oznámil projednání „záměru“.

Dotčený orgán záměr posoudil, prověřil požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů na úseku životního prostředí a vydal toto stanovisko.

Odůvodnění pro jednotlivé úseky:

Ochrana zemědělského půdního fondu

V souladu s ustanovením § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci, nejde-li o případy v působnosti jiného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, a k návrhům na samostatné vymezení zastavěného území, s výjimkou zastavěného území hlavního města Prahy a obcí, ve kterých je sídlo kraje, Krajský úřad.

Poučení:

Proti tomuto stanovisku se nelze odvolat. Stanovisko nenahrazuje rozhodnutí správního orgánu. Stanovisko je podkladem rozhodnutí správního orgánu.

Vyhodnocení:**Bereme na vědomí.***Stanovisko č. 7*

evidováno pod č.j.: PVMU 140652/2023 62 ze dne 30. 8. 2023

*Podávající: Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje
Pracoviště Prostějov
Šafaříkova 49
797 20 Prostějov*

evidováno pod č.j.: KHSOC/30583/2023/PV/HOK

Magistrát města Prostějova, Odbor územního plánování a památkové péče, oddělení územního plánování, jako úřad obce s rozšířenou působností podle zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, správně příslušný podle vyhlášky č. 388/2002 Sb., o stanovení správních obvodů s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, který v souladu s § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) oznamuje všem dotčeným orgánům, obcím, ostatním orgánům a veřejnosti Oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice dle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci obdržela Veřejnou vyhlášku – Oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice s termínem vyjádření do 7 dnů od dne veřejného projednání.

Na základě Oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice ze dne 13.7.2023 zaevidovaná pod č.j. KHSOC/24416/2023/PV/HOK, posoudila Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, věcně a místně příslušná podle § 82 odst. 1, 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jako dotčený správní úřad ve smyslu § 82 odst. 2 písm. j), v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, předloženo Oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice.

Po zhodnocení souladu předloženého Oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice dotýkajícího se zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví, s požadavky stanovenými zákonem č.258/2000

Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“) nařízením vlády č. 272/2011, o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NV č. 272/2011 Sb.“) a vyhláškou č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu, četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 252/2004 Sb.“), vydává Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci toto

vyjádření:

s Oznámením řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice orgán ochrany veřejného zdraví

souhlasí.

Odůvodnění:

Změna č. 1 Územního plánu Držovice (dále jen „ÚP“) aktualizuje urbanistickou koncepci rozvoje řešeného území v souladu se současným stavem záměrů v území a požadavků na změny. Základní koncepce využití a uspořádání území není změnou dotčena, místně jsou navrženy změny vymezení zastavitelných ploch z důvodu změny požadavků na jejich využití. Vybrané zastavitelné plochy nebo jejich část byla zahrnuta do zastavěného území a stabilizovaných ploch z důvodu jejich využití. Jedná se zejména o proluky v souvislé zástavbě a část zastavitelných ploch podél ulice Smržické a v ulici Panské díly, které se v současné době realizují.

Změna č. 1 ÚP zachovává zastavitelné plochy a plochy přestavby dle platného ÚP, které jsou v souladu se změnou urbanistické koncepce území.

Změna č.1 ÚP vymezuje koridory dopravní infrastruktury pro homogenizaci D46 na parametry dálnice v úseku Olomouc-Vyškov a pro modernizaci železniční tratě Nezamyslice – Olomouc. Dále vymezuje koridor technické infrastruktury pro stavbu propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže. Vymezení koridorů vyplývá ze ZÚR Olomouckého kraje.

Změna č. 1 respektuje podmínky prostorového uspořádání stanovené ÚP a doplňuje je z důvodu potřeby upřesnění podmínek prostorového uspořádání významných zastavitelných ploch.

Změna č. 1 ÚP respektuje priority v oblasti soudržnosti společenství obyvatel, hospodářského rozvoje, v oblasti ochrany životního prostředí konkrétně při ochraně ovzduší, ochraně vod, v zemědělství při ochraně ZPF. Dále respektuje priority v oblasti ochrany lesů, péče o krajinu, nakládání s odpady, nerostných surovin a veřejného zdraví.

Platným ÚP je navrženo celkem 90,71 ha zastavitelných ploch, z toho 23,91 ha smíšených obytných, které umožňují bydlení, ale jsou určeny primárně pro smíšenou funkci bydlení v rodinných i bytových domech, rekreaci, občanské vybavení a služby a podnikatelskou činnost v plochách individuálního bydlení. Z této výměry je realizováno 5,26 ha. Z celkové výměry zastavitelných ploch je realizováno 17,20 ha. Z uvedení základní bilance zastavitelných ploch je patrné, že vymezování nových zastavitelných ploch není potřebné. Na severním horizontu obce vymezuje nové zábory ZPF pro zastavitelné plochy pro plochy smíšené obytné venkovské a plochy veřejných prostranství.

Změna č. 1 ÚP Držovice byla zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a jeho prováděcích předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací musí být respektovány požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dále nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Při vydání tohoto stanoviska vycházel orgán ochrany veřejného zdraví z podkladů, kterými jsou následující dokumenty:

1. Oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice zaevidované pod č.j.: KHSOC/24416/2023/PV/HOK,
2. Změna č. 1 Územního plánu Držovice – odůvodnění, změny – k nahlédnutí na internetových stránkách obce Držovice.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí. Požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dále nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací budou respektovány.

a/2 Stanovisko nadřízeného orgánu

Stanovisko č. 8

evidováno pod č.j.: PVMU 158330/2023 62 ze dne 5. 10. 2023

Podávající: Krajský úřad Olomouckého kraje

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a

779 00 Olomouc

evidováno pod č.j. KÚ: KUOK 107749/2023

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen „Odbor SR KÚOK“), dle úst. § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších úprav (dále jen „stavební zákon“),

souhlasí

s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Držovice 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.

Odůvodnění

Odbor SR KÚOK obdržel dne 11. 9. 2023 žádost o stanovisko dle úst. § 55b odst. 4 stavebního zákona k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice (dále jen „Z1 ÚP Držovice“), včetně dokladů, a to návrhu Z1 ÚP Držovice, stanovisek dotčených orgánů, připomínek a námitek k veřejnému projednání, které se uskutečnilo dne 16.8. 2023.

Základní údaje:

Název dokumentace:	Změna č. 1 Územního plánu Držovice
Rozsah řešeného území:	k. u. Držovice na Moravě
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Držovice
Pořizovatel:	Magistrát města Prostějova, Odbor územního plánování a památkové péče, oddělení územního plánování
Projektant:	Ing. arch. Lukáš Grasse (ČKA 04642), gogolák + grasse, s.r.o., Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4
Technologie zpracování:	digitální.

Odboru SR KUOK byl předložen návrh Z1 ÚP Držovice. Předmětem změny jsou mj. dílčí změny:

- 1) změna části stávající zastavitelné plochy 14-SO a 15-SO na stabilizovanou funkční plochu AU - zemědělské všeobecné a návrhovou zastavitelnou funkční plochu Z. 14 a,b SV - smíšené obytné venkovské;
- 2) změna stávající návrhové zastavitelné funkční plochy 44-OK na stabilizovanou návrhovou funkční plochu AU - zemědělské všeobecné a návrhovou funkční plochu NX - přírodní jiné;
- 3) vymezení návrhové funkční plochy Z.16c ZU - zeleň všeobecná;
- 4) změna části návrhové zastavitelné funkční plochy 39-FVE na stabilizovanou funkční plochu AU - zemědělské všeobecné;
- 5) změna části stávající návrhové zastavitelné plochy 38-FVE na návrhovou funkční plochu NX - přírodní jiné;
- 6) změna části stávající návrhové zastavitelné funkční plochy 51-FVE na stabilizovanou funkční plochu HX - smíšené výrobní jiné a návrhovou funkční plochu NX - přírodní jiné;
- 7) změna stávající návrhové zastavitelné funkční plochy 17-U na návrhovou funkční plochu Z.17 ZU - zeleň všeobecná;
- 8) změna části stávající návrhové zastavitelné funkční plochy 9-SO na stabilizovanou funkční plochu MU - smíšené nezastavěného území všeobecné a stabilizovanou funkční plochu AU - zemědělské všeobecné;
- 9) změna části stávající návrhové zastavitelné funkční plochy 8-SO na stabilizovanou funkční plochu MU - smíšené nezastavěného území všeobecné a stabilizovanou funkční plochu AU - zemědělské všeobecné;

- 10) změna části stávající návrhové zastavitelné funkční plochy 32-Z na návrhovou zastavitelnou funkční plochu OX - občanské vybavení jiné;
- 11) vymezení návrhové zastavitelné funkční plochy Z, 1.01 SV a Z. 1.02 a,b SV - smíšené obytné venkovské;
- 12) úprava regulativů funkčních ploch SO a Z;
- 13) změna stávající návrhové zastavitelné funkční plochy 40-V na stabilizovanou funkční plochu OX - občanské vybavení komerční;
- 14) změna stávající návrhové zastavitelné funkční plochy 42-SV na návrhovou funkční plochu NX - přírodní jiné;
- 15) aktualizace zastavěného území.

Návrh Z1 ÚP Držovice obsahuje:

- Textová část Změny č. 1 ÚP Držovice - návrh;
- Textová část Změny č. 1 ÚP Držovice - odůvodnění;
- Textová část Změny č. 1 ÚP Držovice - odůvodnění s označením změn;
- Grafická část:
 - 1.1 Výkres základního členění území, M 1:5 000
 - 1.2 Hlavní výkres, M 1:5000
 - 1.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1:5 000
 - S.1 Koncepce dopravní a technické infrastruktury, M 1:5 000
 - 11.1 Koordinační výkres, M 1:5 000
 - 11.2 Výkres širších vztahů, M 1:50 000
 - 11.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1:5 000

Odbor SR KUOK, na základě posouzení předložených materiálů, ve smyslu úst. § 55b odst. 4 stavebního zákona, konstatuje:

- z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy bylo zjištěno, že předložený návrh Z1 ÚP Držovice nemá vliv na vazby na území sousedních obcí;
- návrh Z1 ÚP Držovice je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5,4 a6;
- návrh Z1 ÚP Držovice je v souladu se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1,2b,3,2a,4 a 5 (dále jen „ZUR“);
- návrh Z1 ÚP Držovice neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZUR.

V řízení o Z1 ÚP Držovice lze pokračovat postupem dle úst. § 55b odst. 10 stavebního zákona.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

a/3 Přípomínky*Přípomínka č. 1* *evidováno pod č.j.: PVMU 134005/2023 62 ze dne 16. 8. 2023*

*Podávající: Ředitelství silnic a dálnic ČR
Oddělení územního plánu a investiční přípravy Morava
Šumavská 31
602 00 Brno*

 evidováno pod zn. RDS- 89813/2023-1

Na základě oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice podáváme z titulu majetkového správce dálnic a silnic I. třídy, resp. oprávněného investora, k věci následující vyjádření:

Dle našich záznamů jsme se k územně plánovací dokumentaci obce Držovice naposledy vyjádřili spisem č. j. RSD-534855/2021-2 ze dne 7.10.2021 k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Držovice.

Z hlediska zájmů ŘSD ČR je řešeným územím vedena stávající trasa dálnice D 46. Pro zvýšení bezpečnosti provozu dopravy na dálnici je v předmětném území dlouhodobě připravována přestavba stávající mimoúrovňové křižovatky D46 se silnicí II/366 (MÚK Držovice). Dle aktualizované dokumentace pro stavební povolení „R46 MÚK Držovice“ (zhot. Dopravoprojekt Brno a.s., 2015) je navržena výstavba odbočovací a připojovací jízdní pruhy, rozšíření mostu na D46 a úpravy napojení silnice II/366, ul. Konečná (návrh okružní křižovatky). Bylo vydáno ÚR a SP. V r. 2024 bude dokončena projektová dokumentace pro provádění stavby (PDPS), termín zahájení rekonstrukce předpokládáme v r. 2025. K vybraným částem Změny č. 1 sdělujeme:

- Záměr homogenizace dálnice D 49 je v návrhu Změny č. 1 zařazen do veřejně prospěšných staveb s ozn. VD.01, pro realizaci je vymezen koridor podél stávající trasy dálnice D 46 ozn. CNZ.D042.

- V koridoru CNZ.D042 požadujeme nevymezovat nové plochy s takovým funkčním využitím, které by záměr ztížily nebo znemožnily. Týká se zejména zastavitelných ploch.

- Pro připravovanou rekonstrukci MÚK Držovice je v předložené dokumentaci vymezena plocha pro silniční dopravu Z.34, jako veřejně prospěšná stavba (ozn. VD.04). S vymezeným rozsahem plochy Z.34 nesouhlasíme.

Odůvodnění: Dle grafické části ÚPD je plocha Z.34 oproti původně vymezenému rozsahu (dle platného ÚP „34-DS“) částečně upravena/zmenšena ve prospěch komerční plochy OK a zcela nezahrnuje navržený dočasný zábor stavby zasahující na sousední pozemky. Plocha Z.34 byla v platném ÚP Držovice vymezena v minimálně nutném rozsahu a s ohledem na komplikované majetkoprávní vypořádání pozemků pro stavbu MÚK hrozí zvýšené riziko dalšího zdržení zahájení realizace stavby vlivem změn v území. Pro zamezení rizika požadujeme pro plochu Z.34 ponechat původní rozsah dle platného ÚP.

Vymezení nových zastavitelných ploch s funkcí bydlení v ochranném pásmu dálnice (OP), které činí 100 m od osy přilehlého pásu dálnice, dle § 30 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, nedoporučujeme. Týká se plochy smíšené obytné Z1.02a. Důvodem je zamezení rizika negativních vlivů z provozu dopravy na obyvatele. Využití zastavitelných ploch s funkcí bydlení navazující na OP je potřeba podmínit zajištěním opatření k ochraně před negativními vlivy z dopravy (zejména hlukem), které zajistí, aby nebyly překročeny hygienické limity, vyplývající z Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Obecně upozorňujeme, že umístění a provádění staveb v ochranném pásmu dálnice a silnice je upraveno v §§32 a 40 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. V silničním ochranném pásmu lze provádět stavby či terénní úpravy pouze na základě povolení příslušného silničního správního úřadu, kterým je v případě dálnice Ministerstvo dopravy. Pro informaci uvádíme obecná pravidla Ministerstva dopravy pro umístování staveb do ochranného pásma dálnice:

- ve vzdálenosti do 25 m od osy přilehlého jízdního pásu (od osy přilehlé větve MÚK) mohou být zřizovány pouze dočasné stavby pozemních komunikací, jejich součástí, příslušenství a souvisejících terénních úprav
- ve vzdálenosti od 25 do 50 m od osy přilehlého jízdního pásu (od osy přilehlé větve MÚK) mohou být prováděny pouze terénní úpravy nebo stavby pozemních komunikací, odstavných ploch, staveb technické infrastruktury apod. s jejich součástmi a příslušenstvími

c) v obou případech, kdy vnější hrana tělesa dálnice je za těmito minimálními vzdálenostmi pro provádění staveb, může být stavba umístěna minimálně ve vzdálenosti 5 metrů od vnější hrany tělesa dálnice. Upozorňujeme dále, že silniční ochranné pásmo je prostor vymezený mimo souvisle zastavěné území obcí – viz odst. 1 §30 zák. č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích; povolením zástavby v OP toto OP zaniká, nevymezuje se tedy přes souvisle zastavěné území.

K ostatním částem předloženého návrhu Změny č. 1 ÚP Držovice nemáme námítky ani další připomínky.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí. V ploše koridoru CNZ.D042 jsou plochy s rozdílným způsobem nezastavitelné. Případné zmenšení plochy Z34 bude prověřeno.

Připomínka č. 2

evidováno pod č.j.: PVMU 135010/2023 62 ze dne 15. 8. 2023

Podávající: Povodí Moravy

Oddělení územního plánu a investiční přípravy Morava

Šumavská 31

602 00 Brno

evidováno pod zn. PM-32798/2023/5203/Vrab

Charakteristika akce:

Dopisem ze dne 13. 7. 2023 jste nám předložili oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Držovice, jehož zpracovatelem je firma gogolák + grasse s.r.o., Praha (červen 2023). V ÚP jsou navrženy zastavitelné plochy smíšené obytné - venkovské (SV) Z.06, Z.07, Z.OSa, Z.09, Z.14a, Z.16a, nově Z.1.01 a Z.1.02a, plochy občanského vybavení - sportu (OS) Z.02 (rozšíření stávajícího sportovního hřiště), plochy občanského vybavení - hřbitovů (OH) Z.01, plochy smíšené výrobní (H1U) Z.36, plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.OSb, Z.14b, Z.14c, Z.16b, Z.33, nově Z.1.02b, plochy zeleně všeobecné (ZU) nově Z.16c, Z.17, dopravy silniční (DS) Z.34. Dále jsou vymezeny plochy přestavby - smíšené obytné venkovské (SV) P.03a, P.12, plochy občanského vybavení jiné (OX) nově P.1.01, veřejných prostranství všeobecných (PU) P.03b, zeleně všeobecné (ZU) P.28, nově P.1.02, dopravy silniční (DS) P.35.

Zásobování pitnou vodou - koncepce zásobování vodou Držovicje v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování pitnou vodou odebírá pitnou vodu ze skupinového vodovodu Prostějov.

Odkanalizování - koncepce odkanalizování včetně likvidace odpadních vod je stabilizována. V obci je vybudovaná splašková kanalizace, která pomocí dílčích čerpacích stanic odvádí odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod. Likvidace odpadních vod u zastavitelných ploch bude řešena oddílnou kanalizací, dešťové vody u zastavitelných ploch budou v maximální míře uváděny do vsaku, kanalizační sběrače v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu.

Územní plán vymezuje následující opatření technické infrastruktury: retenční opatření suchý poldr – umístění retenčního opatření v rámci plochy změny (zastavitelné plochy nebo plochy přestavby).

Řešeným územím protékají vodní toky Romže, Český potok a IDVT 10200118, které jsou ve správě Povodí Moravy, s. p. Na území obce zasahuje záplavové území včetně aktivní zóny (Valová, hloučela, Romže) a jsou zde stanoveny zóny ohrožení a rizik schváleného Plánu pro zvládání povodňových rizik pro 2. plánovací období. Řešená lokalita se nachází v povodí vodních útvarů povrchových vod „Komže od pramene po soutok s tokem Hloučela" MOV_0860, „Blata od toku Deštná po ústí do toku Morava" MOV_0850 a „Hloučela od hráze nádrže Plumlov po soutok s tokem Romže" MOV_0920 a v území vodního útvaru podzemních vod „Hornomoravský úval - jižní část" ID 22202 a „Hornomoravský úval - střední část" ID 22203. Na území obce zasahuje OPVZ II. stupně Dubany studny.

Vyjádření správce povodí a správce vodních toků Romže, Český potok a IDVT 10200118 Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů] a z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, vydává Povodí Moravy, s. p., jako správce povodí a správce vodních toků Romže, Český potok a IDVT 10200118 k uvedenému návrhu změny následující vyjádření:

S uvedeným návrhem změny č. 1 ÚP Držovice souhlasíme, nemáme k němu námítky.

Pro plochy č. Z.02, Z.06, Z.14a, Z.16a, Z.33, Z.34, Z.36, P.12, P.28, vymezené již dříve v ÚP uvádíme: Plochy č. Z.02, Z.14a, Z.16a, Z.33, Z.34, Z.36, P.12, P.28 se nachází ve vyhlášeném záplavovém území a zasahují do zón ohrožení dle schváleného Plánu pro zvládání povodňových rizik pro 2. plánovací období.

- Plochy Z.02 (pro rozšíření sportovního areálu - lokalita Horka) a Z.33 (plocha veřejného prostranství) jsou vymezeny v rozlivu Q₁₀₀, částečně pak v Q₂₀ a aktivní zóně záplavového území, plocha Z.02 v zóně nízkého, plocha Z.33 pak v zóně vysokého ohrožení dle schváleného Plánu pro zvládání povodňových rizik pro 2. plánovací období. Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje je uvedený záměr z hlediska posouzení dle map povodňového nebezpečí možný. Vymezení ploch do záplavového území je, vzhledem k účelu využití, možné, na pozemcích však nesmí být budována neprůtočná oplocení ani prováděny terénní úpravy, které by zhoršily odtokové poměry. Do aktivní zóny není možno umísťovat žádné nadzemní objekty či stavby.
- Využití ploch bydlení Z.14a, Z.16a a P.12 je možné, plochy jsou vymezeny v rozlivu Q₁₀₀ a převážně v zóně nízkého (Z.14a) až středního (Z.16a částečně a P.12 převážně) ohrožení dle map povodňových rizik pro 2. plánovací období. Vzhledem k hloubkám vody při průchodu průtoků Q₁₀₀, které činí na plochách Z.14a, Z.16a a P.12 cca do 0,55 m, je využití předmětných ploch pro bydlení možné, na pozemcích však nesmí být prováděny plošné terénní úpravy, navyšování pozemků smí být provedeno pouze pod půdorysy jednotlivých RD. Na pozemcích nebudou budovány žádné doplňkové stavby (altány, sklady, přístřešky atp.), které by zhoršovaly průtočnost území, oplocení bude provedeno trvale max. průtočné, bez podezdívky. Tyto podmínky požadujeme zahrnout do regulativů jednotlivých ploch. Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje je uvedený záměr z hlediska posouzení dle map povodňového nebezpečí možný. Pozn.: K výstavbě infrastruktury pro plánovanou výstavbu 32 rodinných domů na ploše Z.14a jsme vydali stanovisko dne 25. 5. 2023 pod č. j. PM-22172/2023/5203A/rab. Pro plochu bylo rovněž zpracováno „Hydraulické posouzení vlivu výstavby RD a související infrastruktury na p. č. 627, 628, 629 v k. u. Držovice na Moravě na odtokové poměry v inundačním území Romže a Hloučely“, které prokázalo zvýšení hladiny vody při stoleté povodni do 9 cm a to na pozemcích určených k výstavbě (p. č. 627, 628 a 629^A a ^E na pozemcích do vzdálenosti cca 45 m od severozápadní hranice pozemku č. 629 od O do 5cm. Doplňujeme: V místě komunikací je rychlost proudění vody zvýšená a to až na hodnotu do cca 1 m/s. Lokalita uvažované výstavby je při zaplavení nepřístupná, příjezdové komunikace jsou zaplaveny. Při povodni musí být celá lokalita evakuována, dochází k zatěžování IZS. Doporučujeme zpracování povodňového plánu nemovitostí, který bude řešit čas a způsob evakuace a zajištění lokality a návaznosti na povodňový plán obce. Doporučujeme zvážit vymezení ploch z důvodu vlivu stavby na odtokové poměry tak i z důvodu navyšování počtu trvale bydlicích osob v záplavovém území obce.
- Využití plochy Z.36 (smíšené výrobní všeobecné) je možné, plocha je vymezena částečně v rozlivu Q₁₀₀ a v zóně nízkého až mimo ohrožení dle map povodňových rizik pro 2. plánovací období. Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje je využití uvedené plochy možné, současná míra povodňového nebezpečí a povodňového ohrožení nebude předmětným využitím ploch změněna.

Plocha Z.02 smí být vymezena 8 m od břehové hrany vodního toku, plocha Z.06 pak nejméně 6 m od břehové hrany vodního toku.

Upozorňujeme, že územní plán včetně změn musí zohledňovat následující obecné požadavky:

- V územním plánu je nutno respektovat záplavové území. Vymezování zastavitelných ploch s nadzemními objekty nebo stavbami ani výstavbu v zastavěném území v záplavovém území (zejména v rozlivu Q¹⁰⁰, Q_s) nepodporujeme. V aktivní zóně je nutno postupovat v souladu s § 67 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění. Stanovené záplavové území je nutno respektovat jak při umísťování zastavitelných ploch s nadzemními objekty nebo stavbami tak v zastavěném území.
- Je nutno respektovat zpracované Plány pro zvládání povodňových rizik pro 2. plánovací období. Do zón vysokého ohrožení je zcela nevhodné rozšiřovat zastavitelné plochy. Do zón středního ohrožení je možné vymezovat nové zastavitelné plochy s omezeními, a to na základě podrobného posouzení nezbytnosti účelu využití plochy.
- Zastavitelné plochy nebo přestavbové plochy mohou být vymezeny nejméně 8 m (u WT) a nejméně 6 m (u DVT) od břehové hrany vodního toku. V rámci všech ploch - zastavitelných, přestavbových i ploch v zastavěném území musí být respektována ustanovení §46 a § 50 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění, tj. na pozemcích musí být respektována koryta vodních toků.
- Správcům vodních toků nesmí být znemožněn přístup k vodním tokům pro možnost výkonu práv a povinností souvisejících s jejich správou, tato možnost by měla být zakotvena v regulativech využití ploch a to např. i ploch zeleně, biokoridorů atp. Umístění prvků USES požadujeme ošetřit tak, aby neznemožňovaly nebo administrativně nekomplikovaly správci vodního toku příjezd k vodnímu toku za účelem údržby.

- Pro nové zastavitelné plochy je třeba vymezit koridory, příp. páteřní trasy dopravní a technické infrastruktury, tyto koridory musí být ponechány jako veřejně přístupné. Technickou a dopravní infrastrukturu považujeme za vhodné umožnit jako přípustnou v rámci regulativů všech ploch.
- Rozvojové plochy výstavby je nutno odkanalizovat oddílným systémem. Likvidaci splaškových vod požadujeme řešit veřejnou splaškovou kanalizací k centrálnímu čištění na dostatečně množstevně a látkově kapacitní veřejné mechanicko-biologické ČOV.
9011 Územní plán musí obsahovat koncepci řešení odvodu dešťových vod. Nakládání se srážkovými (dešťovými) vodami musí být řešeno v souladu s §5 a 27 zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění, konkrétně dle TNV 75 s podařením se srážkovými vodami". Dešťové vody ze zpevněných ploch a střech objektů musí být přednostně zasakovány, využívány (např. pro závlivku zeleně) a zadržovány v jednotlivých lokalitách staveb. Pro hospodaření s dešťovými vodami (HDV) musí být v rámci ploch veřejných prostranství nebo ploch technické infrastruktury, popř. ploch zeleně vymezeny volné plochy. Ponechání dostatečných volných ploch pro HDV musí být dodrženo i v rámci vymezení ploch výroby a skladování. Přímé odvádění dešťových vod do vod povrchových nebo do kanalizačních systémů nepodporujeme.
- U ploch bydlení, občanské vybavenosti i u ploch výroby a skladování je nutno stanovit zastavitelnost návrhových ploch v hodnotě max. 60 % (vč. zpevněných ploch) pro možnost řešení HDV.
- Je třeba podporovat retenční schopnost území a řešit problematiku extravilánových vod a to zejména v souvislosti s vhodnými návrhy Plánů společných zařízení (KPŮ). lochyprotierozních opatření považujeme za vhodné zařadit jako přípustné v rámci regulativů všech ploch.
- územní plán musí obsahovat názvy vodních toků a IDVT a jejich správců.

Dále upozorňujeme:

Ve vlastním zájmu investorů je třeba důkladně zvážit možnost zadržení dešťových vod na pozemcích staveb a účelné hospodaření s vodou pitnou, tzn. možnost druhotného využití dešťových vod jako vody užitkové (splachování, praní atp.), pro závlivku, okrasnou funkci atd. Přebytkové dešťové vody je dále třeba v co nejvyšší možné míře povrchově zasakovat a podpořit tak i jejich výpar, což přispívá k zachování příznivých klimatických poměrů v území.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí. Bude respektováno.

b Návrh rozhodnutí o námitkách podaných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice

Námitka č. 1

evidováno pod č. j.:PVMU 126676/2023 62 ze dne 3. 8. 2023

*Podávající: Doucha – Šikola advokáti s.r.o.
Ovocný trh 1096/8Sídl. Svobody 3525/26
110 00 Praha
za kterou jedná Mgr. Luděk Šikola*

doplnění PVMU 130534 62 ze dne 10. 8. 2023

*Zastupuje: POGY-P s.r.o.
Rubešova 645/29
Plzeň – Východní Předměstí*

Území dotčené námitkou: pozemek parcelní číslo 607/1v katastrálním území Držovice na Moravě

Námitka:

(1)Společnost POGY-P s.r.o. (dále jen „POGY-P“) je vlastníkem pozemku pare. č.607/1 v k. u. Držovice na Moravě, zapsaného na listu vlastnictví č. 1126 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov (dále jen „Pozemek“).

2) Dne 13. 7. 2023 byla na úřední desce statutárního města Prostějov vyvěšena veřejná vyhláška - oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice (dále jen „ÚP Držovice“), sp. zn. OÚPPP/735/2020/Ing.Ko, č.j. PVMU 114490/202362. V tomto oznámení bylo sděleno, že Odbor územního plánování a památkové péče Magistrátu města Prostějova, oddělení územního plánování, pořizuje Změnu č. 1 Územního plánu Držovice zkráceným postupem a oznamuje zahájení veřejného projednání, které se uskuteční 16. 8. 2023.

3) POGY-P se seznámila s návrhem Změny č. 1 ÚP Držovice, který byl vystaven k nahlédnutí na internetových stránkách obce Držovice, a jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení na základě úst. § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 stavebního zákona podává tyto své námitky.

4) Změna, která se týká Pozemku, spočívá ve změně vymezení využití plochy. V současnosti je Pozemek v ÚP Držovice vymezen jako plochy výroby a skladování - fotovoltaické elektrárny (i. č. 39-FVE). Návrh Změny č. 1 počítá se změnou využití Pozemku na plochy zemědělské všeobecné. Odůvodnění Změny č. 1 uvádí, že „Plochy pro fotovoltaické elektrárny (38-FVE a 39-FVE)jsou vypuštěny v souladu s požadavky zprávy o uplatňování ÚP Držovice. “

(5) Zpráva o uplatňování Územního plánu Držovice v uplynulém období do roku 2020, která byla zastupitelstvem obce Držovice schválena dne 20. 12. 2021, v kapitole E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny uvádí požadavek „Zrušit nerealizované části zastavitelné plochy 39-FVE“.

I.

Legitimní očekávání vlastníka Pozemku

(6) Dne 26. 10. 2009 vydal Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, pro Pozemek souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu č.j. KUOK 90431/2009. Dne 20. 4. 2023 vydal tentýž úřad změnu původního souhlasu k odnětí ze zemědělského půdního fondu, kterou byla výroková část původního souhlasu nahrazena tímto textem: „Souhlas k dočasnému odnětí se uděluje výhradně pro realizaci fotovoltaické elektrárny (dále „FVE“) na dobu do konce roku 2060.“

Důkazy:

- Souhlas Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, s dočasným odnětím půdy ze ZPF ze dne 26. 10. 2009, č.j. KUOK 90431/2009, sp. zn. KU O K/90431/2009/OŽP/3 54
- Změna souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ze dne 20. 4. 2023, č.j. KUOK 47012/2023, sp. zn. KÚOK/40693/2023/OŽPZ/7257

(7) Dne 12. 7. 2010 uzavřela POGY-P (tehdy vystupující pod obchodní firmou TOWER OF POWER alfa s.r.o.) se stavebním úřadem Městského úřadu Prostějov veřejnoprávní smlouvu sp. zn. SU/1750/2010-Ing.Koš, jejímž předmětem je umístění stavby „Výstavba fotovoltaické elektrárny v lokalitě Držovice na Moravě p.č. 607/1" (dále jen „Stavba"). Dne 16. 7. 2010 byla mezi stejnými smluvními stranami uzavřena veřejnoprávní smlouva sp. zn. SU/1757/2010-Ing.Koš, kterou byla Stavba povolena. Stavba byla následně zahájena. Dne 15. 6. 2023 vydal stavební úřad Magistrátu města Prostějova rozhodnutí, kterým povolil změnu stavby před jejím dokončením, spočívající ve změně typu FVE panelů.

Důkazy:

- Veřejnoprávní smlouva ze dne 12. 7. 2010, sp. zn. SU/1750/2010-Ing.Koš
- Veřejnoprávní smlouva ze dne 16. 7. 2010, sp. zn. SU/1757/2010-Ing.Koš
- Rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením ze dne 15. 6. 2023, č.j. PVM U 98808/2023 61, sp. zn. SÚ/7 53/2023-Ing.Koš

(8) Dne 15. 3. 2023 vydal stavební úřad Magistrátu města Prostějov územní souhlas s umístěním 4 trafostanic a přípojky VN na Pozemku.

Důkaz: Územní souhlas ze dne 15. 3. 2023, sp. zn. SÚ/340/2023-Ing.Koš, č.j. PVMU 37886/2023 61

(9) V kontextu výše uvedeného je nutno považovat požadavek formulovaný ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Držovice v uplynulém období do roku 2020 za neodpovídající skutečnosti. Na Pozemku byla umístěna, povolena a zahájena stavba fotovoltaické elektrárny. Změna územního plánu v tomto ohledu postrádá racionální opodstatnění.

(10) Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-1 39, publ. Pod č. 2742/2013 Sb. NSS, konstatoval, že „územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. **Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení (...) Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí."**

(11) POGY-P považuje změnu územního plánu spočívající ve změně Pozemku na plochy všeobecné zemědělské za zásah do legitimního očekávání, které bylo stávajícím ÚP Držovice vytvořeno a které je naplňováno přípravou investice, do které již byly vynaloženy nemalé finanční prostředky. POGY-P ve změně rovněž spatřuje neopodstatněný zásah do vlastnického práva k Pozemku.

Odůvodnění námítky:

II.

Vhodnost Pozemku k využití pro FVE

a absence racionálního opodstatnění navrhované změny

(12) Navrhovaná změna postrádá racionální opodstatnění i z hlediska prostorového. Pozemek je obehnaný zjednou strany dálnicí D46, z druhé strany železniční tratí č. 301 Nezamyslice - Olomouc, z další strany stávající fotovoltaickou elektrárnou a z poslední strany řekou Romží. Tuto plochu lze tak považovat za mimořádně vhodnou pro umístění fotovoltaické elektrárny. Umístění fotovoltaické elektrárny zde nepředstavuje prakticky žádný zásah do krajinného rázu, když krajinný ráz je již podstatně determinován stávajícími stavbami dopravní a energetické infrastruktury. Plocha je od nejbližší obytné zástavby pohledově odstíněná dálničním a železničním náspem. Plocha je již nyní obtížně přístupná, takže oplocení nevytváří novou bariéru v prostupnosti krajiny; pro prostupnost krajiny je navíc nově vymezen lokální biokoridor na druhé straně řeky Romže. V České republice lze najít jen málo míst, která by charakterem území byla tak vhodná pro

umístění záměru fotovoltaické elektrárny. Tomu odpovídá i odůvodnění platného ÚP Držovice, které uvádí, že „Plochy výroby a skladování s funkcí FVE - plochy pro fotovoltaické elektrárny Jsou navrženy podél koridoru R 46, v plochách zatížených hlukem, vibracemi a prašností z dopravy.“

(13) Za zkrslující lze považovat přílohu „Podrobná bilance zaberu ZPF“, která ze změny dovozuje pokles zaberu zemědělského půdního fondu o 7,388 ha. Zde je nutno zdůraznit, že realizace fotovoltaické elektrárny představuje pouze dočasný zaber zemědělského půdního fondu, kterým nedochází k degradaci půdy; stavba s výjimkou trafostanice nevyžaduje skryvku arnice. Sloupky fotovoltaických elektráren nejsou do země ukotveny betonováním, ale beraněním nebo vrtáním, a po skončení životnosti elektrárny je lze vytáhnout a obnovit zemědělské využití. Naopak, ponechání půdy

nějakou dobu ladem může vést k obnově biologických procesů v půdě, které byly jinak byly narušovány intenzivní zemědělskou produkcí spojenou s užíváním umělých hnojiv, insekticidů a pesticidů. Tomu odpovídá i text souhlasu Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, s dočasným odnětím půdy ze ZPF ze dne 26. 10. 2009, podle kterého „ V souladu s úst. § 9 odst. 6 zákona se schvaluje plán rekultivace podle kapitoly 7. dokumentace, která je podkladem tohoto souhlasu. Po skončení účelu dočasného odnětí bude technické zařízení včetně oplocení odstraněno a následně bude provedena jednoletá biologická rekultivace s cílem obnovy orné půdy podle schváleného plánu.“

III.

Veřejný zájem na zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů

(14) Výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více jsou podle §2 odst. 2 písm. a) bodu 18. zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu.

(15) V souladu s čl. 194 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie je podpora obnovitelných zdrojů energie jedním z cílů politiky Unie v oblasti energetiky. Rozvoj obnovitelných zdrojů energie je nezbytný k naplnění závazků České republiky vyplývajících z Rámcové úmluvy OSN o změně klimatu, která byla Parlamentem České republiky ratifikována v roce 2017. Rychlý rozvoj obnovitelných zdrojů energie je nutný k naplnění závazku snížit do roku 2030 emise skleníkových plynů o 55 % ve srovnání s rokem 1990 a dosáhnout úplné dekarbonizace hospodářství EU do roku 2050.

(16) Podle revidované evropské směrnice o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů (tzv. směrnice RED II) má v roce 2030 podíl energie z obnovitelných zdrojů na hrubé konečné spotřebě energie Unie činit nejméně 42,5 %. To představuje téměř zdvojnásobení podílu obnovitelných zdrojů oproti současnému stavu.

(17) Zákonem formulovaný veřejný zájem na zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů má opodstatnění v závazcích České republiky a Evropské unie, když tyto závazky vyplývají z globálních klimatických cílů. Veřejný zájem na podpoře decentralizovaných zdrojů elektrické energie z obnovitelných zdrojů je zdůrazněn po vypuknutí ozbrojeného konfliktu na Ukrajině, když evropské státy intenzivněji vnímají nutnost snížení závislosti na fosilních palivech z Ruska.

(18) Územní plánování by mělo být v souladu s uvedeným veřejným zájmem na rozvoji obnovitelných zdrojů energie. Změnu ÚP Držovice, která naopak plochy pro obnovitelné zdroje energie ruší, lze považovat za rozpornou se zákonem formulovaným veřejným zájmem na zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Záměr je v ploše již realizovaný, předmětná plocha bude vymezena jako stávající. *Je nutno ověřit platnost územního souhlasu ze dne 15. 3. 2023. – ověřeno na SÚ – ÚZEMNÍ SOUHLAS PLATÍ*

Námítka č. 1 DOPLNĚNÍ NÁMITEK
evidováno pod č. j.:PVMU 130534/2023 62 ze dne 10. 8. 2023
Podávající: Doucha – Šikola advokáti s.r.o.
Ovocný trh 1096/8Sídl. Svobody 3525/26
110 00 Praha
za kterou jedná Mgr. Luděk Šikola

Zastupuje: POGY-P s.r.o.
Rubešova 645/29
Plzeň – Východní Předměstí

Území dotčené námitkou: pozemek parcelní číslo 607/1v katastrálním území Držovice na Moravě

(1)Společnost POGY-P s.r.o. (dále jen „**POGY-P**“) podala dne 3. 8. 2023 jako vlastník dotčeného pozemku parc. č. 607/1 v k. u. Držovice na Moravě námítky proti Změně č. 1 Územního plánu Držovice (dále jen „Námítky“). Tyto námítky doplňuje.

Doplnění části I. Námitek

Legitimní očekávání vlastníka Pozemku

(2) POGY-P považuje změnu vymezení využití plochy z plochy výroby a skladování – fotovoltaické elektrárny na plochy zemědělské všeobecné za nelegitimní zásah do svých vlastnických práv, neboť jde o pozemek typově podobný jiným pozemkům, na nichž jsou fotovoltaické elektrárny v ČR běžně zřizovány, a pozemek pro umístění fotovoltaické elektrárny vhodný (viz část II. Námitek). K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 7 Ao 2/2011–127, publ. pod č. 2497/2012 Sb. NSS: „II. Kraj může v zásadách územního rozvoje stanovit pravidla, na základě nichž s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám kraje (např. charakteru krajiny, hustotě osídlení, zastavěnosti a protknutí civilizačními vlivy apod.) budou hodnoceny stavební záměry z hlediska jejich dopadu na zákonem (zejm. § 18 stavebního zákona z roku 2006) chráněné hodnoty. Vybočí však z mezí daných požadavkem subsidiarity a minimalizace zásahu do práv jednotlivců, pokud znemožní určitý legální typ ekonomické či stavební aktivity, který za srovnatelných podmínek jinde na území České republiky je běžně provozován a připuštěn.“ (...) „stavba větrných elektráren je z pohledu konkrétního jednotlivce za stávajících politicky nastavených rámcových podmínek ekonomicky racionálním způsobem využití pozemků v jeho vlastnictví. Je-li tomu tak, pak **tuto aktivitu nelze znemožnit a prostřednictvím zásad územního rozvoje či územních plánů omezovat bez důvodů opřených o konkrétní podmínky míst, kde by se dané elektrárny měly budovat.** Takové jednání by bylo možno přirovnat k absolutnímu či faktickému zákazu provozu automobilů na podstatné části území určitého kraje či znemožnění na něm provozovat např. průmyslovou činnost, restaurační zařízení nebo jiné aktivity, které tím či oním způsobem ovlivňují charakter krajiny, životní prostředí či podmínky života jednotlivců.“

(3) Omezování realizace obnovitelných zdrojů v územně plánovací může být opřeno pouze o ochranu konkrétních unikátních a cenných hodnot daného území, což v daném případě splněno není.

(4) Z výše uvedeného vyplývá, že **navrhovaná změna nespĺňuje požadavky na proporcionalitu a minimalizaci zásahů do práv vlastníka dotčených pozemků.** K tomu lze odkázat např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120, publ. pod č. 1910/2009 sb. NSS (cit.): „[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti

tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost 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 (čl. 11 odst. 4 Listiny), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden“.

Odůvodnění námítky:

Doplnění části III. Námitek Veřejný zájem na zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů

(5) Dne 22. 12. 2022 bylo přijato nařízení Rady (EU) č. 2022/2577, kterým se stanoví rámec pro urychlení zavádění energie z obnovitelných zdrojů (dále jen „**Nařízení OZE**“).¹

(6) Ve své preambuli Nařízení EU zdůrazňuje klíčový význam výstavby nových výroben elektřiny z OZE, zejména technologie FVE, z čehož vyplývá vysoká intenzita veřejného zájmu na výstavbě těchto výroben elektřiny (cit.):

„(1) (...) Rychlé zavedení obnovitelných zdrojů energie může pomoci zmírnit dopady současné energetické krize tím, že bude chránit před kroky Ruska. Energie z obnovitelných zdrojů může významně přispět k ochraně proti využívání energie Ruskem jakožto zbraně, neboť posílí bezpečnost dodávek v Unii, sníží nestabilitu na trhu a ceny energie. (...)

(8) (...) **Zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů, včetně tepelných čerpadel nebo větrné energie, mají zásadní význam pro boj proti změně klimatu a znečištění, snížení cen energie, snížení závislosti Unie na fosilních palivech a zajištění bezpečnosti dodávek v Unii. (...)**

(10) **Jedním z klíčových zdrojů energie z obnovitelných zdrojů v rámci úsilí ukončit závislost Unie na ruských fosilních palivech a zároveň dosáhnout přechodu na klimaticky neutrální ekonomiku je solární energie.** Solární fotovoltaická energie, která je jedním z nejlépe dostupných zdrojů elektřiny, a solární termální technologie, které poskytují vytápění z obnovitelných zdrojů za nízké náklady na jednotku tepla, mohou být rychle zavedeny a mohou skýtat přímý přínos pro občany a podniky. V této souvislosti bude v souladu se sdělením Komise ze dne 18. května 2022 nazvaném „Strategie EU pro solární energii“ podporován rozvoj odolného průmyslového solárního hodnotového řetězce v Unii, mimo jiné prostřednictvím aliance pro solární fotovoltaický průmysl, jejíž činnost bude zahájena na konci roku 2022. Urychlení a zlepšení povolovacích postupů pro projekty v oblasti energie z obnovitelných zdrojů napomůže v rozšíření výrobní kapacity Unie v oblasti čistých technologií. (...)

(7) Deklarovaný veřejný zájem v preambuli Nařízení EU je pak promítnut do jednotlivých ustanovení, kdy čl. 3 Nařízení EU stanoví vyvratitelnou domněnku převažujícího veřejného zájmu na realizaci výstavby výroben elektřiny z OZE pro účely aplikace směrnice EU v oblasti ochrany životního prostředí. Z čl. 3 Nařízení vyplývá vysoká intenzita veřejného zájmu na výstavbě nových výroben elektřiny z OZE. Nařízení EU je přímo aplikovatelné ve všech státech EU bez nutnosti jakékoli implementace do vnitrostátního práva (srov. čl. 1 a 10 Nařízení).

(8) Odstavec 8 preambule Nařízení OZE uvádí, že zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů mají zásadní význam pro boj proti změně klimatu a znečištění, snížení cen energie, snížení závislosti Unie na fosilních palivech a zajištění bezpečnosti dodávek v Unii.

(9) Nad rámec energetickým zákonem formulovaného veřejného zájmu na zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (§ 2 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon) tak je potřeba vzít v úvahu i další formulaci tohoto veřejného zájmu v Nařízení OZE.

(10) Omezování ploch pro zřizování a provozování obnovitelných zdrojů energie je v přímém rozporu se základními úkoly územního plánování ve smyslu platného ust. § 19 odst. 1 písm. j) stavebního zákona. S účinností od 24. 1. 2023 byly zákonem č. 19/2023 Sb. novelizovány též **úkoly územního plánování**. Nové ust. **§ 19 odst. 1 písm. j)** stavebního zákona stanoví jako úkol územního plánování: „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla **včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů** vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.“

(11) Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona 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.

(12) Změna č. 1 Územního plánu Držovice, spočívající ve změně vymezení využití plochy z plochy výroby a skladování – fotovoltaické elektrárny na plochy zemědělské všeobecné, je v rozporu s veřejným zájmem na zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, formulovaným prameny českého i evropského práva, i v rozporu se soukromými zájmy POGY-P jako vlastníka dotčeného pozemku.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: viz předcházející

Záměr je v ploše již realizovaný, předmětná plocha bude vymezena jako stávající. Je nutno ověřit platnosti územního souhlasu ze dne 15. 3. 2023 – *ověřeno na SÚ – ÚZEMNÍ SOUHLAS PLATÍ*

Námítka č. 2

evidováno pod č. j.:PVMU 134009/2023 62 ze dne 15. 8. 2023

Podávající: Teplotechna průmyslové pece, s.r.o.

Legionářská 1085/8

779 00 Olomouc

Zastupuje jednatel Ing. Igor Láník ml.

Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 646 a 645/1, oba v katastrálním území Držovice na Moravě

Společnost TEPLOTECHNA PRŮMYSLOVÉ PECE, s.r.o., společnost ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp.zn. C 4903, IČO: 47668253, sídlem Legionářská 1085/8, 779 00 Olomouc, zastoupená Ing. Igorem Láníkem ml., jednatelem, je vlastníkem pozemků parc.č. 646 a parc.č. 645/1, oba v k.ú. Držovice na Moravě, obec Držovice (společně dále jen „**Pozemky**“). Ve Změně č. 1 územního plánu Držovice1 tvoří Pozemky plochu označovanou kódem HU, způsob využití plochy „Smíšená výrobní všeobecná“, i.č. Z.36.

Ke Změně č. 1 územního plánu Držovice2 vznášíme tyto námítky:

Námítka č. 1.1:

Na str. 41 Změny č.1 územního plánu v části nazvané „Základní podmínky využití“, bod .7, se uvádí, že je „**nepřípustné zřizovat logistická centra**“. Územní plán nicméně za účelem rozvoje podnikání povoluje plochy výroby a skladování (týká se i Pozemků), přičemž na plochách výroby a skladování by neměla být logistická centra zakazována. Týká-li se totiž zákaz logistických center ploch výroby a skladování, dochází tím k nepřípustné regulaci podnikatelské činnosti, která ve svém důsledku vede k radikálnímu snížení hodnoty pozemků, které tvoří plochy výroby a skladování, a ke zmaření investic. Vzhledem k výše uvedenému žádáme o **výmaz zákazu zřizování logistických center**.

Odůvodnění námítky:

Pro případ, že by obec trvala na nepřípustnosti zřizování logistických center, žádáme o **jasnou definici „logistického centra“** ve Změně č. 1 územního plánu. Logistická centra totiž nejsou nijak definovaná platnou právní úpravou, ani Změnou č. 1 územního plánu Držovice, tento pojem tak může vést k různým výkladům a k budoucím výkladovým sporům, kterým lze předejít právě jasnou definicí logistického centra. Žádáme o vložení této definice logistického centra:

„Logistické centrum“: plochy skladových areálů a překladišť s vysokými nároky na rozlohu a kombinovanou dopravu, které dále zahrnují plochy a budovy provozní, správní, zařízení obchodu, stravování a ubytování, odstavné a parkovací plochy, garáže pro osobní i nákladní dopravu, čerpací stanice pohonných hmot, přičemž vše slouží potřebám různých firem / společností působících v různých odvětvích.

Logistickým centrem tak nejsou zejména plochy skladového areálu, který zahrnuje i administrativní prostory se sociálním zázemím, parkovací plochy pro nákladní a osobní automobily a nezbytně související infrastrukturu, které slouží potřebám jedné firmy / společnosti nebo obchodního řetězce“.

Z platné právní úpravy vyplývá, že je-li to účelné, textová část územního plánu definuje pojmy, které nejsou obsaženy v právních předpisech. Vzhledem k členění a logické návaznosti textace Změny č. 1 územního plánu Držovice žádáme, necht' je definice logistického centra vložena do kapitoly nazvané „Vymezení pojmů“.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Zákaz budování logistických center bude vypuštěn. Využití plochy Z.36 bude podmíněno realizací pásu zeleně o šířce min. 40 m. Bude tak doplněna smíšená plocha nezastavěného území (MU) po severním okraji ploch smíšených výrobních pro posílení krajinného rozhraní, kdy zároveň nevznikne nárok na zábor ZPF (půdy I. a II. bonitní třídy ochrany ZPF) a dále bude navrženo (IP.17) stromořadí podél pozemku bývalé cesty ve vlastnictví obce.

Námítka č. 1.2:

V ploše označované kódem HU, způsob využití plochy „Smíšená výrobní všeobecná“, i.č. Z.36, je výšková regulace zástavby v případě halových staveb omezena maximální výškou římsy 13 m (viz str. 19 Změny č. 1 územního plánu Držovice). Vzhledem k našim aktuálním stavebním záměrům žádáme, necht' je **výšková regulace zástavby v případě halových staveb omezena maximální výškou římsy 15 m.**

Odůvodnění námítky:

V návaznosti na výše uvedené tak žádáme, necht' je textace u „výškové regulace zástavby“ na str. 19 Změny č. 1 územního plánu Držovice, podkapitola c/2.1 nazvaná „Zastavitelné plochy“, část „Smíšené výrobní (HU)“, i.č. Z.36, způsob využití HU, změněna takto (navrhované změny jsou provedeny kurzívou):

„(…)“

- výšková regulace zástavby

- max. 3 NP, v případě halových staveb je maximální výška římsy 15 m“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Výšková regulace zástavby v případě halových staveb bude omezena maximální výškou římsy 15 m.

Námítka č. 1.3:

Pro plochu „Smíšenou výrobní všeobecnou/HU“ i.č. Z.36, kam spadají i Pozemky, lze podle navrhované textace Změny č. 1 územního plánu aplikovat dvě (2) různé výškové regulace zástavby, a to buď 13 m, nebo 7 m, což je zmatečné a může být v budoucnu zdrojem případných výkladových sporů.

Odůvodnění námítky:

Na vysvětlení - na str. 19 Změny č. 1 územního plánu Držovice je totiž pro plochy označované kódem HU, způsob využití plochy „Smíšená výrobní všeobecná“, i.č. Z.36, výšková regulace zástavby v případě halových staveb omezena maximální výškou římsy 13 m. Na str. 48, podkapitola f/1.12 nazvaná „Smíšené výrobní všeobecné (HU)“ je však pro výrobní a skladové objekty povolena maximální výška zástavby 7 m. Vzniklý nesoulad (13 m vs. 7 m) se pořizovatel patrně snaží řešit na str. 55, podkapitola f/2 nazvaná „Stanovení podmínek prostorového uspořádání“, část „Podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby“, bod .3, kde se uvádí, že „výšková hladina zástavby v plochách mimo plochy bydlení hromadného (BH) a plochy smíšené obytné venkovské (SV) je max. 7 m, pokud není v kap. c/2 nebo f/1 uvedeno u konkrétní plochy jinak.“ U plochy Smíšená výrobní všeobecná (HU) je však v (i) kapitole c/2 výšková regulace zástavby omezena maximální výškou římsy halové stavby 13 m; (ii) kapitole f/1 je pro výrobní a skladové objekty omezena maximální výška zástavby 7 m.

Z důvodu jistoty, s ohledem na skutečnosti uvedené v tomto odstavci 3 a s ohledem na náš požadavek uvedený v odstavci 2 žádáme, **necht' je pro plochy „Smíšené výrobní a všeobecné / (HU)“, i.č. Z.36, výšková regulace zástavby jasně omezena výměrou 15 m.**

Žádáme tak, necht' je textace „Podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ v podkapitole f/1.12 nazvané „Smíšené výrobní všeobecné (HU)“ na str. 48 změněna takto (navrhované změny jsou provedeny kurzívou):

„(…)“

Podmínky chránit charakter a urbanistickou strukturu zástavby _____
 prostorového nepřesahovat stávající výškovou hladinu zástavby,
 uspořádání výšková hladina zástavby max. 3 nadzemní podlaží,

včetně základních pro výrobní a skladové objekty max. výška zástavby 7 m, *kromě plochy vedené pod i.č. Z.36, kde se povoluje max. výška zástavby 15 m*
podmínek ochrany
krajinného rázu

(...)“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Do kapitoly f/1 bude doplněna formulace v podmínkách prostorového uspořádání: pro výrobní a skladové objekty max. výška zástavby 7 m, pokud není v kap. c/2 uvedeno u jednotlivé plochy přestavby nebo zastavitelné plochy jinak.

Námítka č. 1.4:

Protože územní plán reguluje výšku zástavby, žádáme, aby Změna č. 1 územního plánu Držovice výslovně ošetřila, jak se bude **výšková hladina zástavby určovat**,

Odůvodnění námítky:

kdy výška zástavby bude určena výškou hřebenů střech zástavby nebo výškou atiky zástavby nad nejnižším místem styku objektů zástavby s přilehlým terénem, přičemž do **výšky atiky se nebudou započítávat technologická zařízení staveb (např. vzduchotechnické a klimatizační jednotky) umístěné na střešních plochách.**

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Do kapitoly f/2 bude doplněn odstavec ve znění:

Počet nadzemních podlaží je počítán od úrovně přilehlého veřejného prostranství, v případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, podlaží jsou počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem. Max. výška zástavby, udaná v metrech, je počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem, po úroveň atiky ploché střechy nebo hřebenu šikmé střechy.

Námítka č. 3

evidováno pod č. j.:PVMU 131532/2023 62 ze dne 11. 8. 2023

*Podávající: NewCo Immo CZ Gmbh
In der Buttergrube 9
99428 Weimar – Legefild
Spolková republika Německo*

*Odštěpný závod NewCo Immo CZ Gmbh
obchodní zóna 266
431 11 Otvice*

*Zastoupena: Mgr. Ondřejem Kurkou, advokátem
Společníkem advokátní kanceláře OK LEGAL, s.r.o.
nám. Republiky 679/5
746 01 Opava*

Území dotčené námítkou: pozemky parcelní čísla st. 363, st. 384, 635/12, 635/19, 635/20 a 635/39 vše v katastrálním území Držovice na Moravě

Účastník řízení jakožto vlastník pozemků p.č. st. 363, st. 384, 635/12, 635/19, 635/20 a 635/39, vše v k.ú. Držovice na Moravě, obec Držovice zapsaných na LV č. 440 vedeným pro k.ú. Držovice na Moravě Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov v řízení o změně č. 1 Územního plánu Držovice projednávaného u shora uvedeného správního orgánu pod sp. zn. OÚPPP/735/2020/Ing.Ko tímto podává podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) následující námitky:

Námitka:

I.
OBSAH NÁMITEK

Nemovitosti účastníka řízení jsou umístěny podle stávajícího účinného znění územního plánu v ploše SO (plochy smíšeně obytné) s tím, že návrh změny mění tuto plochu na plochu SV (plochy smíšeně obytné venkovské). Dále se této plochy dotýká regulativ v bodě f/1.8, který plošně zakazuje mimo jiné v plochách SV umístění reklamních zařízení. S návrhy těchto změn naše společnost nesouhlasí, a to z níže uvedených důvodů:

Odůvodnění námitky:

1. Účastník řízení upozorňuje, že není žádným způsobem v odůvodnění návrhu odůvodněn konkrétní důvod změny využití plochy, v níž jsou umístěny pozemky ve vlastnictví účastníka řízení, ze stávající plochy SO na plochu SV. Jediné obecnější odůvodnění je v bodě c/1.1, v němž je uvedeno: „*Ostatní vymezené zastavitelné plochy nejsou v současné době využity a vyžadují revizi potřeby a rozsahu vymezení. Jedná se zejména o rozsáhlé plochy občanského vybavení – komerčních zařízení a plochy smíšeně obytné mezi zastavěným územím obce a dálnicí D46.*“

Tímto je odůvodněna maximálně potřeba revize způsobu využití těchto ploch, avšak není tím ani v nejmenším odůvodněno, proč je zrovna v rámci této revize změněn způsob využití plochy SO na plochu SV a jaký cíl tímto pořizovatel územního plánu sleduje.

V této souvislosti účastník řízení upozorňuje, že není správným tvrzení, že pozemky v dané ploše nejsou v současné době využity. Obci Držovice a pořizovateli Magistrátu města Prostějova je prokazatelně známo, že účastník řízení činí dlouhodobě kroky k získání veřejnoprávních povolení k umístění stavby malého obchodního centra místního významu (o ploše 1713 m² s celkem 31 parkovacími místy). Konkrétně o tom svědčí, že již dne 16.6.2021 obdržel závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu města Prostějova č.j. PVMU 81735/2021 62 o přípustnosti záměru Obchodní centrum Prostějov, Konečná ul. Držovice, Konečná a opětovně obdržel závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu města Prostějova o přípustnosti záměru dne 14.5.2023 pod č.j. PVMU 83496/2023 62. Po obdržení potřebných podkladů pak podal stavebnímu úřadu Magistrátu města Prostějov žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 31.7.2023, a tedy nyní se vede pravomocně neskončené územní řízení podle § 84 a násl. stavebního zákona o umístění předmětného záměru.

Účastník řízení má za to, že návrh změny územního plánu by tyto skutečnosti měl respektovat a upozorňuje, že jakákoliv změna územního plánu znemožňující z pohledu územního plánu přípustnost této stavby, by mohla podléhat povinnosti Obce Držovice k úhradě náhrady za změnu území podle § 102 stavebního zákona. Je však třeba dodat, že s největší pravděpodobností i po případném nabytí účinnosti projednávané změny č. 1 by ovšem předmětný stavební záměr byl nadále podle územního plánu přípustný jako občanské vybavení místního významu, když záměr obchodního centra má relativně malou plochu 1713 m² a má disponovat pouze 31 parkovacími místy. Nadmístní obchodní centrum (tj. nikoliv místního významu) je přitom v provozu v nedalekém Prostějově.

2. Účastník řízení má za to, že způsob stanovení podmíněně přípustného využití plochy SV, konkrétně bodu „*jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy*“ je stanoveno značně neurčitým způsobem umožňujícím velkou diskreční pravomoc orgánu územního plánování při posuzování souladu konkrétního záměru s územním plánem. Účastník řízení má za to, že otázky toho, zda stavba nesnižuje kvalitu prostředí a komu slouží, jsou otázky k řešení v územním řízení, kde je zákonným kritériem pro umístění stavby též zachování kvality prostředí dle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., eventuálně ve stavebním řízení, kde mohou být stanoveny podmínky pro užívání stavby dle § 115 odst. 1 stavebního zákona. Takto neurčitě uvedený druh stavby v návrhu změny územního plánu tak představuje porušení zásady zákonnosti, neboť orgán územního plánování by zde suploval při posuzování souladu záměru s územním plánem obce ve svém závazném

stanovisku dle § 96b stavebního zákona pravomoc stavebních úřadů při posuzování záměru v územním či stavebním řízení.

3. Účastník řízení má za to, že návrh změny územního plánu je nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů též v bodě f/1.8 upravujícím obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tento bod uvádí následující: „*Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití s výjimkou ploch OK (občanské vybavení komerční) je nepřipustné umístování staveb pro reklamu. V plochách OK jsou stavby pro reklamu přípustné za podmínky, že jejich umístěním nedojde k narušení charakteru a hodnot území.*“ V odůvodnění textové části návrhu zcela absentují jakékoliv argumenty a odůvodnění zavedení tohoto regulativu, což vede k nepřezkoumatelnosti změny územního plánu z důvodu nedostatku odůvodnění.

Účastník řízení má též za to, že i kdyby byl tento regulativ přezkoumatelný, sám o sobě je nezákonný, nejméně pro porušení zásady proporcionality, neboť v návrhu územního plánu je jediná plocha OK, a proto to prakticky znamená plošný zákaz reklamních zařízení na území celé obce. Takový regulativ a zásadní zásah do vlastnického práva musí být zvláště pečlivě odůvodněn. Účastník řízení má za to, že takový obecný regulativ je pro svou plošnost a neurčitost zcela nepřipustný. V rámci proporcionality je při prokázání potřebě regulace reklamních zařízení na místě zvolit jiný přípustný regulativ, například regulaci výškovou či prostorovou (limity na výšku či plochu reklamního zařízení). Takový způsob stanovení podmínky v bodě f) 1.8 návrhu změny územního plánu je v rozporu s obsahem územního plánu stanoveným přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., která takto plošné regulativy neumožňuje.

II. ZÁVĚREČNÝ NÁVRH

Ze shora uvedených důvodů účastník navrhuje, aby z návrhu změny č. 1 Územního plánu Držovice byla vypuštěna změna plochy, v níž jsou umístěny shora uvedené pozemky ve vlastnictví účastníka řízení, z plochy SO na plochu SV a aby byla vypuštěna podmínka v bodě f/1.8 textové části návrhu.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle metodiky Jednotného standardu, ve kterém je předmětná dokumentace zpracovávána, plocha SO není možná. Odpovídá jí plocha SV – v ploše SV je přípustné občanské vybavení místního významu – což odpovídá záměru „obchodního centra místního významu“. Tento pojem bude doplněn do kapitoly M) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.

Bod f/1.8 – stavby pro reklamu bude zachován dle původního návrhu pro veřejné projednání.

Námítka č. 4

evidováno pod č. j.:PVMU 135012/2023 62 ze dne 16. 8. 2023

*Podávající: DOLÁK Transport s.r.o.
Za drahou 4372/3
796 01 Prostějov
za který jedná Petr Dolák*

*Zastoupen: Frank Bold Advokáti, s.r.o,
Údolní 33
602 00 Brno*

Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 626/1, 627, 628, 629, 631/3 a 949/1 vše v katastrálním území Držovice na Moravě

Námítka:

III.

Obsah námitek

Námítky směřují proti neodůvodněné změně dosavadních zastavitelných ploch smíšených obytných 14-SO a 15-SO dle Platného ÚP na výrazně menší zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou Z.14a v rozsahu dle Změny č. 1 ÚP. kdy převažující části původních zastavitelných ploch 14-SO a 15-SO jsou nově zahrnuty do plochy zemědělské všeobecné (AU), na které nelze Záměr podatele umístit.

Námítky směřují také proti zrušení stávajících ploch veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP,

Námítky konečně směřují také proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

Odůvodnění námitek:

IV.

Odůvodnění námitek

1. Současný stav podle platného ÚP

Podle platného územního plánu města Držovice, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2010 (dále jen „Platný ÚP“) jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- **pozemek parc. č. 629** je z část zařazen do plochy 17-U, zčásti do plochy 14-50, menší části pozemku jsou pak zařazeny do plochy 22-U a plochy 25-Z. **Plocha 17-U je návrhová zastavitelná plocha veřejného prostranství**, která má zvýšit komfort ploch pro bydlení, kterými jsou v tomto případě návrhové zastavitelné plochy smíšené obytné 14-SO, 15-SO a 16-SO. Konkrétně se jedná o plochu veřejného prostranství východně od ulice Dr. Mičoly. Obsluha území je zajištěna z navržených koridorů veřejného prostranství – ulice Jaroslava Haška a ulice Jaroslava Ježka. Hlavním využitím se jedná o plochu veřejného prostranství, přístupnou každému bez omezení. Přípustné využití ploch U zahrnuje návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivky hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky, veřejnou zeleň, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití zahrnuje zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území. Všechny podmíněně přípustné objekty pak mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží. Nepřípustné využití pak zahrnuje činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Dále platí, že plocha 17-U je současně plochou veřejného prostranství PP1, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Plocha 14-SO je návrhová zastavitelná plocha smíšená obytná. Hlavním využitím se jedná o plochu určenou pro bydlení, občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby

a řemesla). Přípustným využitím jsou pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití umožňuje umístit pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné je pak využití zahrnující služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací. Navíc je stanovena i výšková regulace zástavby, která může mít nanejvýše 2 nadzemní podlaží.

Plocha 22-U je návrhová zastavitelná plocha veřejného prostranství, která má zajistit dopravní obsluhu ploch změn. Konkrétně se jedná o koridor veřejného prostranství pro

obsahu návrhových zastavitelných ploch smíšených obytných 14-SO a 15-SO v ulici Jaroslava

Haška. Platí pro ni stejné regulativy, jako pro plochu 17-U. Dále platí, že plocha 22-U je současně plochou veřejného prostranství PP6, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Plocha 25-Z je návrhovou plochou sídelní zeleně za hypermarketem, která má sloužit jako „pruh sídelní zeleně s izolační funkcí“, hlavním využitím plochy sídelní zeleně jsou parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň. Přípustným využitím je pozemek veřejně přístupné zeleně, pozemek izolační zeleně, pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky. Dále pak objekty, stavby a zařízení,

keré tvoří doplňkovou funkci (např. altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky...). Podmíněně přípustné využití zahrnuje veřejná prostranství (za podmínky, že nedojde k potlačení hlavní funkce), pozemky související dopravní a technické infrastruktury (například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery). Podmíněně přípustným je též umístění obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami. Nepřípustným jsou pak činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Kromě toho stanovi Platný ÚP ještě výškovou regulaci, takže všechny objekty mohou být vysoké pouze 1 nadzemní podlaží.

- **pozemky parc. č. 628, 627 a 626/1** jsou zčásti zařazeny do plochy 14-SO, zčásti zařazeny do plochy 15-SO, menší části pozemků jsou pak zařazeny do plochy 22-U a 25-Z. **Pro plochu 15-SO platí stejně regulativy, jako pro výše uvedenou plochu 14-SO**, plochy 22-U a 25-Z jsou popsány výše.
- **pozemek parc. číslo 637/3** je celý zařazen do stabilizované plochy veřejného prostranství U. Plocha U je stabilizovaná plocha veřejného prostranství a platí pro ni stejné regulativy hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a výškové zástavby, jako pro plochu 17-U.
- **pozemek parc. č. 949/1** je zařazen z větší části do stabilizované plochy veřejného prostranství U, z menší části do plochy 23-U. Plocha U je stabilizovaná plocha veřejných prostranství a platí pro ni stejné regulativy hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a výškové zástavby, jako pro plochu 17-U.

Plocha 23-U je návrhová zastavitelná plocha pro dopravu, která má zajistit dopravní obsluhu ploch změn. Konkrétně se jedná o koridor veřejného prostranství pro obsluhu návrhových zastavitelných ploch smíšených obytných 15-SO a 16-SO v ulici Jaroslava Ježka. Platí pro ni stejné regulativy, jako pro plochu 17-U. Dále platí, že plocha 23-U je současně plochou veřejného prostranství PP7, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Pro úplnost podotýkáme, že v případě ploch 14-SO, 15-SO, 22-U a rovněž 23-U měla být podle Platného ÚP pořízena územní studie coby podmínka pro rozhodování (konkrétně pro prověření vyhodnocení míry zátěže obyvatel rizikovými faktory, zejm. hlukem), přičemž lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31.12. 2018, čímž v souladu s § 43 odst. 2 StavZ došlo k zániku omezení změn v území, tj. rozhodování o umístění záměrů v uvedených plochách momentálně není podmíněno pořízením územní studie. Pokud by územní studie byla pořízena po tomto datu, stále by byla jedním z neopominutelných podkladů stavebního úřadu při rozhodování o umístění záměrů v daných plochách, ovšem do dne podání těchto námitek nebyla taková územní studie pořízena.

Dotčené území se nachází mimo zastavěné území obce Držovice, ovšem je celé tvořeno zastavitelnými plochami. Pro všechny plochy v Dotčeném území jsou navrženy zábory ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), neboť celá plocha 17-U, celá plocha 23-U a naprostá

většina plochy 15-SO nachází na půdách I. třídy ochrany, BPEJ 3.56.00, zbylé plochy pak na půdách II.

třídy ochrany BPEJ 3.58.00, jak plyne z výkresu předpokládaných záběrů ZPF. Tato skutečnost vyplývá z toho, že zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany jsou zastoupeny na převažující části území obce

Držovice. Využití ploch lokality č. 14,15a 17 (které odpovídají plochám 14-SO, 15-SO a 17-U) pro potřebu rozvoje sídla byly orgánem ochrany ZPF schváleny již v dosavadní dokumentaci (územní plán města Prostějov): „Z původní koncepce územního plánu, který navrhoval v lokalitě Zároveň (jihovýchodně od obce směrem k rychlostní komunikaci) využití území pro občanské vybavení bylo využití ploch upraveno ve prospěch bydlení, ploch občanské vybavenosti a ploch pro fotovoltaickou elektrárnu. Koncepce řešení této lokality vycházela z faktu, že vliv rychlostní komunikace na bezprostřední okolí je pro rozvoj bydlení nevhodný. Proto je v přímé návaznosti na komunikaci navržena plocha pro fotovoltaickou elektrárnu, v druhém sledu je navržena plocha občanské vybavenosti, která plní funkci izolační k plochám bydlení navrženým v návaznosti na zastavěné území.“ Dále platí, že se v případě ploch v rámci Dotčeného území nejedná o plochy s dopadem do ploch meliorací.

Důvodem vymezení výše uvedených zastavitelných ploch v Dotčeném území je podle bodu 4.2 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ textové části odůvodnění Platného ÚP potřeba: „**účelného a intenzivního využití zastavěného území obce, proluk a enkláv. Navržena je zástavba smíšená obytná v plochách ve vazbě na zastavěné**

území dle záměrů platného ÚP, obce a požadavků občanů. Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro veřejná prostranství je dána požadavkem na vymezení plochy pro zabezpečení obsluhy ploch změn veřejnou infrastrukturou. Ve smyslu vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných

požadavcích na využívání území, par. 7, odst 2 (na konci odstavce 2 se doplňuje věta "Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Doporučuje se vymezit i v grafické části.), jsou navrženy plochy veřejných prostranství i.č. 17-U, 18-U, 19-U a 20-U." (zdůraznění podatel)

S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném územním plánu **nabyl podatel legitimní očekávání, že na pozemcích v Dotčeném území bude možné zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného ÚP přípustná.** Ostatně podatel podal ke stavebnímu úřadu - kterým je Magistrát města Prostějova, stavební úřad - dne 5. 6. 2023 žádost o vydání územního rozhodnutí (včetně všech podkladů a projektové dokumentace) pro záměr s názvem „Infrastruktura pro RD Držovice“, který má

být umístěn na pozemcích parc. č. 627,628,629, 631/3 a 949 (dále jen „Záměr“). Smyslem Záměru je dělení pozemků pro zástavbu rodinnými domy a vytvoření dopravní a technické infrastruktury nutné pro výstavbu rodinných domů. Po vydání územního rozhodnutí (pokud k němu dojde) bude zpracována

dokumentace komunikace projektantem pozemních komunikací, projekty vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace a bude zažádáno na Magistrátu města Prostějova, Odbor dopravy a odbor životního prostředí o vydání stavebního povolení.

Současně podatel již od roku 2018, tedy od doby, kdy koupil pozemek parc. č. 627 v Dotčeném území jako zastavitelný, jedná s orgány obce Držovice o umístění výše uvedeného Záměru a navazující výstavby rodinných domů. Již dne 29. 6. 2020 požádal podatel obec Držovice v souvislosti s plánovanou změnou Platného ÚP (spočívající ve zrušení ploch 14-SOa 15-SO) o ponechání ploch 14- SO a 15-SO ve stávajícím funkčním využití coby ploch smíšených obytných u pozemků parc. č. 627 a 628, přičemž podatel již v této žádosti informoval obec Držovice o svém Záměru s tím, že bude podávat žádost o územní rozhodnutí. Dne 21. 10. 2020 pak podatel urgoval projednání své žádosti zastupitelstvem obce Držovice, obec se však žádost podatele dne 30. 10. 2020 odmítla zabývat. Podatel však i poté s obcí Držovice o svém Záměru jednal, **poslední jednání mezi podatelem a zastupiteli obce Držovice proběhlo dne 31.7. 2023.** Podatel očekává, že obec Držovice nebude klást Záměru, jakož i budoucí realizaci výstavby rodinných domů, žádné překážky, neboť tuto výstavbu v Dotčeném území předpokládá platný ÚP. **Protože však v mezičase došlo k zahájení procesu pořizování změny č. 1 ÚP Držovice, je podatel nucen vznést tyto námítky.**

2. Stav dle Změny č.1 ÚP

Podle Změny č. 1 ÚP **dochází ke změně Dotčeného území, spočívající v podstatné redukci původních návrhových ploch 14-SOa 15-SO, jakož i úplného vpuštění ploch 22-U a 23-U,** jak plyne již z hlavního výkresu Změny č. 1 ÚP, na němž je vyznačena zastavitelná návrhová plocha změny SV - smíšené obytné venkovské (viz plochy Z.14a a Z.14.b) na pozemcích parc. č. 629, 628 a zhruba 20 % rozlohy pozemku parc. č. 627, vlastněného podatelem, v části přiléhající k pozemku parc. č. 628. **Dalších 70% rozlohy pozemku parc. č. 627 je nově umístěno mimo zastavitelné území obce Držovice ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné.** Zbýlých 10% rozlohy pozemku parc. č. 627 pak zabírá plocha změny v krajině NX-přírodní a jiné (viz plocha K.1.03), která pak pokračuje i na pozemcích parc. č. 626/2, 626/1 prakticky ve stejném rozsahu, v jakém je v platném ÚP vymezena návrhová plocha 25-Z. S ohledem na povahu Změny č. 1 ÚP, která spočívá v komplexních úpravách celého území obce Držovice, nejsou jednotlivé změny zobrazeny samostatně v grafické části, lokality změn jsou zobrazeny v grafické části odůvodnění Změny č. 1 ÚP, výkres č. 11.1 Koordinační výkres. **Konkrétní změny vymezení zastavitelných ploch jsou uvedeny v části C/2.1 textové části Změny č. 1 ÚP, zastavitelná plocha 14-SO je „částečně vpuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z. 74“, plocha 15-SO je „částečně vpuštěna a částečně sloučena s plochou Z. 14 (14-SO dle platného ÚP),“ plocha 1 7-U je změněna na zastavitelnou plochu Z.17 - plochu zeleně všeobecné, plocha 22-U je „částečně vpuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14a“, plocha 23-U je „částečně vpuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14b“, plocha 25-Z je „částečně vpuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14a a 7.74i)“.** Tato redukce představuje z hlediska podatele naprosto zásadní problém, jak bude podrobně vysvětleno níže.

Z urbanistické koncepce, obsažené v textové části C Změny č. 1 ÚP vyplývá, že dochází ke změně urbanistické koncepce, která zahrnuje (mimo jiné) úpravu a rozsahu ploch smíšených obytných venkovských podél východního okraje zastavěného území obce - tedy Dotčeného území. Z urbanistické koncepce jsou vpuštěny všechny textace související se zrušenými zastavitelnými plochami.

Současně je **vymezena nová zastavitelná plocha Z.14a, způsob využití SV smíšená venkovská, a to jako plocha bydlení - lokalita za hypermarketem. Využití plochy je nově podmíněno pořadím změn v území,**

totiž realizací plochy Z.14b,Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho. Dopravní obsluha území je navržena z plochy veřejného prostranství - ulice Jaroslava Haška, obsluha území má být zajištěna v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Výšková regulace zástavby zůstala stejná jako v Platném ÚP, tedy je možná zástavba do vysoká nanejvýše 2 nadzemní podlaží. **Kromě toho** stanoví Změna č. 1 ÚP pro tuto plochu Z.14a **ještě požadavek na prověření územní studií**, který sice byl i Platném ÚP, však došlo k marnému uplynutí lhůty pro její pořízení. **To pro podatele představuje další překážku využití území, neboť rozhodování o změnách v území je podmíněno předchozím zpracováním územní studie.** Co se týká samotných regulativů ploch smíšených venkovských (SV), ve srovnání s Platným ÚP došlo k následujícím změnám:

- hlavní využití zahrnuje smíšené obytné venkovské;
- přípustné využití pak zahrnuje občanské vybavení místního významu, zařízení a služby nekomerčního charakteru do užitné plochy provozovny 30 m², bydlení individuální v rodinných domech, individuální rekreace, související dopravní a technická infrastruktura, jakož i související občanské vybavení. Dále jsou přípustná veřejná prostranství, sídelní zeleň a malé vodní plochy;
- podmíněně přípustné využití obsahuje nerušící výrobu a služby za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí, stávající drobná průmyslová výroba a výrobní služby bez možnosti plošného rozšiřování, **bydlení hromadné v bytových domech za podmínky, že v jedné stavbě pro bydlení hromadné je max. 6 bytových jednotek a dále, že slouží k obecnímu sociálnímu bydlení nebo obecnímu služebnímu bydlení**, činnosti a zařízení zemědělské výroby pro chov zvířectva, za podmínky dodržení platných hygienických a veterinárních předpisů a bez škodlivých projevů nad obvyklou mírou vůči okolnímu bydlení (hluk, zápach, znečištění ovzduší apod.) tak, aby svým provozem a užíváním nesnižovaly pod obvyklou míru kvalitu prostředí hlavního využití, jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy;
- nepřípustné využití uvádí mobilní stavby k trvalému bydlení, stavby halového typu, **bydlení hromadné v bytových domech** s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití, a činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Změna č. 1 ÚP dále rozšířila podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu tak, že kromě výškového regulativu pro zastavitelné plochy, podle kterého lze v ploše umístit stavby o maximálně 2 nadzemních podlažích (který byl již v Platném ÚP), je nově požadováno také „nepřesahovat stávající výškovou hladinu zástavby“ a „chránit charakter a urbanistickou strukturu zástavby, rozvíjet jednotný architektonický charakter zástavby, nepřipustný je typ zástavby, který nerespektuje charakter, měřítko a hmotovou skladbu tradiční zástavby v území.“ **Tento regulativ tak omezuje novou výstavbu rodinných domů tak, že tato se musí podřídit již existující zástavbě, tedy jejímu charakteru, měřítku, hmotové skladbě a výšce.** Z hlediska zástavby bezprostředně sousedící s Dotčeným územím, kdy na západní straně Dotčené území sousedí s velkými rodinnými domy (dvojdomy) o výšce 2 nadzemních podlažích, na severní straně pak Dotčené území bude sousedit s nižšími a menšími rodinnými domy o výšce 1 nadzemního podlaží a obytném podkroví. Je tak otázkou,

zda bude podatel nucen přizpůsobovat výstavbu rodinných domů na již realizovanou výstavbu rodinných domů ve stávající ploše 16-SO, které však svými rozměry odpovídají menším stavebním pozemkům, nebo zda bude moci realizovat výstavbu větších rodinných domů. Tomu koresponduje textová část Změny č. 1 ÚP, F/2 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání“, které vyžadují v zastavitelných plochách: „...respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, pokud není v podmínkách

Jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak, výška zástavby se počítá od úrovně přilehlého veřejného prostranství, v případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, výšky zástavby je počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem.“ Zástavbu v plochách na rozhraní zastavitelné plochy a nezastavěného území (volné krajiny) lze umísťovat pouze v části pozemku navazující na plochy veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu, pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1; zástavbu nelze umísťovat v části pozemku navazující na hranici zastavěného území nebo zastavitelné plochy, nepřípustná je zástavba rodinných domů za přední uliční frontou na hlubších parcelách.

Zásadní je pak **nově doplněná podmínka zastavitelnosti ploch SV**: zastavitelnost pozemku (tj. součet rozlohy zastavěné plochy a zpevněné plochy) je nanejvýše 60 %. Platný ÚP zastavitelnost ploch pro umístění rodinných domů 14-SO a 15-SO vůbec nereguloval (neobsahoval koeficient či index zastavitelnosti apod.).

Kromě základních podmínek prostorového uspořádání, které se uplatní na celém území obce Držovice,

stanovuje Změna č. 1 ÚP také podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby: pro plochy smíšené obytné venkovské (SV) je výšková hladina zástavby stanovena na 2 nadzemní podlaží mimo střešní prostor, **novým regulativem je pak minimální velikost pozemku v zastavitelné ploše** nebo ploše přestavby v ploše smíšené obytné venkovské (SV) stanovena podle druhu stavby, pro kterou je určen: 600 m² pro individuální zástavbu (samostatný dům), 500 m² pro skupinovou zástavbu (dvojdům), 400 m² pro řadovou zástavbu (řadový dům).

S plochou Z.14a souvisí také změna a doplnění základních podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v části F/1 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, kdy

podle Změny č. 1 ÚP je: „*nepřípustná výstavba nových objektů pro bydlení na pozemcích stávajících rodinných domů, a na samostatných pozemcích mezi pozemky stávajících rodinných domů, bez přímé*

samostatné dopravní obsluhy, tzn. navazujících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem.“ Dále platí, že „*na jednom pozemku v ploše smíšené obytné venkovské (SV) je možné umístit pouze jednu hlavní stavbu pro bydlení- rodinný dům.*“ Ve všech plochách je pak přípustná realizace nezbytné dopravní a technické infrastruktury za účelem využití řešeného území a dále nadřazené dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu pro zajištění návazností vedení veřejné infrastruktury v širších vztazích, dále je přípustná realizace sítí technické infrastruktury za účelem využití dotčené plochy, a realizace pěších a cyklo stezek a tras pro zajištění prostupnosti území a propojení struktury veřejných prostranství s čestní sítí v krajině, pokud není v podmínkách některé plochy s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.

Plocha Z.14b je vymezena jako plocha veřejného prostranství všeobecného - lokalita za hypermarketem, její obsluhu však bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Kromě toho je **znovu stanoven požadavek na prověření územní studií**. **Plocha Z.14c** je pak vymezena rovněž jako **plocha veřejného prostranství všeobecného** - lokalita za hypermarketem, její obsluhu však bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu, I v tomto případě je znovu **stanoven požadavek na prověření územní studií, lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 8 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP**. Změna č. 1 ÚP změnila též regulativy využití ploch PU -veřejná prostranství všeobecná, a to následovně:

- hlavním využitím jsou veřejná prostranství;
- přípustným využitím je umístění související dopravní a technické infrastruktury, sídelní zeleně, křižení vodních toků;
- podmíněně přípustným využitím je umístění souvisejícího občanského vybavení za podmínky, že neomezuje provozní potřeby hlavního využití, dále parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště za podmínky, že svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostranství, hromadné parkování podzemní, za podmínky, že nebude narušeno hlavní využití a podmínky ochrany památkových a kulturních hodnot území, a konečně drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, vodní prvky, opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostranství; nepřípustným využitím jsou činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.

Změna č. 1 ÚP doplnila také podmínky prostorového uspořádání, takže ve veřejných prostranstvích šířky větší a rovno 8 m se musí vytvářet podmínky pro umístění stromořadí, zástavba pak musí respektovat charakter a měřítko prostranství.

S vymezením ploch Z.14b a Z. 14c pak souvisí část D/1 „Koncepce dopravy“, která vymezuje prvky veřejné prostupnosti tak, že pro motorovou dopravu vymezuje body napojení ploch změny (zastavitelných ploch nebo ploch přestavby) pro motorovou dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) nebo plochy dopravy (DS). Pro cyklistickou a pěší dopravu je zvoleno obdobné řešení s tím rozdílem, že body napojení plochy změny zahrnují i plochy v krajině.

Konečně plocha Z.17je navržena jako plocha veřejné zeleně (ZU - zeleň všeobecná) - ulice Jaroslava Ježka - pro lokalitu Z.14. Dopravní obsluha území má být zajištěna z ulice Jaroslava Ježka, obsluhu však

bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Výšková regulace limituje výšku provozních objektů na 1 nadzemní podlaží, i pro tuto plochu je navíc stanoven požadavek na prověření územní studií. Z části C/3 „Vymezení systému sídelní zeleně“ pak vyplývá, že plocha Z.17 je určena pro rozvoj smíšené obytné zástavby na východním okraji obce Držovice, konkrétně pro umístění parku a rekreačního vybavení. Tomu odpovídají nové regulativy ploch ZU – zeleně všeobecné:

- hlavním využitím je veřejná zeleň;
- přípustným využitím je související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství;
- podmíněně přípustné je související občanské vybavení za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí a drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, sportoviště, vodní prvky, vodní plochy (do 500m²), opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostranství;
- nepřípustné využití zahrnuje činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.

Z hlediska Změny č. 1 ÚP, která na více než polovině rozlohy Dotčeného území vymezuje znovu plochy AU - zemědělské všeobecné, je relevantní uvést též regulativy využití této plochy, kdy hlavním účelem je zemědělský půdní fond primárně využívaný za účelem produkce, přípustné využití zahrnuje umístění související dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská a protierozní opatření, vodní plochy, stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků, seníky a zeleň, podmíněně přípustné využití zahrnuje drobnou architekturu v krajině (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky, odpočívadla) za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí, oplocení za podmínky, že jde o dočasné oplocení pro ochranu nové výsadby nebo oplocení pasteveckých ohrad, a dále terénní úpravy za podmínky, že jejich rozsahem a mírou úpravy terénní konfigurace nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí. Nepřípustné využití pak zahrnuje oplocení, které zamezuje prostupnosti volné krajiny, s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití, a činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití, narušují přírodní a ekologickou hodnotu území. **Z toho je zřejmé, že umístění rodinných domů je v ploše AU nepřípustné, stejně jako oplocení pozemků rodinných domů. Ani Záměr podatele tak na takovýchto plochách nelze uskutečnit,** neboť ten spočívá s umístění dopravní a technické infrastruktury sloužící k následnému umístění staveb rodinných domů, zatímco regulativy plochy AU předpokládají umístění dopravní a technické infrastruktury sloužící s hlavním účelem, tedy zemědělským využitím plochy.

3. Nezákonost Změny č. 1 ÚP

Veškeré výše uvedené skutečnosti vedou podatele k závěru, že Změna č. 1 ÚP je ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění **nepřezkoumatelná a rovněž nezákonná**. Změna č. 1 ÚP totiž v první řadě nespĺňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „SŘ“), který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i Změnu č. 1 ÚP jakožto opatření obecné povahy, ukládá mj. uvedení důvodů výroků, úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů rozhodnutí a při výkladu právních předpisů. Uvedené požadavky však v případě Změny č. 1 ÚP naplněny nebyly.

3.1 Nedostatečné odůvodnění Změny c.1 ÚP z hlediska redukce zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských v Dotčeném území

Navržená Změna č. 1 ÚP je odůvodněna v dokumentu „Změna č. 1 Územního plánu Držovice textová část odůvodnění“ (dále jen „Odůvodnění Změny č. 1 ÚP“) již v rámci odůvodnění změny urbanistické koncepce, která je odůvodněna „*souladem se současným stavem záměrů v území a požadavků na změny. Základní koncepce využití a uspořádání území není změnou dotčena, místně jsou nevhodné změny vymezení zastavitelných ploch z důvodu změny požadavků na jejich využití.*“ Dotčeného území se týká odůvodnění, že: „*Ostatní vymezené zastavitelné plochy nejsou v současné době využity a vyžadují revizi potřeby a rozsahu vymezení. Jedná se zejména o rozsáhlé plochy občanského vybavení - komerčních zařízení a plochy smíšené obytné mezi zastavěným územím obce a dálnicí D46.*“ Toto odůvodnění nereflektuje Záměr podatele, který je připravován minimálně od roku 2018 a u kterého bylo 5. 6. 2023 již požádáno o vydání územního rozhodnutí. Dále je k Dotčenému území uvedeno, že: „*Pro rozsáhlejší zastavitelné plochy Je stanovena podmínka územní studie (viz kap. 1/) a podmínky dopravního a pěšího napojení, resp. prostupnosti (viz kap. d/1). Vymezení plochy 76-50 (Z16a,b,c) je již upřesněno územní studií a je respektováno. Vymezení plochy 14-50 (Z14a,b,c) je upraveno tak, aby reflektovalo rozvojový potenciál obce.*“ (zdůraznění podatel)

Rozvojový potenciál obce Držovice však ve Změně č. 1 ÚP ani v jejím odůvodnění není blíže popsán, pokud za něj pořizovatel nepokládá stručné souvětí o nárůstu počtu obyvatel o 2% ročně dle dat Českého statistického úřadu. Podatel navíc již na tomto místě uvádí, že nárůst počtu obyvatel obce je ovlivněn také reálnou možností bydlení, nebo alespoň možností umístění staveb rodinných a bytových domů. Za situace, kdy Změna č. 1 ÚP 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**. To se pak negativně odráží jak v množství pozemků připravených k umístění rodinných domů (příprava takových pozemků je podstatou Záměru podatele), tak v množství realizovaných staveb rodinných domů, což následně ovlivňuje poptávku po bydlení v obci Držovice.

Podstatná redukce zastavitelných ploch v Dotčeném území (popsaná výše v bodě č. 2 odůvodnění námitek) je v kapitole VI „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ na sír. 22 Odůvodnění Změny č. 1 ÚP **odůvodněna stávajícím stavem: „Platným ÚP Držovice je navrženo celkem 90,71 ha zastavitelných ploch, z toho 23,91 ha smíšených obytných, které umožňují bydlení, ale jsou určeny primárně pro smíšenou funkci bydlení v rodinných i**

bytových domech, rekreaci, občanské vybavení a služby a podnikatelskou činnost v plochách individuálního bydlení. Z této výměry Je realizováno 5,26 ha. Z celkové výměry zastavitelných ploch je realizováno 17,20 ha.“ K tomu podatel uvádí, že jeho pozemek, jakož i další pozemky, na nichž má být umístěn Záměr, se nachází z velké části v plochách smíšených obytných, přičemž podatel usiluje o realizaci svého Záměru od roku 2021, avšak původně negativní postoj obce Držovice vedl k tomu, že kompletní žádost o umístění Záměru podal podatel až letos. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP dále uvádí, že: *„Z uvedení základní bilance zastavitelných ploch je patrné, že vymezení nových zastavitelných ploch není potřebné. S ohledem na současný stav rozvojových záměrů na území obce se však Jeví jako nezbytné přehodnocení jejich lokalizace a rozsahu v jednotlivých částech obce. Zastavitelné plochy, které Jsou dlouhodobě nevyužité o jejich využití není v současné době řešeno, jsou navrženy ke zrušení. Jedná se zejména o rozsáhlé zastavitelné plochy mezi východní hranicí zastavěného území obce a dálnicí D46.“* * Podatel uvádí, že využití Dotčeného území je podatelem řešeno od roku 2018 (viz část IV bod č. 1 těchto námitek), v současnosti byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí pro Záměr, **proto tímto způsobem - totiž údajnou dlouhodobou nevyužitelností - nelze odůvodnit redukci zastavitelných ploch pro rodinné domy v Dotčeném území**. Kromě toho podatel zdůrazňuje, že **dlouhodobá nevyužitelnost ploch 14-SO a 15-SO byla dána podmínkou pořízení územní studie pro rozhodování v území**, která po dobu 8 let (v letech 2010-2018) **představovala překážku pro umístění staveb rodinných domů** či realizaci Záměru podatele v Dotčeném území. Tato podmínka sice v rámci Platného ÚP již odpadla marným uplynutím lhůty pro její pořízení, ale (jak bude uvedeno níže) součástí Změny č. 1 ÚP je její opětovné stanovení, a to pro zbývající část zastavitelných ploch v Dotčeném území, přičemž lhůta pro pořízení územní studie US.04 je opět stanovena pořizovatelem na 8 let ode dne platnosti Změny č. 1 ÚP.

Pořizovatel tak sám brání využitelnosti určitých zastavitelných ploch, aby tuto skutečnost následně využíval coby důvod k jejich redukcí. Pro podatele není útechou fakt, že podmínka územní studie je Změnou č. 1 ÚP vyžadována u naprosté většiny zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských (S V).

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP dále odůvodňuje zrušení ploch 14-SO a 15-SO tak, že Změna č. 1 ÚP mění rozsah těchto ploch a jejich přiměřené části zahrnuje do ploch Z.14a a Z.14b, část plochy převádí do ploch zemědělských všeobecných s ohledem na jejich dlouhodobé nevyužití. Změny rozsahu ploch jsou řešeny tak, aby byla zastavitelná plocha napojena na strukturu veřejných prostranství obce a byla zajištěna veřejná prostupnost území. Samotné zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch pak je součástí kapitoly VI textové části odůvodnění. Jinými slovy, **jediným důvodem redukce ploch 14-SO a 15-SO je jejich údajné dlouhodobé nevyužití** (přestože podatel dlouhodobě o jejich využití usiluje), **přičemž z tohoto odůvodnění není jasné, proč došlo pouze k redukcí uvedených ploch** v Dotčeném území (a proč k této redukcí došlo právě v navrženém rozsahu), **proč namísto toho nedošlo k jejich úplnému zrušení**. **Podatel toto odůvodnění pokládá vzhledem k již uvedenému za nepravdivé a nedostatečné**.

K redukcí zastavitelných ploch pro rodinné domy v Dotčeném území se vztahuje také další část odůvodnění, týkající se rozvoje obce Držovice: *„Rozvoj obce Je řešen tak, aby nárůst počtu obyvatel nepřekračoval cca 25 až 30 % stávajících obyvatel obce (1479 obyvatel), s ohledem na zajištění sociální*

soudržnosti obyvatel, na niž mí negativní dopad významný nárůst obyvatel ve velmi krátkém časovém

horizontu. Přírůstek obyvatel se zastavitelných ploch nebo ploch přestavby je cca 350 až 400 obyvatel, tedy cca 25 - 30 %.“ Podatel konstatuje, že jeho Záměr předpokládá v Dotčeném území umístění celkem 32 rodinných domů na pozemcích pare. č. 627 a 628. Dále dle Odůvodnění Změny č. 1 ÚP: *„Ze údajů CSU vyplývá roční nárůst obyvatel od roku 2017 (po období stagnace mezi lety 2010-2017) cca 1,5 - 2%. Z uvedeného vyplývá, že rozsah zastavitelných ploch je dimenzován na cca 3 evaluační období ÚP Držovice (cca 72 lety horizont). S ohledem na uvedený předpoklad je stanoven rozsah zastavitelných ploch. V případě rozdílných požadavků na rychlost rozvoje území v čase a související potřebou rozvoje veřejné infrastruktury je vhodné v následujících zprávách o uplatňování ÚP Držovice rozsah zastavitelných ploch opět vyhodnotit dle aktuální rozvojových požadavků.“* Z Odůvodnění Změny č. 1 ÚP není zřejmé, proč byl nárůst počtu obyvatel stanoven právě na 350 až 400 obyvatel, a proč by vyšší nárůst počtu obyvatel již představoval

negativní dopad na sociální soudržnost obyvatel obce Držovice. V odhadu vývoje počtu obyvatel není vůbec zohledněn vývoj počtu obyvatel města Prostějov, jehož byly Držovice kdysi součástí, ačkoliv Platný ÚP výslovně předpokládá saturaci potřeb obyvatel obce Držovice v rámci občanské vybavenosti města Prostějov a ačkoliv lze v platném územním plánu města Prostějov nalézt návrhové plochy pro bytovou výstavbu a pro výstavbu rodinných domů, nepředpokládá se tedy stagnace počtu obyvatel.

Podatel konečně v souvislosti s odhadem nárůstu počtu obyvatel obce Držovice dodává, že **Odůvodnění Změny č. 1 ÚP vůbec nebere v potaz reálně existující poptávku po koupi pozemků umožňujících výstavbu rodinných domů v obci Držovice**, včetně pozemků v Dotčeném území. **Tato poptávka zde reálně existuje**, v opačném případě by jednak podatel neusiloval o umístění svého Záměru, jednak by nedošlo k realizaci výstavby rodinných domů v ploše 16-SO, kdy již dne 8. 1. 2020 bylo stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov vydáno územní rozhodnutí sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU

163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy - lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice“, spočívající v přípravě území - základní technické vybavenosti pro plánovanou výstavbu 40

rodinných domů v lokalitě Zápověď, v obci Držovice. Tato stavba je přitom srovnatelná se Záměrem podatele, a potvrzuje existenci poptávky po pozemcích vhodných pro výstavbu rodinných domů v obci Držovice.

3.2 Nedostatečné odůvodnění Změny c.1 ÚP z hlediska změny ploch veřejných prostranství v Dotčeném území

Dalším problémem je odůvodnění změny řešené veřejných prostranství v Dotčeném území. Koncepce dopravy - totiž **vymezení prvků prostupnosti Dotčeným územím - je odůvodněno zajištěním napojení motorové nebo cyklo a pěší dopravy vybraných zastavitelných ploch na dopravní systém obce. Prvky veřejné prostupnosti jsou stanoveny pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování územní studie, která upřesní prostorové parametry napojení dopravní infrastruktury.**

Samotná podmínka zpracování územní studie US.04-Z.14a,Z.14b a Z.17 je pak odůvodněna koordinací „řešení veřejných prostranství včetně napojení struktury zástavby na ulici Jaroslava Haška, Jaroslava Ježka a Sebastiniho a upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby. Součástí koncepce prostorového uspořádání lokality je napojení struktury zástavby na plochu parku (Z.17). Plocha parku bude řešena tak, aby nebyla zatěžována dopravní obsluhou pozemku smíšené obytné zástavby. Podmínkou řešení uspořádání veřejných prostranství je zajištění podmínek veřejné prostupnosti pro motorovou i cyklo a pěší dopravu.“

Podatel k tomuto odůvodnění poukazuje na fakt, že již Platný ÚP z roku 2010 podmínku zpracování územní studie obsahoval, přičemž předmětná územní studie - týkající se celého Dotčeného území, nikoliv jen jeho části - **nebyla nikdy pořízena a lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31.12. 2018.** Územní studie nebyla pořízena ani později. **Nyní je tato podmínka Změnou č. 1 ÚP stanovena znovu**, s extrémně dlouhou lhůtou pro pořízení (totiž s maximální zákonem stanovenou lhůtou, jak plyne z § 30 odst. 6 StavZ), přičemž **do doby, než bude pořízena, nelze plochách Z.14a, Z.14b a Z.17 umístit žádnou stavbu, tedy ani část Záměru podatele.** De facto se tak jedná o podobné omezení vlastníků nemovitostí v uvedených plochách, jaké platí v případě stavební uzávěry. **Navíc je třeba upozornit na fakt, že Platný ÚP vymezuje plochy veřejných prostranství 22-U a 23-U tak, že jimi zajišťuje základní prostupnost Dotčeného území v návaznosti na stávající síť veřejných prostranství, včetně ulic Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka, které jsou obě propojeny ulicí Dr.Miřochy a ulicí Olomoucká. Podatel pokládá doplnění podmínky pořízení územní studie za nadbytečné a neodůvodněné, pořizovatel Změny č. 1 ÚP mohl téhož cíle - podrobnějšího řešení části Dotčeného území - dosáhnout přijetím změny územního plánu obce Držovice s prvky regulačního plánu. Takové řešení by bylo v souladu se zásadou proporcionality, neboť by umožnilo upřesnit podmínky prostorového uspořádání zástavby, aniž by byli omezeni vlastníci nemovitostí v Dotčeném území nutností čekat až 8 let na pořízení územní studie, o jejíž předchozí pořízení obec Držovice až dosud nejvíla valný zájem.** Podatel má navíc za to, že obec Držovice opětovným požadavkem na podmínění umístování staveb v Dotčeném území územní studií de facto obchází zákon, když ten stanovuje lhůtu 8 let pro pořízení územní studie, obec Držovice tuto lhůtu již jednou nechala marně uplynout. Nyní doplňuje do Změny č. 1 ÚP požadavek na pořízení prakticky totožné územní studie znovu.

V tomto ohledu je paradoxní, že jedním z požadavků na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, byl také požadavek na prověření a případné upravení podmínek využití ploch, v případě potřeby je možné doplnit prvky regulačního plánu, přičemž k tomuto požadavku je uvedeno, že: „Změna č. 1 ÚP upřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání, zejména ve vztahu k využití ploch smíšených obytných venkovských (SV). Stanovené podmínky prostorového uspořádání neobsahují podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu (v souladu s ustanovením § 43, odst. 3

zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění). Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu nebylo sledováno jako účelné s ohledem na vysokou míru stabilizace charakteru zastavěného území a upřesnění podmínek prostorového uspořádání rozvojových ploch, včetně stanovení podmínek zpracování územní studie." Pořizovatel tak upřednostnil podmínku územní studie před doplněním části územního plánu obce Držovice, zahrnující Dotčené území, o prvky regulačního plánu. To podatel považuje za odporující principu **proporcionality, obsaženém v § 2 odst. 3 SR**, podle něhož mají správní orgány i při vydávání opatření obecné povahy dle § 174 odst. 1 SR šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (tedy i oprávněné zájmy podatele), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem

a v nezbytném rozsahu.

Podatel ještě dodává, že stávající pozemní komunikace v ulicích Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka mají dostatečnou kapacitu pro zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území - v opačném případě by jen těžko mohlo dojít k vydání územního rozhodnutí stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov, sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU 163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy - lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice", když lokalita 16-50 je dopravně obslužná přes dopravní napojení na ulici Jaroslava Ježka, I z tohoto důvodu pokládá podatel požadavek na pořízení územní studie mající řešit dopravní obslužnost Dotčeného území za zbytečnou a neopodstatněnou.

3.3 Nesoulad Změny c.1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování

Skutečnosti uvedené v předchozích bodech 3.1 a 3.2 námitek prokazují také to, že podatelův Záměr v Dotčeném území odpovídá taktéž obecným cílům a úkolům územního plánování ve smyslu úst. § 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 o prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.**

a) Neproporcionalita Změny č. 1 ÚP a zásah do legitimního očekávání podatele

Podatel rovněž připomíná, 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 vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené 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 podatelem). 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 Změny č. 1 ÚP se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho 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 „*byť 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 „Presto že 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. 8Aos 5/2073 - S7), 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, 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 neproporcionální 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 jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť Změna č. 1 ÚP znemožňuje realizaci jeho Záměru v Dotčeném území, a to výraznou redukcí zastavitelných ploch v Dotčeném území, na nichž

Ize Záměr umístit. V Odůvodnění Změny č. 1 ÚP přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovou zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických a architektonických požadavků na územní plán. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP neuvádí, že by došlo k relevantní změně okolností (např. poklesu počtu obyvatel), neuvádí ani, že by vymezení ploch 14-SO a 15-SO v Platném ÚP bylo věcně nesprávné.

Záměrem podatele bylo v souladu se současnými poznatky a vědomostmi z oblasti urbanismu a architektury efektivně využít Dotčené území pro umístění 32 rodinných domů. V důsledku navrhované změny zastavitelných ploch v Dotčeném území, a vymezení plochy zemědělské všeobecné na většině pozemku vlastněného podatelem (pare. č. 627) je nicméně realizace Záměru prakticky znemožněna.

Jak podatel uvedl již výše, s ohledem na Platný ÚP (který reflektuje dřívější postoj obce Držovice) a předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování Změny č. 1 ÚP, nabyl podatel legitimní očekávání, že jeho 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 náleží Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. US 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 je podatel přesvědčen, že v jeho případě Změna č. 1 ÚP výše uvedené požadavky nesplňuje. Podatel je přesvědčen, že Změna č. 1 ÚP nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím, podmínkám „testu proporcionality“ ani principu kontinuity územního plánování. **Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. L z tohoto důvodu je podle podatele redukce zastavitelných ploch pro umístění rodinných domů v Dotčeném území nezákonné.**

b) Možnost podatele 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. Podatel upozorňuje na signifikantní rozdíl v tržní hodnotě pozemků zastavitelných rodinnými domy v Dotčeném území, která dnes činí zhruba 3000 Kč/m², oproti tržní hodnotě nezastavitelných pozemků se zemědělským využitím -tržní cena arnice činí zhruba 40 Kč/m², přičemž jim požadovaná náhrada za změnu pozemků ze zastavitelných na nezastavitelné by odpovídala součinu rozdílu uvedených částek a rozlohy pozemku parc. č. 627, která by byla nezastavitelná. V okolí Dotčeného území se navíc již dnes prodávají pozemky pro výstavbu rodinných domů minimálně za cenu 4000 Kč/m² bez DPH, přičemž náklady na výstavbu technické infrastruktury činí 1000 Kč/m².

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 1425/2014, 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 „citelnost 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 podatele, který se již nachází v pokročilé fázi příprav a podatel na jeho realizaci investoval již nemalé finanční prostředky. Rovněž je zřejmé, že snížením procenta maximální zastavitelnosti pozemků podatele v Dotčeném území, by došlo k jejich podstatnému ekonomickému znehodnocení. Případnou škodu na straně podatele 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, požaduje podatel rozšíření zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.14a v Dotčeném území na rozsah odpovídající dosavadním zastavitelným plochám smíšeným obytným 14-SO a 15-SO dle Platného ÚP s tím, že v Dotčeném území nebude vymezena plocha zemědělská všeobecná (AU). Tím bude obnoven stávající stav dle Platného ÚP, kdy je celá rozloha pozemku podatele parc. č. 627 v k.ú. Držovice v zastavitelných plochách pro stavbu rodinných domů.

Dále požaduje podatel rozšíření plochy Z.14b na rozsah odpovídající stávajícím plochám veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP. Tím bude zajištěna prostupnost Dotčeného území.

Konečně podatel navrhuje vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP a to bez náhrady.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Zrušení ploch 14-SO a 15-SO je uloženo již schválenou zprávou o uplatňování ÚP Držovice. S ohledem na rozvoj území obce a naplnění zastavitelných ploch jsou zastavitelné plochy Z.14 a Z.15 zachovány a jsou doplněny podmínky jejich využití. V platném ÚP Držovice je podmínka ÚS obsažena, s ohledem na to, že podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení, je stanovena i zde.

Při pořizování US je nutno doplnit zadání US o parametry veřejných prostranství min. šířky 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami (již v návrhu uplatněná podmínka zkapacitnění infrastruktury).

Pozemky parc.č. 626/1, 628, 629, 631/3 a 949/1 vyhodnocovány pouze v režimu připomínky, nikoli námítky (nejsou ve vlastnictví podatele námítky). Předmětné pozemky nejsou ve vlastnictví podatele námítky, některé jsou i ve vlastnictví obce.

Námítka č. 4 DOPLNĚNÍ A OPRAVA PŮVODNÍ NÁMITKY

evidováno pod č. j.:PVMU 137539/2023 62 ze dne 24. 8. 2023

*Podávající: DOLÁK Transport s.r.o.
 Za drahou 4372/3
 796 01 Prostějov
 za který jedná Petr Dolák*

*Zastoupen: Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
 Údolní 33
 602 00 Brno*

Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 626/1, 627, 628, 629, 631/3 a 949/1 vše v katastrálním území Držovice na Moravě

II.**Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva**

Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 627 v k.ú. Držovice na Moravě, obec Držovice, který je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na listu vlastnictví č. 13, a je proto podle § 52 odst. 2 StavZ oprávněn námítky podat. Vymezení Dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

Námítka:**III.****Obsah námitek**

Námítky směřují proti neodůvodněné změně dosavadních zastavitelných ploch smíšených obytných 14-SO a 15-SO dle Platného ÚP na výrazně menší zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou Z.14a

v rozsahu dle Změny č. 1 UP. kdy převažující části původních zastavitelných ploch 14-SOa 15-SO jsou nově zahrnuty do plochy zemědělské všeobecné (AU), na které nelze Záměr podatele umístit.

Námítky směřují také proti zrušení stávajících ploch veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP,

Námítky konečně směřují také proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

Odůvodnění námítky:

IV.

Odůvodnění námítek

1. Současný stav podle platného ÚP

Podle platného územního plánu města Držovice, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2010 (dále jen „Platný ÚP“) jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- **pozemek parc. č. 629** je z část zařazen do plochy 17-U, zčásti do plochy 14-50, menší části pozemku jsou pak zařazeny do plochy 22-U a plochy 25-Z. **Plocha 17-U je návrhová zastavitelná plocha veřejného prostranství**, která má zvýšit komfort ploch pro bydlení, kterými jsou v tomto případě návrhové zastavitelné plochy smíšené obytné 14-SO, 15-SO a 16-SO. Konkrétně se jedná o plochu veřejného prostranství východně od ulice Dr. Mičoly. Obsluha území je zajištěna z navržených koridorů veřejného prostranství – ulice Jaroslava Haška a ulice Jaroslava Ježka. Hlavním využitím se jedná o plochu veřejného prostranství, přístupnou každému bez omezení. Přípustné využití ploch U zahrnuje návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálvy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky, veřejnou zeleň, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití zahrnuje zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území. Všechny podmíněně přípustné objekty pak mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží. Nepřípustné využití pak zahrnuje činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Dále platí, že plocha 17-U je současně plochou veřejného prostranství PP1, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Plocha 14-SO je návrhová zastavitelná plocha smíšená obytná. Hlavním využitím se jedná o plochu určenou pro bydlení, občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby

a řemesla). Přípustným využitím jsou pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití umožňuje umístit pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné je pak využití zahrnující služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací. Navíc je stanovena i výšková regulace zástavby, která může mít nanejvýše 2 nadzemní podlaží.

Plocha 22-U je návrhová zastavitelná plocha veřejného prostranství, která má zajistit dopravní obsluhu ploch změn. Konkrétně se jedná o koridor veřejného prostranství pro

obsahu návrhových zastavitelných ploch smíšených obytných 14-SO a 15-SO v ulici Jaroslava

Haška. Platí pro ni stejné regulativy, jako pro plochu 17-U. Dále platí, že plocha 22-U je současně plochou veřejného prostranství PP6, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Plocha 25-Z je návrhovou plochou sídelní zeleně za hypermarketem, která má sloužit jako

„pruh sídelní zeleně s izolační funkcí“, hlavním využitím plochy sídelní zeleně jsou parkové

upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční

a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň. Přípustným využitím je pozemek veřejně přístupné zeleně, pozemek izolační zeleně, pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky. Dále pak objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci (např. altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky...). Podmíněně přípustné využití zahrnuje veřejná prostranství (za podmínky, že nedojde k potlačení hlavní funkce), pozemky související dopravní a technické

infrastruktury (například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery). Podmíněně přípustným je též umístění obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami. Nepřípustným jsou pak činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Kromě toho stanoví Platný ÚP ještě výškovou regulaci, takže všechny objekty mohou být vysoké pouze 1 nadzemní podlaží.

- **pozemky parc. č. 628. 627 a 626/1** jsou zčásti zařazeny do plochy 14-SO, zčásti zařazeny do plochy 15-SO, menší části pozemků jsou pak zařazeny do plochy 22-U a 25-Z. **Pro plochu 15-SO platí stejné regulativy, jako pro výše uvedenou plochu 14-SO**, plochy 22-U a 25-Z jsou popsány výše.
- **pozemek parc. číslo 637/3** je celý zařazen do stabilizované plochy veřejného prostranství U. Plocha U je stabilizovaná plocha veřejného prostranství a platí pro ni stejné regulativy hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a výškové zástavby, jako pro plochu 17-U.
- **pozemek parc. č. 949/1** je zařazen z větší části do stabilizované plochy veřejného prostranství U, z menší části do plochy 23-U. Plocha U je stabilizovaná plocha veřejných prostranství a platí pro ni stejné regulativy hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a výškové zástavby, jako pro plochu 17-U.

Plocha 23-U je návrhová zastavitelná plocha pro dopravu, která má zajistit dopravní obsluhu ploch změn. Konkrétně se jedná o koridor veřejného prostranství pro obsluhu návrhových zastavitelných ploch smíšených obytných 15-SO a 16-SO v ulici Jaroslava Ježka. Platí pro ni stejné regulativy, jako pro plochu 17-U. Dále platí, že plocha 23-U je současně plochou veřejného prostranství PP7, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Pro úplnost podotýkáme, že v případě ploch 14-SO, 15-SO, 22-U a rovněž 23-U měla být podle Platného ÚP pořízena územní studie coby podmínka pro rozhodování (konkrétně pro prověření vyhodnocení míry zátěže obyvatel rizikovými faktory, zejm. hlukem), přičemž lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31.12. 2018, čímž v souladu s § 43 odst. 2 StavZ došlo k zániku omezení změn v území, tj. rozhodování o umístění záměrů v uvedených plochách momentálně není podmíněno pořízením územní studie. Pokud by územní studie byla pořízena po tomto datu, stále by byla jedním

z neopominutelných podkladů stavebního úřadu při rozhodování o umístění záměrů v daných plochách, ovšem do dne podání těchto námitek nebyla taková územní studie pořízena.

Dotčené území se nachází mimo zastavěné území obce Držovice, ovšem je celé tvořeno zastavitelnými plochami. Pro všechny plochy v Dotčeném území jsou navrženy zábory ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), neboť celá plocha 17-U, celá plocha 23-U a naprostá

většina plochy 15-SO nachází na půdách I. třídy ochrany, BPEJ 3.56.00, zbylé plochy pak na půdách II.

třídy ochrany BPEJ 3.58.00, jak plyne z výkresu předpokládaných záběrů ZPF. Tato skutečnost vyplývá

z toho, že zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany jsou zastoupeny na převažující části území obce

Držovice. Využití ploch lokality č. 14,15a 17 (které odpovídají plochám 14-SO, 15-SO a 17-U) pro potřebu rozvoje sídla byly orgánem ochrany ZPF schváleny již v dosavadní dokumentaci (územní plán města Prostějov): „Z původní koncepce územního plánu, který navrhoval v lokalitě Zápověď (jihovýchodně od obce směrem k rychlostní komunikaci) využití území pro občanské vybavení bylo využití ploch upraveno ve prospěch bydlení, ploch občanské vybavenosti a ploch pro fotovoltaickou elektrárnu. Koncepce řešení této lokality vycházela z faktu, že vliv rychlostní komunikace na bezprostřední okolí je pro rozvoj bydlení nevhodný. Proto je v přímé návaznosti na komunikaci navržena plocha pro fotovoltaickou elektrárnu, v druhém sledu je navržena plocha občanské vybavenosti, která plní funkci izolační k plochám bydlení navrženým v návaznosti na zastavěné území.“ Dále platí, že se v případě ploch v rámci Dotčeného území nejedná o plochy s dopadem do ploch meliorací.

Důvodem vymezení výše uvedených zastavitelných ploch v Dotčeném území je podle bodu 4.2 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ textové části odůvodnění Platného ÚP potřeba: „**účelného a intenzivního využití zastavěného území obce, proluk a enkláv. Navržena je zástavba smíšená obytná v plochách ve vazbě na zastavěné**

území dle záměrů platného ÚP, obce a požadavků občanů. *Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro veřejná prostranství je dána požadavkem na vymezení plochy pro zabezpečení obsluhy ploch změn veřejnou infrastrukturou. Ve smyslu vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, par. 7, odst 2 (na konci odstavce 2 se doplňuje věta "Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto*

zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Doporučuje se vymezit i v grafické části.), jsou navrženy plochy veřejných prostranství i.č. 17-U, 18-U, 19-U a 20-U." (zdůraznění podatel)

S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném územním plánu **nabyl podatel legitimní očekávání, že na pozemcích v Dotčeném území bude možné zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného ÚP přípustná.** Ostatně podatel podal ke stavebnímu úřadu - kterým je Magistrát města Prostějova, stavební úřad - dne 5. 6. 2023 žádost o vydání územního rozhodnutí (včetně všech podkladů a projektové dokumentace) pro záměr s názvem „Infrastruktura pro RD Držovice“, který má

být umístěn na pozemcích parc. č. 627,628,629, 631/3 a 949 (dále jen „Záměr“). Smyslem Záměru je dělení pozemků pro zástavbu rodinnými domy a vytvoření dopravní a technické infrastruktury nutné pro výstavbu rodinných domů. Po vydání územního rozhodnutí (pokud k němu dojde) bude zpracována

dokumentace komunikace projektantem pozemních komunikací, projekty vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace a bude požádáno na Magistrátu města Prostějova, Odbor dopravy a odbor životního prostředí o vydání stavebního povolení.

Současně podatel již od roku 2018, tedy od doby, kdy koupil pozemek parc. č. 627 v Dotčeném území jako zastavitelný, jedná s orgány obce Držovice o umístění výše uvedeného Záměru a navazující výstavby rodinných domů. Již dne 29. 6. 2020 požádal podatel obec Držovice v souvislosti s plánovanou změnou Platného ÚP (spočívající ve zrušení ploch 14-SOa 15-SO) o ponechání ploch 14- SO a 15-SO ve stávajícím funkčním využití coby ploch smíšených obytných u pozemků parc. č. 627 a 628, přičemž podatel již v této žádosti informoval obec Držovice o svém Záměru s tím, že bude podávat žádost o územní rozhodnutí. Dne 21. 10. 2020 pak podatel urgoval projednání své žádosti zastupitelstvem obce Držovice, obec se však žádost podatele dne 30. 10. 2020 odmítla zabývat. Podatel však i poté s obcí Držovice o svém Záměru jednal, **poslední jednání mezi podatelem a zastupiteli obce Držovice proběhlo dne 31.7. 2023.** Podatel očekává, že obec Držovice nebude klást Záměru, jakož i budoucí realizaci výstavby rodinných domů, žádné překážky, neboť tuto výstavbu v Dotčeném území předpokládá platný ÚP. **Protože však v mezičase došlo k zahájení procesu pořizování změny č. 1 ÚP Držovice, je podatel nucen vznést tyto námítky.**

2. Stav dle Změny č.1 ÚP

Podle Změny č. 1 ÚP **dochází ke změně Dotčeného území, spočívající v podstatné redukci původních návrhových ploch 14-SOa 15-SO, jakož i úplného vypuštění ploch 22-U a 23-U,** jak plyne již z hlavního výkresu Změny č. 1 ÚP, na němž je vyznačena zastavitelná návrhová plocha změny SV - smíšené obytné venkovské (viz plochy Z.14a a Z.14b) na pozemcích parc. č. 629, 628 a zhruba 20 % rozlohy pozemku parc. č. 627, vlastněného podatelem, v části příslušující k pozemku parc. č. 628. **Dalších 70% rozlohy pozemku parc. č. 627 je nově umístěno mimo zastavitelné území obce Držovice ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné.** Zbýlých 10% rozlohy pozemku parc. č. 627 pak zabírá plocha změny v krajině NX-přírodní a jiné (viz plocha K.1.03), která pak pokračuje i na pozemcích parc. č. 626/2, 626/1 prakticky ve stejném rozsahu, v jakém je v platném ÚP vymezena návrhová plocha 25-Z. S ohledem na povahu Změny č. 1 ÚP, která spočívá v komplexních úpravách celého území obce Držovice, nejsou jednotlivé změny zobrazeny samostatně v grafické části, lokality změn jsou zobrazeny v grafické části odůvodnění Změny č. 1 ÚP, výkres č. 11.1 Koordinační výkres. **Konkrétní změny vymezení zastavitelných ploch jsou uvedeny v části C/2.1 textové části Změny č. 1 ÚP, zastavitelná plocha 14-SO je „částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z. 74“, plocha 15-SO je „částečně vypuštěna a částečně sloučena s plochou Z. 14 (14-SO dle platného ÚP),“ plocha 17-U je změněna na zastavitelnou plochu Z.17 - plochu zeleně všeobecné, plocha 22-U je „částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14a“, plocha 23-U je „částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14b“, plocha 25-Z je „částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14a a 7.74i)“.** Tato redukce představuje z hlediska podatele naprosto zásadní problém, jak bude podrobně vysvětleno níže.

Z urbanistické koncepce, obsažené v textové části C Změny č. 1 ÚP vyplývá, že dochází ke změně urbanistické koncepce, která zahrnuje (mimo jiné) úpravu a rozsahu ploch smíšených obytných venkovských podél východního okraje zastavěného území obce - tedy Dotčeného území. Z urbanistické koncepce jsou vypuštěny všechny textace související se zrušenými zastavitelnými plochami.

Současně je **vymezena nová zastavitelná plocha Z.14a, způsob využití SV smíšená venkovská, a to jako plocha bydlení - lokalita za hypermarketem. Využití plochy je nově podmíněno pořadím změn v území,** totiž realizací plochy Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho. Dopravní obsluha území je navržena z plochy veřejného prostranství - ulice

Jaroslava Haška, obsluha území má být zajištěna v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Výšková regulace zástavby zůstala stejná jako v Platném ÚP, tedy je možná zástavba do vysoká nanejvýše 2 nadzemní podlaží. **Kromě toho** stanoví Změna č. 1 ÚP pro tuto plochu Z.14a **ještě požadavek na prověření územní studie**, který sice byl i Platném ÚP, však došlo k marnému uplynutí lhůty pro její pořízení. **To pro podatele představuje další překážku využití území, neboť rozhodování o změnách v území je podmíněno předchozím zpracováním územní studie.** Co se týká samotných regulativů ploch smíšených venkovských (SV), ve srovnání s Platným ÚP došlo k následujícím změnám:

- hlavní využití zahrnuje smíšené obytné venkovské;
- přípustné využití pak zahrnuje občanské vybavení místního významu, zařízení a služby nekomerčního charakteru do užitné plochy provozovny 30 m², bydlení individuální v rodinných domech, individuální rekreace, související dopravní a technická infrastruktura, jakož i související občanské vybavení. Dále jsou přípustná veřejná prostranství, sídelní zeleň a malé vodní plochy;
- podmíněně přípustné využití obsahuje nerušící výrobu a služby za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí, stávající drobná průmyslová výroba a výrobní služby bez možnosti plošného rozšiřování, **bydlení hromadné v bytových domech za podmínky, že v jedné stavbě pro bydlení hromadné je max. 6 bytových jednotek a dále, že slouží k obecnímu sociálnímu bydlení nebo obecnímu služebnímu bydlení**, činnosti a zařízení zemědělské výroby pro chov zvířectva, za podmínky dodržení platných hygienických a veterinárních předpisů a bez škodlivých projevů nad obvyklou míru vůči okolnímu bydlení (hluk, zápach, znečištění ovzduší apod.) tak, aby svým provozem a užíváním nesnižovaly pod obvyklou míru kvalitu prostředí hlavního využití, jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy;
- nepřípustné využití uvádí mobilní stavby k trvalému bydlení, stavby halového typu, **bydlení hromadné v bytových domech** s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití, a činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení vlivu provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Změna č. 1 ÚP dále rozšířila podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu tak, že kromě výškového regulativu pro zastavitelné plochy, podle kterého lze v ploše umístit stavby o maximálně 2 nadzemních podlažích (který byl již v Platném ÚP), je nově požadováno také *„nepřesahovat stávající výškovou hladinu zástavby“ a „chránit charakter a urbanistickou strukturu zástavby, rozvíjet jednotný architektonický charakter zástavby, nepřípustný je typ zástavby, který nerespektuje charakter, měřítko a hmotovou skladbu tradiční zástavby v území.“* **Tento regulativ tak omezuje novou výstavbu rodinných domů tak, že tato se musí podřídit již existující zástavbě, tedy jejímu charakteru, měřítku, hmotové skladbě a výšce.** Z hlediska zástavby bezprostředně sousedící s Dotčeným územím, kdy na západní straně Dotčené území sousedí s velkými rodinnými domy (dvojdomy) o výšce 2 nadzemních podlažích, na severní straně pak Dotčené území bude sousedit s nižšími a menšími rodinnými domy o výšce 1 nadzemního podlaží a obytným podkroví. Je tak otázkou,

zda bude podatel nucen přizpůsobovat výstavbu rodinných domů na již realizovanou výstavbu rodinných domů ve stávající ploše 16-SO, které však svými rozměry odpovídají menším stavebním pozemkům, nebo zda bude moci realizovat výstavbu větších rodinných domů. Tomu koresponduje textová část Změny č. 1 ÚP, F/2 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání“, které vyžadují v zastavitelných plochách: *„...respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, pokud není v podmínkách*

Jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak, výška zástavby se počítá od úrovně přílehlého veřejného prostranství, v případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, výšky zástavby je počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem.“ Zástavbu v plochách na rozhraní zastavitelné plochy a nezastavěného území (volné krajiny) lze umístit pouze v části pozemku navazující na plochy veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu, pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1; zástavbu nelze umístit v části pozemku navazující na hranici zastavěného území nebo zastavitelné plochy, nepřípustná je zástavba rodinných domů za přední uliční frontou na hlubších parcelách.

Zásadní je pak **nově doplněná podmínka zastavitelnosti ploch SV**: zastavitelnost pozemku (tj. součet rozlohy zastavěné plochy a zpevněné plochy) je nanejvýše 60 %. Platný ÚP zastavitelnost ploch pro umístění rodinných domů 14-SO a 15-SO vůbec nereguloval (neobsahoval koeficient či index zastavitelnosti apod.).

Kromě základních podmínek prostorového uspořádání, které se uplatní na celém území obce Držovice, stanovuje Změna č. 1 ÚP také podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby: pro plochy smíšené obytné venkovské (SV) je výšková hladina zástavby stanovena na 2 nadzemní podlaží mimo střešní prostor, **novým regulativem je pak minimální velikost pozemku v zastavitelné ploše** nebo

ploše přestavby v ploše smíšené obytné venkovské (SV) stanovena podle druhu stavby, pro kterou je určen: 600 m² pro individuální zástavbu (samostatný dům), 500 m² pro skupinovou zástavbu (dvojdům), 400 m² pro řadovou zástavbu (řadový dům).

S plochou Z.14a souvisí také změna a doplnění základních podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v části F/1 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, kdy podle Změny č. 1 ÚP je: *„nepřípustná výstavba nových objektů pro bydlení na pozemcích stávajících rodinných domů, a na samostatných pozemcích mezi pozemky stávajících rodinných domů, bez přímé samostatné dopravní obsluhy, tzn. navazujících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem.“* Dále platí, že *„na jednom pozemku v ploše smíšené obytné venkovské (SV) je možné umístit pouze jednu hlavní stavbu pro bydlení- rodinný dům.“* Ve všech plochách je pak přípustná realizace nezbytné dopravní a technické infrastruktury za účelem využití řešeného území a dále nadřazené dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu pro zajištění návazností vedení veřejné infrastruktury v širších vztazích, dále je přípustná realizace sítě technické infrastruktury za účelem využití dotčené plochy, a realizace pěších a cyklo stezek a tras pro zajištění prostupnosti území a propojení struktury veřejných prostranství s čestní sítí v krajině, pokud není v podmínkách některé plochy s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.

Plocha Z.14b je vymezena jako plocha veřejného prostranství všeobecného - lokalita za hypermarketem, její obsluhu však bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Kromě toho je **znovu stanoven požadavek na prověření územní studií**. **Plocha Z.14c** je pak vymezena rovněž jako **plocha veřejného prostranství všeobecného** - lokalita za hypermarketem, její obsluhu však bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu, I v tomto případě je znovu **stanoven požadavek na prověření územní studií, lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 8 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP**. Změna č. 1 ÚP změnila též regulativy využití ploch PU -veřejná prostranství všeobecná, a to následovně:

- hlavním využitím jsou veřejná prostranství;
- přípustným využitím je umístění související dopravní a technické infrastruktury, sídelní zeleně, křížení vodních toků;
- podmíněně přípustným využitím je umístění souvisejícího občanského vybavení za podmínky, že neomezuje provozní potřeby hlavního využití, dále parkovací stání, parkovací zálavy, parkovací plochy, parkoviště za podmínky, že svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostranství, hromadné parkování podzemní, za podmínky, že nebude narušeno hlavní využití a podmínky ochrany památkových a kulturních hodnot území, a konečně drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, vodní prvky, opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostranství; nepřípustným využitím jsou činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.
- Nepřípustným využitím jsou činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.

Změna č. 1 ÚP doplnila také podmínky prostorového uspořádání, takže ve veřejných prostranstvích šířky větší a rovno 8 m se musí vytvářet podmínky pro umístění stromořadí, zástavba pak musí respektovat charakter a měřítko prostranství.

S vymezením ploch Z.14b a Z. 14c pak souvisí část D/1 „Koncepte dopravy“, která vymezuje prvky veřejné prostupnosti tak, že pro motorovou dopravu vymezuje body napojení ploch změny (zastavitelných ploch nebo ploch přestavby) pro motorovou dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) nebo plochy dopravy (DS). Pro cyklistickou a pěší dopravu je zvoleno obdobné řešení s tím rozdílem, že body napojení plochy změny zahrnují i plochy v krajině.

Konečně **plocha Z.17** je navržena jako plocha veřejné zeleně (ZU - zeleň všeobecná) - ulice Jaroslava Ježka - pro lokalitu Z.14. Dopravní obsluha území má být zajištěna z ulice Jaroslava Ježka, obsluhu však

bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Výšková regulace limituje výšku provozních objektů na 1 nadzemní podlaží, i pro tuto plochu je navíc stanoven požadavek na prověření územní studií. Z části C/3 „Vymezení systému sídelní zeleně“ pak vyplývá, že plocha Z.17 je určena pro rozvoj smíšené obytné zástavby na východním okraji obce Držovice, konkrétně pro umístění parku a rekreačního vybavení. Tomu odpovídají nové regulativy ploch ZU – zeleně všeobecné:

- hlavním využitím je veřejná zeleň;
- přípustným využitím je související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství;
- podmíněně přípustné je související občanské vybavení za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí a drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, sportoviště, vodní prvky, vodní plochy (do 500m²), opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostranství;
- nepřípustné využití zahrnuje činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.

Z hlediska Změny č. 1 ÚP, která na více než polovině rozlohy Dotčeného území vymezuje znovu plochy AU - zemědělské všeobecné, je relevantní uvést též regulativy využití této plochy, kdy hlavním účelem je zemědělský půdní fond primárně využívaný za účelem produkce, přípustné využití zahrnuje umístění související dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská a protierozní opatření, vodní plochy, stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků, seníky a zeleň, podmíněně přípustné využití zahrnuje drobnou architekturu v krajině (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky, odpočívadla) za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí, oplocení za podmínky, že jde o dočasné oplocení pro ochranu nové výsadby nebo oplocení pasteveckých ohrad, a dále terénní úpravy za podmínky, že jejich rozsahem a mírou úpravy terénní konfigurace nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí. Nepřípustné využití pak zahrnuje oplocení, které zamezuje prostupnosti volné krajiny, s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití, a činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití, narušují přírodní a ekologickou hodnotu území. **Z toho je zřejmé, že umístění rodinných domů je v ploše AU nepřípustné, stejně jako oplocení pozemků rodinných domů. Ani Záměr podatele tak na takovýchto plochách nelze uskutečnit,** neboť ten spočívá s umístění dopravní a technické infrastruktury sloužící k následnému umístění staveb rodinných domů, zatímco regulativy plochy AU předpokládají umístění dopravní a technické infrastruktury sloužící s hlavním účelem, tedy zemědělským využitím plochy.

3. Nezákonost Změny č. 1 ÚP

Veškeré výše uvedené skutečnosti vedou podatele k závěru, že Změna č. 1 ÚP je ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění **nepřezkoumatelná a rovněž nezákonná**. Změna č. 1 ÚP totiž v první řadě nespĺňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „SŘ“), který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i Změnu č. 1 ÚP jakožto opatření obecné povahy, ukládá mj. uvedení důvodů výroků, úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů rozhodnutí a při výkladu právních předpisů. Uvedené požadavky však v případě Změny č. 1 ÚP naplněny nebyly.

3.1 Nedostatečné odůvodnění Změny c.1 ÚP z hlediska redukce zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských v Dotčeném území

Navržená Změna č. 1 ÚP je odůvodněna v dokumentu „Změna č. 1 Územního plánu Držovice textová část odůvodnění“ (dále jen „Odůvodnění Změny č. 1 ÚP“) již v rámci odůvodnění změny urbanistické koncepce, která je odůvodněna „*souladem se současným stavem záměrů v území a požadavků na změny. Základní koncepce využití a uspořádání území není změnou dotčena, místně jsou nevhodné změny vymezení zastavitelných ploch z důvodu změny požadavků na jejich využití.*“ Dotčeného území se týká odůvodnění, že: „*Ostatní vymezené zastavitelné plochy nejsou v současné době využity a vyžadují revizi potřeby a rozsahu vymezení. Jedná se zejména o rozsáhlé plochy občanského vybavení - komerčních zařízení a plochy smíšené obytné mezi zastavěným územím obce a dálnicí D46.*“ Toto odůvodnění nereflektuje Záměr podatele, který je připravován minimálně od roku 2018 a u kterého bylo 5. 6. 2023 již požádáno o vydání územního rozhodnutí. Dále je k Dotčenému území uvedeno, že: „*Pro rozsáhlejší zastavitelné plochy Je stanovena podmínka územní studie (viz kap. 1/) a podmínky dopravního a pěšího napojení, resp. prostupnosti (viz kap. d/1). Vymezení plochy 76-50 (Z16a,b,c) jejíž upřesněno územní studií a je respektováno. Vymezení plochy 14-SO (Z14a,b,c), Je upraveno tak, aby reflektovalo rozvojový potenciál obce.*“ (zdůraznění podatel)

Rozvojový potenciál obce Držovice však ve Změně č. 1 ÚP ani v jejím odůvodnění není blíže popsán, pokud za něj pořizovatel nepokládá stručné souvětí o nárůstu počtu obyvatel o 2% ročně dle dat Českého statistického úřadu. Podatel navíc již na tomto místě uvádí, že nárůst počtu obyvatel obce je ovlivněn také reálnou možností bydlení, nebo alespoň možností umístění staveb rodinných a bytových domů. Za situace, kdy Změna č. 1 ÚP 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**. To se pak negativně odráží jak v množství pozemků připravených k umístění rodinných domů (příprava takových pozemků je podstatou Záměru podatele), tak v množství realizovaných staveb rodinných domů, což následně ovlivňuje poptávku po bydlení v obci Držovice.

Podstatná redukce zastavitelných ploch v Dotčeném území (popsaná výše v bodě č. 2 odůvodnění námitek) je v kapitole VI „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ na sír. 22 Odůvodnění Změny č. 1 ÚP **odůvodněna stávajícím stavem: „Platným ÚP Držovice je navrženo celkem 90,71 ha zastavitelných ploch, z toho 23,91 ha smíšených obytných, které umožňují bydlení, ale jsou určeny primárně pro smíšenou funkci bydlení v rodinných i**

bytových domech, rekreaci, občanské vybavení a služby a podnikatelskou činnost v plochách individuálního bydlení. Z této výměry Je realizováno 5,26 ha. Z celkové výměry zastavitelných ploch je realizováno 17,20 ha.“ K tomu podatel uvádí, že jeho pozemek, jakož i další pozemky, na nichž má být umístěn Záměr, se nachází z velké části v plochách smíšených obytných, přičemž podatel usiluje o realizaci svého Záměru od roku 2021, avšak původně negativní postoj obce Držovice vedl k tomu, že kompletní žádost o umístění Záměru podal podatel až letos. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP dále uvádí, že: *„Z uvedení základní bilance zastavitelných ploch je patrné, že vymezení nových zastavitelných ploch není potřebné. S ohledem na současný stav rozvojových záměrů na území obce se však Jeví jako nezbytné přehodnocení jejich lokalizace a rozsahu v jednotlivých částech obce. Zastavitelné plochy, které Jsou dlouhodobě nevyužité o jejich využití není v současné době řešeno, jsou navrženy ke zrušení. Jedná se zejména o rozsáhlé zastavitelné plochy mezi východní hranicí zastavěného území obce a dálnicí D46.“* **Podatel uvádí, že využití Dotčeného území je podatelem řešeno od roku 2018** (viz část IV bod č. 1 těchto námitek), v současnosti byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí pro Záměr, **proto tímto způsobem - totiž údajnou dlouhodobou nevyužitelností - nelze odůvodnit redukci zastavitelných ploch pro rodinné domy v Dotčeném území**. Kromě toho podatel zdůrazňuje, že **dlouhodobá nevyužitelnost ploch 14-SO a 15-SO byla dána podmínkou pořízení územní studie pro rozhodování v území**, která po dobu 8 let (v letech 2010-2018) **představovala překážku pro umístění staveb rodinných domů** či realizaci Záměru podatele v Dotčeném území. Tato podmínka sice v rámci Platného ÚP již odpadla marným uplynutím lhůty pro její pořízení, ale (jak bude uvedeno níže) součástí Změny č. 1 ÚP je její opětovné stanovení, a to pro zbývající část zastavitelných ploch v Dotčeném území, přičemž lhůta pro pořízení územní studie US.04 je opět stanovena pořizovatelem na 8 let ode dne platnosti Změny č. 1 ÚP. **Pořizovatel tak sám brání využitelnosti určitých zastavitelných ploch, aby tuto skutečnost následně využíval coby důvod k jejich redukci**. Pro podatele není útechou fakt, že podmínka územní studie je Změnou č. 1 ÚP vyžadována u naprosté většiny zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských (S V).

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP dále odůvodňuje zrušení ploch 14-SO a 15-SO tak, že Změna č. 1 ÚP mění rozsah těchto ploch a jejich přiměřené části zahrnuje do ploch Z.14a a Z.14b, část plochy převádí do ploch zemědělských všeobecných s ohledem na jejich dlouhodobé nevyužití. Změny rozsahu ploch jsou řešeny tak, aby byla zastavitelná plocha napojena na strukturu veřejných prostranství obce a byla zajištěna veřejná prostupnost území. Samotné zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch pak je součástí kapitoly VI textové části odůvodnění. Jinými slovy, **jediným důvodem redukce ploch 14-SO a 15-SO je jejich údajné dlouhodobé nevyužití** (přestože podatel dlouhodobě o jejich využití usiluje), **přičemž z tohoto odůvodnění není jasné, proč došlo pouze k redukci uvedených ploch** v Dotčeném území (a proč k této redukci došlo právě v navrženém rozsahu), **proč namísto toho nedošlo k jejich úplnému zrušení**. **Podatel toto odůvodnění pokládá** vzhledem k již uvedenému **za nepravdivé a nedostatečné**.

K redukci zastavitelných ploch pro rodinné domy v Dotčeném území se vztahuje také další část odůvodnění, týkající se rozvoje obce Držovice: *„Rozvoj obce Je řešen tak, aby nárůst počtu obyvatel nepřekračoval cca 25 až 30 % stávajících obyvatel obce (1479 obyvatel), s ohledem na zajištění sociální*

soudržnosti obyvatel, na niž mí negativní dopad významný nárůst obyvatel ve velmi krátkém časovém

horizontu. Přírůstek obyvatel se zastavitelných ploch nebo ploch přestavby je cca 350 až 400 obyvatel, tedy cca 25 - 30 %.“ Podatel konstatuje, že jeho Záměr předpokládá v Dotčeném území umístění celkem 32 rodinných domů na pozemcích pare. č. 627 a 628. Dále dle Odůvodnění Změny č. 1 ÚP: *„Ze údajů CSU vyplývá roční nárůst obyvatel od roku 2017 (po období stagnace mezi lety 2010-2017) cca 1,5 - 2%. Z uvedeného vyplývá, že rozsah zastavitelných ploch je dimenzován na cca 3 evaluační období ÚP Držovice (cca 72 lety horizont). S ohledem na uvedený předpoklad je stanoven rozsah zastavitelných ploch. V případě rozdílných požadavků na rychlost rozvoje území v čase a související potřebou rozvoje veřejné infrastruktury je vhodné v následujících zprávách o uplatňování ÚP Držovice rozsah zastavitelných ploch opět vyhodnotit dle aktuální rozvojových požadavků.“* Z Odůvodnění Změny č. 1 ÚP není zřejmé, proč byl nárůst počtu

obyvatel stanoven právě na 350 až 400 obyvatel, a proč by vyšší nárůst počtu obyvatel již představoval negativní dopad na sociální soudržnost obyvatel obce Držovice. V odhadu vývoje počtu obyvatel není vůbec zohledněn vývoj počtu obyvatel města Prostějov, jehož byly Držovice kdysi součástí, ačkoliv Platný ÚP výslovně předpokládá saturaci potřeb obyvatel obce Držovice v rámci občanské vybavenosti města Prostějov a ačkoliv lze v platném územním plánu města Prostějov nalézt návrhové plochy pro bytovou výstavbu a pro výstavbu rodinných domů, nepředpokládá se tedy stagnace počtu obyvatel.

Podatel konečně v souvislosti s odhadem nárůstu počtu obyvatel obce Držovice dodává, že **Odůvodnění Změny č. 1 ÚP vůbec nebere v potaz reálně existující poptávku po koupi pozemků umožňujících výstavbu rodinných domů v obci Držovice**, včetně pozemků v Dotčeném území. **Tato poptávka zde reálně existuje**, v opačném případě by jednak podatel neusiloval o umístění svého Záměru, jednak by nedošlo k realizaci výstavby rodinných domů v ploše 16-SO, kdy již dne 8. 1. 2020 bylo stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov vydáno územní rozhodnutí sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU

163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy - lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice“, spočívající v přípravě území - základní technické vybavenosti pro plánovanou výstavbu 40 rodinných domů v lokalitě Zápověď, v obci Držovice. Tato stavba je přitom srovnatelná se Záměrem podatele, a potvrzuje existenci poptávky po pozemcích vhodných pro výstavbu rodinných domů v obci Držovice.

3.2 Nedostatečné odůvodnění Změny c.1 ÚP z hlediska změny ploch veřejných prostranství v Dotčeném území

Dalším problémem je odůvodnění změny řešené veřejných prostranství v Dotčeném území. Koncepte

dopravy - totiž **vymezení prvků prostupnosti Dotčeným územím - je odůvodněno zajištěním napojení motorové nebo cyklo a pěší dopravy vybraných zastavitelných ploch na dopravní systém obce. Prvky veřejné prostupnosti jsou stanoveny pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování území studie, která upřesní prostorové parametry napojení dopravní infrastruktury.**

Samotná podmínka zpracování územní studie US.04-Z.14a,Z.14b a Z.17 je pak odůvodněna koordinací „*řešení veřejných prostranství včetně napojení struktury zástavby na ulici Jaroslava Haška, Jaroslava Ježka a Sebastiniho a upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby. Součástí koncepte prostorového uspořádání lokality je napojení struktury zástavby na plochu parku (Z.17). Plocha parku bude řešena tak, aby nebyla zatěžována dopravní obsluhou pozemku smíšené obytné zástavby. Podmínkou řešení uspořádání veřejných prostranství je zajištění podmínek veřejné prostupnosti pro motorovou i cyklo a pěší dopravu.*“

Podatel k tomuto odůvodnění poukazuje na fakt, že již **Platný ÚP z roku 2010 podmínku zpracování územní studie obsahoval, přičemž předmětná územní studie - týkající se celého Dotčeného území, nikoliv jen jeho části - nebyla nikdy pořízena a lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31.12. 2018.** Územní studie nebyla pořízena ani později. **Nyní je tato podmínka Změnou č. 1 ÚP stanovena znovu, s extrémně dlouhou lhůtou pro pořízení (totiž s maximální zákonem stanovenou lhůtou, jak plyne z § 30 odst. 6 StavZ), přičemž do doby, než bude pořízena, nelze plochách Z.14a, Z.14b a Z.17 umístit žádnou stavbu, tedy ani část Záměru podatele.** De facto se tak jedná o podobné omezení vlastníků nemovitostí v uvedených plochách, jaké platí v případě stavební uzávěry. **Navíc je třeba upozornit na fakt, že Platný ÚP vymezuje plochy veřejných prostranství 22-U a 23-U tak, že jimi zajišťuje základní prostupnost Dotčeného území v návaznosti na stávající síť veřejných prostranství, včetně ulic Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka, které jsou obě propojeny ulicí Dr.Miřochy a ulicí Olomoucká. Podatel pokládá doplnění podmínky pořízení územní studie za nadbytečné a neodůvodněné, požizovatel Změny č. 1 ÚP mohl téhož cíle - podrobnějšího řešení části Dotčeného území - dosáhnout přijetím změny územního plánu obce Držovice s prvky regulačního plánu. Takové řešení by bylo v souladu se zásadou proporcionality, neboť by umožnilo upřesnit podmínky prostorového uspořádání zástavby, aniž by byli omezeni vlastníci nemovitostí v Dotčeném území nutností čekat až 8 let na pořízení územní studie, o jejíž předchozí pořízení obec Držovice až dosud nejevila valný zájem.** Podatel má navíc za to, že obec Držovice opětovným požadavkem na podmínění umístování staveb v Dotčeném území územní studií de facto obchází zákon, když ten stanovuje lhůtu 8 let pro pořízení územní studie, obec Držovice tuto lhůtu již jednou nechala marně uplynout. Nyní doplňuje do Změny č. 1 ÚP požadavek na pořízení prakticky totožné územní studie znovu.

V tomto ohledu je paradoxní, že jedním z požadavků na urbanistickou koncepci, zejména na prověření

plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, byl také požadavek na prověření a případné upravení podmínek využití

ploch, v případě potřeby je možné doplnit prvky regulačního plánu, přičemž k tomuto požadavku je uvedeno, že: „*Změna č. 1 ÚP upřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání, zejména ve vztahu k využití ploch smíšených obytných venkovských (SV). Stanovené podmínky prostorového uspořádání*

neobsahují podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu (v souladu s ustanovením § 43, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění). Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu nebylo shledáno jako účelné s ohledem na vysokou míru stabilizace charakteru zastavěného území a upřesnění podmínek prostorového uspořádání rozvojových ploch, včetně stanovení podmínek zpracování územní studie." Pořizovatel tak upřednostnil podmínku územní studie před doplněním části územního plánu obce Držovice, zahrnující Dotčené území, o prvky regulačního plánu. To podatel považuje za odporující principu **proporcionality, obsaženém v § 2 odst. 3 SŘ**, podle něhož mají správní orgány i při vydávání opatření obecné povahy dle § 174 odst. 1 SR šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (tedy i oprávněné zájmy podatele), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem

a v nezbytném rozsahu.

Podatel ještě dodává, že stávající pozemní komunikace v ulicích Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka mají dostatečnou kapacitu pro zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území - v opačném případě by jen těžko mohlo dojít k vydání územního rozhodnutí stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov, sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU 163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy - lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice", když lokalita 16-50 je dopravně obslužná přes dopravní napojení na ulici Jaroslava Ježka, I z tohoto důvodu pokládá podatel požadavek na pořízení územní studie mající řešit dopravní obslužnost Dotčeného území za zbytečnou a neopodstatněnou.

3.3 Nesoulad Změny c.1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování

Skutečnosti uvedené v předchozích bodech 3.1 a 3.2 námitek prokazují také to, že podatelův Záměr v Dotčeném území odpovídá taktéž obecným cílům a úkolům územního plánování ve smyslu úst. § 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 o prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.**

a) Neproporcionalita Změny č. 1 ÚP a zásah do legitimního očekávání podatele

Podatel rovněž připomíná, 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 vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené 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 podatelem). 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 Změny č. 1 ÚP se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho 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 „**byť 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 „Presto že 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. 8Aos 5/2073 - S7), 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, 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 neproporcionality 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 jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť Změna č. 1 ÚP znemožňuje realizaci jeho Záměru v Dotčeném území, a to výraznou redukcí zastavitelných ploch v Dotčeném území, na nichž lze Záměr umístit. V Odůvodnění Změny č. 1 ÚP přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovou zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických a architektonických požadavků na územní plán. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP neuvádí, že by došlo k relevantní změně okolností (např. poklesu počtu obyvatel), neuvádí ani, že by vymezení ploch 14-SO a 15-SO v Platném ÚP bylo věcně nesprávné.

Záměrem podatele bylo v souladu se současnými poznatky a vědomostmi z oblasti urbanismu a architektury efektivně využít Dotčené území pro umístění 32 rodinných domů. V důsledku navrhované změny zastavitelných ploch v Dotčeném území, a vymezení plochy zemědělské všeobecné na většině pozemku vlastněného podatelem (pare. č. 627) je nicméně realizace Záměru prakticky znemožněna.

Jak podatel uvedl již výše, s ohledem na Platný ÚP (který reflektuje dřívější postoj obce Držovice) a předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování Změny č. 1 ÚP, nabyl podatel legitimní očekávání, že jeho 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 náleží Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. US 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 je podatel přesvědčen, že v jeho případě Změna č. 1 ÚP výše uvedené požadavky nespĺňuje. Podatel je přesvědčen, že Změna č. 1 ÚP nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím, podmínkám „testu proporcionality“ ani principu kontinuity územního plánování. **Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. L z tohoto důvodu je podle podatele redukce zastavitelných ploch pro umístění rodinných domů v Dotčeném území nezákonné.**

b) Možnost podatele 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. Podatel upozorňuje na signifikantní rozdíl v tržní hodnotě pozemků zastavitelných rodinnými domy v Dotčeném území, která dnes činí zhruba 3000 Kč/m², oproti tržní hodnotě nezastavitelných pozemků se zemědělským využitím -tržní cena arnice činí zhruba 40 Kč/m², přičemž jím požadovaná náhrada za změnu pozemků ze zastavitelných na nezastavitelné by odpovídala součinu rozdílu uvedených částek a rozlohy pozemku parc. č. 627, která by byla nezastavitelná. V okolí Dotčeného území se navíc již dnes prodávají pozemky pro výstavbu rodinných domů minimálně za cenu 4000 Kč/m² bez DPH, přičemž náklady na výstavbu technické infrastruktury činí 1000 Kč/m².

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 1425/2014, 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 „citelnost 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 podatele, který se již nachází v pokročilé fázi příprav a podatel na jeho realizaci investoval již nemalé finanční prostředky. Rovněž je zřejmé, že snížením procenta maximální zastavitelnosti pozemků podatele v Dotčeném území, by došlo k jejich podstatnému ekonomickému znehodnocení. Případnou škodu na straně podatele 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, požaduje podatel rozšíření zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.14a v Dotčeném území na rozsah odpovídající dosavadním zastavitelným plochám smíšeným obytným 14-SO a 15-SO dle Platného ÚP s tím, že v Dotčeném území nebude vymezena plocha zemědělská všeobecná (AU). Tím bude obnoven stávající stav dle Platného ÚP, kdy je celá rozloha pozemku podatele parc. č. 627 v k.ú. Držovice v zastavitelných plochách pro stavbu rodinných domů.

Dále požaduje podatel rozšíření plochy Z.14b na rozsah odpovídající stávajícím plochám veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP. Tím bude zajištěna prostupnost Dotčeného území.

Konečně podatel navrhuje vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP, a to bez náhrady.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Zrušení ploch 14-SO a 15-SO je uloženo již schválenou zprávou o uplatňování ÚP Držovice. S ohledem na rozvoj území obce a naplnění zastavitelných ploch jsou zastavitelné plochy Z.14 a Z.15 zachovány a jsou doplněny podmínky jejich využití. V platném ÚP Držovice je podmínka ÚS obsažena, s ohledem na to, že podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení, je stanovena i zde. Při pořizování US je nutno doplnit zadání US o parametry veřejných prostranství min. 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami (již v návrhu uplatněná podmínka zkapacitnění infrastruktury).

Pozemky parc.č. 626/1, 628, 629, 631/3 a 949/1 vyhodnocovány pouze v režimu připomínky, nikoli námítky (nejsou ve vlastnictví podatele námítky). Předmětné pozemky nejsou ve vlastnictví podatele námítky, některé jsou i ve vlastnictví obce.

Námítka č. 5

eidováno pod č. j.:PVMU 135985/2023 62 ze dne 18. 8. 2023

*Podávající: Tomáš Kiss
Olomoucká 4550/17
796 01 Prostějov*

*Štěpán Kiss
Hvězda 4
796 01*

Území dotčené námítkou: pozemek parcelní číslo 70 v katastrálním území Držovice na Moravě

Námítka:

Žádáme o opětovné posouzení pro možnost stavby na parcele č. 70 v k.ú. Držovice na Moravě.

Odůvodnění námítky:

Po smrti maminky paní Věry Kisoové, jsme se s bratrem stali vlastníky nemovitosti v Držovicích na ulici SNP 12. List vlastnictví č. 200. Stavba je na parcele 91/2 a k ní přilehlá parcela 102 zahrada. Současně je na LV parcela č. 70, která je samostatná a oddělená pozemkem č. 1001/4 jiného vlastníka. Již za života podávala

maminka podnět k Změně Územního plánu, aby na parcele č. 70 bylo možné stavět (v sousedních parcelách již domy stojí).

V návrhu Změny č. I Územního plánu Držovice, kapitola VIil. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, část a/1.4., bod 24 není tento požadavek dostatečně řešen.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle metodiky Jednotného standardu, ve kterém je předmětná dokumentace zpracovávána, plocha SO není možná. Odpovídá jí plocha SV. Již v platném ÚP Držovice je podmínka *nepřipustit chaotickou výstavbu rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách. Podmínka je upřesněna návrhem změny ÚP f/1.5 na: Je nepřipustná výstavba nových objektů pro bydlení na pozemcích stávajících rodinných domů, a na samostatných pozemcích mezi pozemky stávajících rodinných domů, bez přímé samostatné dopravní obsluhy, tzn. navazujících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu navržených územním plánem nebo územní studií, nebo veřejných prostranství ve standardu místní komunikace realizovaných ve stabilizovaných plochách v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití*

Toto ustanovení umožňuje zástavbu pozemku, pokud vlastníci na vlastní náklady vybudují komunikaci ve standardu místní komunikace a na ní napojí pozemek RD.

Námítka č. 6

evidováno pod č. j.:PVMU 133711/2023 62 ze dne 21. 8. 2023

*Podávající: Václav Ordelt
Plumlovská 447/14
796 01 Prostějov*

Území dotčené námítkou: *pozemky parcelní čísla 223/1 a 223/2 oba v katastrálním území Držovice na Moravě*

Námítka:

Požaduji zmenšit regionální biocentrum v ÚP Držovice dle hranic vymezených v ZUŘ a tuto část mých pozemků převést do plochy rekreace nebo bydlení.

Odůvodnění námítky:

V daném území již jsou vymezeny některé pozemky, jako stabilizované plochy SV což odráží jejich stávající využití. Proto žádám o změnu v ÚP Držovice v jižní části mých pozemků kolem stávajícího rekreačního objektu na plochu rekreace. Na mých pozemcích je v ZUŘ vymezeno regionální biocentrum, jeho plocha je menší než jakou pro toto regionální biocentrum vymezuje ÚP Držovice. Pokud by tato skutečnost- plocha biocentra obsažená v ZUR bránila vymezení plochy rekreace (popř. SV) na části pozemků viz obr přílohy

z důvodu aktuálního stavu v území i-stávajícího objektu soukromé rekreace. Daného území se aktuálně projednává změna UP Držovice týká v bodě č .17 .

17 Provéřit možnost vymezení zastavěného území v rozsahu zastavěné plochy stavby na parcele č. 244/1.....Ponechat ve stávajícím

Změna č. I ÚP prověřila požadavek, předmětný pozemek je vymezen plochou smíšenou nezastavěného území všeobecnou (MU), v ploše je podmíněně přípustná stávající oplocení sadů a zahrad. Rozvoj území spojený se zahrnutím do zastavěného území není žádoucí s ohledem na skutečnost, že lokalita prostorově nesouvisí se zastavěným územím obce a není napojena na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu obce.

V případě akceptace navržené změny ÚP Držovice na mých pozemcích, jsem ochoten obci zbylou část mých pozemků pc 223/1 a 223/2 ku Držovice o výměře cca 9.500 m2 darovat.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle ZÚR koridor ÚSES zasahuje přes téměř celou plochu pozemků, mimo jihozápadní cíp. Zároveň je v ZÚR koridor zobrazen v měřítku 1:100 000, v ÚP je upřesněn v měřítku 1:5000 na podkladu katastrální mapy, lze tedy konstatovat, že RBC 253 je vymezeno dle koncepce ZÚR. Již v platném ÚP je to plocha přírodní/ÚSES – nárok na změnu využití je v tomto směru nezdůvodnitelný.

Námítka č. 7

eidováno pod č. j.:PVMU 133712/2023 62 ze dne 21. 8. 2023

*Podávající: Václav Ordelt
Plumlovská 447/14
796 01 Prostějov*

Území dotčené námítkou: pozemek parcelní číslo 682 v katastrálním území Držovice na Moravě

Námítka:

Nesouhlasím s převodem plochy Z33 do stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MU) a současně nesouhlasím s vymezení celé plochy mého pozemku pc 682 pro vybudování poldru.

Navrhuji (viz obr přílohy), část mého pozemku pc 682 ku Držovice plochu označenou číslem I. převést do plochy zastavitelné pro bydlení. Tato část pozemku není zatížena limity povodně (jak aktivní zóny tak ani Q100) a logicky navazuje na stávající zástavbu ulice Olomoucké.

Dále plochu označenou v obr. číslem 2. navrhuji převést do plochy rezervy pro bydlení.

Odůvodnění námítky:

Návrh změny UP Držovice na pozemku pc 682 k.u. Držovice řeší celkem 3 změny označené čísly 14,15 a 28.

.14 Provéřit rozšíření plochy 33-Z severozápadním směrem o parcely č. 682,959/2, 999/4, 999/5, 999/5 o 1001/1

Změna č. I ÚP ruší část plochy 33-Z pro sídelní zeleň a zahrnuje ji do stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MU), které posilují změnu kultury pozemku na např. travní porost, ale zároveň umožňují stávající zemědělské využití s ohledem na umístění na bonitně nejceněnějších půdách. Plocha MU je rozšířena na požadované parcely. Části plochy 33-Z je změněna na plochu veřejných prostranství Z.33 pro napojení cyklostezky ve stopě bývalého mlýnského náhonu na ulici Olomoucká.

.15 Vymezit kombinovanou stezku mezi zastavitelnou plochou 19-U a ulicí Olomouckou v návaznosti na plochu 33-Z

Změna č. I ÚP prověřila možnosti vedení kombinované stezky v předmětném území. S ohledem na vypuštění plochy 19-U a 33-Z a navrženou změnu využití území je požadavek řešen tak, že vedení kombinované stezky je přípustné v dotčených plochách s rozdílným způsobem využití. Pro napojení stezky na ulici Olomoucká je vymezena plocha Z.33 pro veřejné prostranství.

.28 Provéřit možnost vybudování rybníku (poldru) na pozemku parc. č. 682.

Změna č. I ÚP vymezuje pozemek parc.č. 628 jako plochu smíšenou nezastavěného území všeobecnou (MU), jejímž přípustným využitím jsou vodní plochy do 2 000 m². Zároveň ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umístění retenčních opatření pro zadržování dešťových vod. Plocha rybníka (poldru) není vymezena samostatnou plochou z důvodu nepřiměřené podrobnosti vzhledem k míře specifikace záměru.

V případě akceptace těchto změn, jsem ochoten obci zbylou část mého pozemku pc 682 ku Držovice o výměře cca 6.500 m² darovat.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek je v platném ÚP nezastavitelný, nárok na jeho vymezení jako zastavitelné plochy nevzniká. Označení plochy jako plocha územní rezervy je nevhodné s ohledem na Q100 a AZZU.

V případě vyřešení majetkoprávních vztahů je možná diskuse o ploše na výstavbu RD , ale až další možnou změnou ÚP.

Námitka č. 8

evidováno pod č. j.:PVMU 135988/2023 62 ze dne 22. 8. 2023

*Podávající: Mgr. Martina Hrdinová
Sudkov 322
788 21 Sudkov*

*Petr Pešák
Nádražní 901
789 61 Bludov*

*Právně zastoupeni: Mgr. Martinou Pešákovou, advokátkou
AK Šumperk (Kouřil, Pešáková Varmuža)
Kozinova 2
787 01 Šumperk*

Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 626/1, 627, 628, 629 a 949/1 vše v katastrálním území Držovice na Moravě

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatelé jsou vlastníky pozemku parc. č. 628 v k.ú. Držovice na Moravě, obec Držovice, který je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na listu vlastnictví č. 761, přičemž každý z podatelů je vlastníkem jedné ideální poloviny tohoto pozemku, a jsou proto podle § 52 odst. 2 StavZ oprávněni námitky podat.

Vymezení Dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

Námitka:

III.

Obsah námitek

Námitky směřují proti neodůvodněnému zrušení stávajících ploch veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP,

Námitky směřují také proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

Odůvodnění námitek:

IV.

Odůvodnění námitek

1. Současný stav podle platného ÚP

Podle platného územního plánu obce Držovice, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2010 (dále jen „Platný ÚP“) jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- **pozemek parc. č. 629** je z část zařazen do plochy 17-U, zčásti do plochy 14-S0, menší části pozemku jsou pak zařazeny do plochy 22-U a plochy 25-Z.

Plocha 17-U je návrhová zastavitelná plocha veřejného prostranství, která má zvýšit komfort ploch pro bydlení, kterými jsou v tomto případě návrhové zastavitelné plochy smíšené obytné 14-SO, 15-SO a 16-SO. Konkrétně se jedná o plochu veřejného prostranství východně od ulice Dr. Mičoly. Obsluha území je zajištěna z navržených koridorů veřejného prostranství – ulice Jaroslava Haška a ulice Jaroslava Ježka. Hlavním využitím se jedná o plochu veřejného prostranství, přístupnou každému bez omezení. Přípustné využití ploch U zahrnuje návsí, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky, veřejnou zeleň, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití zahrnuje zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území. Všechny podmíněně přípustné objekty pak mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží. Nepřípustné využití pak zahrnuje činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Dále platí, že plocha 17-U je současně plochou veřejného prostranství PP1, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Plocha 14-SO je návrhová zastavitelná plocha smíšená obytná. Hlavním využitím se jedná o plochu určenou pro bydlení, občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla). Přípustným využitím jsou pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití umožňuje umístit pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Nepřípustné je pak využití zahrnující služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací. Navíc je stanovena i výšková regulace zástavby, která může mít nanejvýše 2 nadzemní podlaží.

Plocha 22-U je návrhová zastavitelná plocha veřejného prostranství, která má zajistit

dopravní obsluhu ploch změn. Konkrétně se jedná o koridor veřejného prostranství pro obsluhu návrhových zastavitelných ploch smíšených obytných 14-SO a 15-SO v ulici Jaroslava Haška. Platí pro ni stejné regulativy, jako pro plochu 17-U.

Dále platí, že plocha 22-U je současně plochou veřejného prostranství PP6, pro kterou

lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Plocha 25-Z je návrhovou plochou sídelní zeleně za hypermarketem, která má sloužit jako „pruh sídelní zeleně s izolační funkcí“. Hlavním využitím plochy sídelní zeleně jsou parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň. Přípustným využitím je pozemek veřejně přístupné zeleně, pozemek izolační zeleně, pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky. Dále pak objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci (např. altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky...). Podmíněně přípustné využití zahrnuje veřejná prostranství (za podmínky, že nedojde k potlačení hlavní funkce), pozemky související dopravní a technické infrastruktury (například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery). Podmíněně přípustným je též umístění obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami. Nepřípustným jsou pak činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Kromě toho stanoví Platný ÚP ještě výškovou regulaci, takže všechny objekty mohou být vysoké pouze 1 nadzemní podlaží.

- **pozemky parc. č. 628, 627 a 626/1** jsou zčásti zařazeny do plochy 14-SO, zčásti zařazeny do plochy 15-SO, menší části pozemků jsou pak zařazeny do plochy 22-U a 25-Z. Pro plochu 15-SO platí stejné regulativy, jako pro výše uvedenou plochu 14-SO, plochy 22-U a 25-Z jsou popsány výše.
- **pozemek parc. č. 949/1** je zařazen z větší části do stabilizované plochy veřejného prostranství U, z menší části do plochy 23-U. Plocha U je stabilizovaná plocha veřejných prostranství a platí pro ni stejné regulativy hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a výškové zástavby, jako pro plochu 17-U.

Plocha 23-U je návrhová zastavitelná plocha pro dopravu, která má zajistit dopravní obsluhu ploch změn. Konkrétně se jedná o koridor veřejného prostranství pro obsluhu návrhových zastavitelných ploch smíšených obytných 15-SO a 16-SO v ulici Jaroslava Ježka. Platí pro ni stejné regulativy, jako pro plochu 17-U. Dále platí, že plocha 23-U je současně plochou veřejného prostranství PP7, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Pro úplnost podotýkáme, že v případě ploch 14-SO, 15-SO, 22-U a rovněž 23-U měla být podle Platného ÚP pořízena územní studie coby podmínka pro rozhodování (konkrétně pro prověření vyhodnocení míry zátěže obyvatel rizikovými faktory, zejm. hlukem), přičemž lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31. 12. 2018, čímž v souladu s § 43 odst. 2 StavZ došlo k zániku omezení změn v území, tj. rozhodování o umístění záměrů uvedených plochách momentálně není podmíněno pořízením územní studie. Pokud by územní studie byla pořízena po tomto datu, stále by byla jedním z neopominutelných podkladů stavebního úřadu při rozhodování o umístění záměrů v daných plochách, ovšem do dne podání těchto námitek nebyla taková územní studie pořízena.

Dotčené území se nachází mimo zastavěné území obce Držovice, ovšem je celé tvořeno zastavitelnými plochami. Pro všechny plochy v Dotčeném území jsou navrženy zábory ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), neboť celá plocha 17-U, celá plocha 23-U a naprostá většina plochy 15-SO nachází na půdách I. třídy ochrany, BPEJ 3.56.00, zbylé plochy pak na půdách II. třídy ochrany BPEJ 3.58.00, jak plyne z výkresu předpokládaných záborů ZPF. Tato skutečnost vyplývá z toho, že zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany jsou zastoupeny na převažující části území obce Držovice. Využití ploch lokality č. 14, 15 a 17 (které odpovídají plochám 14-SO, 15-SO a 17-U) pro potřebu rozvoje sídla byly orgánem ochrany ZPF schváleny již v dosavadní dokumentaci (územní plán města Prostějov): „Z původní koncepce územního plánu, který navrhoval v lokalitě Zápověď (jihovýchodně od obce směrem k rychlostní komunikaci) využití území pro občanské vybavení bylo využití ploch upraveno ve prospěch bydlení, ploch občanské vybavenosti a ploch pro fotovoltaickou elektrárnu. Koncepce řešení této lokality vycházela z faktu, že vliv rychlostní komunikace na bezprostřední okolí je pro rozvoj bydlení nevhodný. Proto je v přímé návaznosti na komunikaci navržena plocha pro fotovoltaickou elektrárnu, v druhém sledu je navržena plocha občanské vybavenosti, která plní i funkci izolační k plochám bydlení navrženým v návaznosti na zastavěné území.“ Dále platí, že se v případě ploch v rámci Dotčeného území nejedná o plochy s dopadem do ploch meliorací.

Důvodem vymezení výše uvedených zastavitelných ploch v Dotčeném území je podle bodu 4.2 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ textové části odůvodnění Platného ÚP potřeba: „účelného a intenzivního využití zastavěného území obce, proluk a enkláv. Navržena je zástavba smíšená obytná v plochách ve vazbě na zastavěné území dle záměrů platného ÚP, obce a požadavků občanů. Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro veřejná prostranství je dána požadavkem na vymezení plochy pro zabezpečení obsluhy ploch změn veřejnou infrastrukturou. Ve smyslu vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, par. 7, odst. 2 (na konci odstavce 2 se doplňuje věta "Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Doporučuje se vymežit i v grafické části.), jsou navrženy plochy veřejných prostranství i.č. 17-U, 18-U, 19-U a 20-U.“ (zdůraznění podatelé)

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 – totiž výstavbu rodinných domů. Podatelé již uzavřeli se společností DOLÁK Transport s.r.o., IČO: 26952157, sídlem a Drahou 4372/3, 79601 Prostějov, smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je uzavření kupní smlouvy k pozemku parc. č. 628 v k.ú. Držovice na Moravě, přičemž oprávněným z této smlouvy je společnost DOLÁK Transport s.r.o. Podatelé této společnosti již dne 24. 6. 2020 udělili souhlas s tím, aby společnost DOLÁK Transport s.r.o. požádala o vydání územního rozhodnutí pro svůj Záměr, spočívající v umístění komunikace a inženýrských sítí na pozemcích parc. č. 627, 628, 629, 631/3 a 949/1 (dále jen „Záměr“) nutné pro výstavbu rodinných domů. Podatelé tedy mají zájem na tom, aby na Dotčeném území mohl být realizován uvedený Záměr. Podatelé očekávali, že obec Držovice nebude klást Záměru, jakož i budoucí realizaci výstavby rodinných domů, žádné překážky, neboť tuto výstavbu v Dotčeném území předpokládá platný ÚP. Protože však v mezičase došlo k zahájení procesu pořizování změny č. 1 ÚP Držovice, jsou podatelé nuceni vznést tyto námítky.

2. Stav dle Změny č. 1 ÚP

Podle Změny č. 1 ÚP dochází ke změně Dotčeného území, spočívající v podstatné redukci původních návrhových ploch 14-SO a 15-SO, jakož i úplného vpuštění ploch 22-U a 23-U, jak plyne již z hlavního výkresu Změny č. 1 ÚP, na němž je vyznačena zastavitelná návrhová plocha změny SV – smíšené obytné venkovské (viz plochy Z.14a a Z.14.b) na pozemcích parc. č. 629, 628 a zhruba 20 % rozlohy pozemku parc. č. 627, vlastněného společností DOLÁK Transport s.r.o., v části přiléhající k pozemku parc. č. 628. Další 70% rozlohy pozemku parc. č. 627 je nově umístěno mimo zastavitelné území obce Držovice

ve stabilizované ploše AU – zemědělské všeobecné. Zbýlých 10% rozlohy pozemku parc. č. 627 pak zabírá plocha změny v krajině NX – přírodní a jiné (viz plocha K.1.03), která pak pokračuje i na pozemcích parc. č. 626/2, 626/1 prakticky ve stejném rozsahu, v jakém je v platném ÚP vymezena návrhová plocha 25-Z. S ohledem na povahu Změny č. 1 ÚP, která spočívá v komplexních úpravách celého území obce Držovice, nejsou jednotlivé změny zobrazeny samostatně v grafické části, lokality změn jsou zobrazeny v grafické části odůvodnění Změny č. 1 ÚP, výkres č. II.1 Koordinační výkres. **Konkrétní změny vymezení zastavitelných ploch jsou uvedeny v části C/2.1 textové části Změny č. 1 ÚP,** zastavitelná plocha 14-SO je „*částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14*“,

plocha 15-SO je „*částečně vypuštěna a částečně sloučena s plochou Z.14 (14-SO dle platného*

ÚP)“, plocha 17-U je změněna na zastavitelnou plochu Z.17 – plochu zeleně všeobecné, plocha 22-U je „*částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14a*“, plocha 23-U je „*částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14b*“, plocha 25-Z je „*částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14a a Z.14b*“. Tato redukce představuje z hlediska podatelů naprosto zásadní problém, neboť ohrožuje záměr společnosti DOLÁK Transport s.r.o., pro jehož realizaci uzavřeli podatelé s touto společností smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

Z urbanistické koncepce, obsažené v textové části C Změny č. 1 ÚP vyplývá, že dochází ke změně urbanistické koncepce, která zahrnuje (mimo jiné) úpravu a rozsahu ploch smíšených obytných venkovských podél východního okraje zastavěného území obce – tedy Dotčeného území. Z urbanistické koncepce jsou vypuštěny všechny textace související se zrušenými zastavitelnými plochami.

Současně je **vymezena nová zastavitelná plocha Z.14a**, způsob využití SV smíšená venkovská, **a to jako plocha bydlení – lokalita za hypermarketem. Využití plochy je nově podmíněno pořadím změn v území**, totiž realizací plochy Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho.

Dopravní obsluha území je navržena z plochy veřejného prostranství – ulice Jaroslava Haška, obsluha území má být zajištěna v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Výšková regulace zástavby zůstala stejná jako v Platném ÚP, tedy je možná zástavba do vysoká nanejvýše 2 nadzemní podlaží. **Kromě toho stanoví Změna č. 1 ÚP pro tuto plochu Z.14a ještě požadavek na prověření územní studii**, který sice byl i Platném ÚP, avšak došlo k marnému uplynutí lhůty pro její pořízení. **To pro podatele představuje další překážku využití území, neboť rozhodování o změnách v území je podmíněno předchozím zpracováním územní studie.** Co se týká samotných regulativů ploch smíšených venkovských (SV), ve srovnání s Platným ÚP došlo k následujícím změnám:

- hlavní využití zahrnuje smíšené obytné venkovské;
- přípustné využití pak zahrnuje občanské vybavení místního významu, zařízení a služby nekomerčního charakteru do užité plochy provozovny 30 m², bydlení individuální v rodinných domech, individuální rekreace, související dopravní a technická infrastruktura, jakož i související občanské vybavení. Dále jsou přípustná veřejná prostranství, sídelní zeleň a malé vodní plochy;
- podmíněně přípustné využití obsahuje nerušící výrobu a služby za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí, stávající drobná průmyslová výroba a výrobní služby bez možnosti plošného rozšiřování, **bydlení hromadné v bytových domech za podmínky, že v jedné stavbě pro bydlení hromadné je max. 6 bytových jednotek a dále, že slouží k obecnímu sociálnímu bydlení nebo obecnímu služebnímu bydlení**, činnosti a zařízení zemědělské výroby pro chov zvířectva, za podmínky dodržení platných hygienických a veterinárních předpisů a bez škodlivých projevů nad obvyklou mírou vůči okolnímu bydlení (hluk, zápach, znečištění ovzduší apod.) tak, aby svým provozem a užíváním nesnižovaly pod obvyklou míru kvalitu prostředí hlavního využití, jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy;
- nepřípustné využití uvádí mobilní stavby k trvalému bydlení, stavby halového typu, **bydlení hromadné v bytových domech** s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití, a činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Změna č. 1 ÚP dále rozšířila podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu tak, že kromě výškového regulativu pro zastavitelné plochy, podle kterého lze v ploše umístit stavby o maximálně 2 nadzemních podlažích (který byl již v Platném ÚP), je nově požadováno také „*nepřesahovat stávající výškovou hladinu zástavby*“ a „*chránit charakter a urbanistickou strukturu zástavby, rozvíjet jednotný architektonický charakter zástavby, nepřipustný je typ zástavby, který nerespektuje charakter, měřítko a hmotovou skladbu tradiční zástavby v území.*“ **Tento regulativ tak omezuje novou výstavbu rodinných domů tak, že tato se musí podřídit již existující zástavbě, tedy jejímu charakteru,**

měřítka, hmotové skladbě a výšce. Z hlediska zástavby bezprostředně sousedící s Dotčeným územím, kdy na západní straně Dotčené území sousedí s velkými rodinnými domy (dvojdomy) o výšce 2 nadzemních podlaží, na severní straně pak Dotčené území bude sousedit s nižšími a menšími rodinnými domy o výšce 1 nadzemního podlaží a obytném podkroví. Je tak otázkou, zda bude nutné přizpůsobovat výstavbu rodinných domů na již realizovanou výstavbu rodinných domů ve stávající ploše 16-SO, které však svými rozměry odpovídají menším stavebním pozemkům, nebo zda bude možné realizovat výstavbu větších rodinných domů. Tomu koresponduje textová část Změny č. 1 ÚP, F/2 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání“, které vyžadují v zastavitelných plochách: „...

respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, pokud není v podmínkách jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak, výška zástavby se počítá od úrovně přilehlého veřejného prostranství, v případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, výšky zástavby je počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem.“

Zástavbu v plochách na rozhraní zastavitelné plochy a nezastavěného území (volné krajiny) lze umisťovat pouze v části pozemku navazující na plochy veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu, pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1; zástavbu nelze umisťovat v části pozemku navazující na hranici zastavěného území nebo zastavitelné plochy, nepřipustná je zástavba rodinných domů za přední uliční frontou na hlubších parcelách.

Zásadní je pak **nově doplněná podmínka zastavitelnosti ploch SV:** zastavitelnost pozemku (tj. součet rozlohy zastavěné plochy a zpevněné plochy) je nanejvýše 60 %. Platný ÚP zastavitelnost ploch pro umístění rodinných domů 14-SO a 15-SO vůbec nereguloval (neobsahoval koeficient či index zastavitelnosti apod.).

Kromě základních podmínek prostorového uspořádání, které se uplatní na celém území obce Držovice, stanovuje Změna č. 1 ÚP také podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby: pro plochy smíšené obytné venkovské (SV) je výšková hladina zástavby stanovena na 2 nadzemní podlaží mimo střešní prostor, **novým regulativem je pak minimální velikost pozemku v zastavitelné ploše nebo ploše přestavby v ploše** smíšené obytné venkovské (SV) stanovena podle druhu stavby, pro kterou je určen: 600 m² pro individuální zástavbu (samostatný dům), 500 m² pro skupinovou zástavbu (dvojdům), 400 m² pro řadovou zástavbu (řadový dům).

S plochou Z.14a souvisí také změna a doplnění základních podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v části F/1 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, kdy podle Změny č. 1 ÚP je: „*nepřípustná výstavba nových objektů pro bydlení na pozemcích stávajících rodinných domů, a na samostatných pozemcích mezi pozemky stávajících rodinných domů, bez přímé samostatné dopravní obsluhy, tzn. navazujících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem.*“ Dále platí, že „*na jednom pozemku v ploše smíšené obytné venkovské*

(SV) je možné umístit pouze jednu hlavní stavbu pro bydlení - rodinný dům.“ Ve všech plochách je pak přípustná realizace nezbytné dopravní a technické infrastruktury za účelem využití řešeného území a dále nadřazené dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu pro zajištění návaznosti vedení veřejné infrastruktury v širších vztazích, dále je přípustná realizace sítě technické infrastruktury za účelem využití dotčené plochy, a realizace pěších a cyklo stezek a tras pro zajištění prostupnosti území a propojení struktury veřejných prostranství s cestní sítí v krajině, pokud není v podmínkách některé plochy s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.

Plocha Z.14b je vymezena jako plocha veřejného prostranství všeobecného – lokalita za hypermarketem, její obsluhu však bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Kromě toho je **znovu stanoven požadavek na prověření územní studií. Plocha Z.14c** je pak vymezena rovněž jako **plocha veřejného prostranství všeobecného** – lokalita za hypermarketem, její obsluhu však bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. I v tomto případě je **znovu stanoven požadavek na prověření územní studií, lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 8 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP.** Změna č. 1 ÚP změnila též regulativy využití ploch PU – veřejná prostranství

všeobecná, a to následovně:

- hlavním využitím jsou veřejná prostranství;
- přípustným využitím je umístění související dopravní a technické infrastruktury, sídelní zeleně, křížení vodních toků;
- podmíněně přípustným využitím je umístění souvisejícího občanského vybavení za podmínky, že neomezuje provozní potřeby hlavního využití, dále parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště za

podmínky, že svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostranství, hromadné parkování podzemní, za podmínky, že nebude narušeno hlavní využití a podmínky ochrany památkových a kulturních hodnot území, a konečně drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, vodní prvky, opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostranství;

- nepřípustným využitím jsou činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.

Změna č. 1 ÚP doplnila také podmínky prostorového uspořádání, takže ve veřejných prostranstvích šířky větší a rovno 8 m se musí vytvářet podmínky pro umístění stromořadí, zástavba pak musí respektovat charakter a měřítko prostranství.

S vymezením ploch Z.14b a Z.14c pak souvisí část D/1 „Koncepce dopravy“, která vymezuje prvky veřejné prostupnosti tak, že pro motorovou dopravu vymezuje body napojení ploch změny (zastavitelných ploch nebo ploch přestavby) pro motorovou dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) nebo plochy dopravy (DS). Pro cyklistickou a pěší dopravu je zvoleno obdobné řešení s tím rozdílem, že body napojení plochy změny zahrnují i

plochy v krajině.

Konečně **plocha Z.17** je navržena jako plocha veřejné zeleně (ZU – zeleň všeobecná) – ulice Jaroslava Ježka – pro lokalitu Z.14. Dopravní obsluha území má být zajištěna z ulice Jaroslava Ježka, obsluhu však bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Výšková regulace limituje výšku provozních objektů na 1 nadzemní podlaží, i pro tuto plochu je navíc stanoven požadavek na prověření územní studií.

Z části C/3 „Vymezení systému sídelní zeleně“ pak vyplývá, že plocha Z.17 je určena pro rozvoj smíšené obytné zástavby na východním okraji obce Držovice, konkrétně pro umístění parku a rekreačního vybavení. Tomu odpovídají nové regulativy ploch ZU – zeleně všeobecné:

- hlavním využitím je veřejná zeleň;
- přípustným využitím je související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství;
- podmíněně přípustné je související občanské vybavení za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí a drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, sportoviště, vodní prvky, vodní plochy (do 500m²), opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostranství;
- nepřípustné využití zahrnuje činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.

3. Nezákonost Změny č. 1 ÚP

Veškeré výše uvedené skutečnosti vedou podatele k závěru, že Změna č. 1 ÚP je ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění **nepřezkoumatelná a rovněž nezákonná**. Změna č. 1 ÚP totiž v první řadě nesplňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**SŘ**“), který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i Změnu č. 1 ÚP jakožto opatření obecné povahy, ukládá mj. uvedení důvodů výroků, úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů rozhodnutí a při výkladu právních předpisů. Uvedené požadavky však v případě Změny č. 1 ÚP naplněny nebyly.

3.1 Nedostatečné odůvodnění Změny č. 1 ÚP z hlediska změny ploch veřejných prostranství v Dotčeném území

Prvním problémem je odůvodnění změny řešené veřejných prostranství v Dotčeném území. Koncepce dopravy – totiž **vymezení prvků prostupnosti Dotčeným územím – je odůvodněno zajištěním napojení motorové nebo cyklo a pěší dopravy vybraných zastavitelných ploch na dopravní systém obce. Prvky veřejné prostupnosti jsou stanoveny pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování územní studie, která upřesní prostorové parametry napojení dopravní infrastruktury**. Samotná podmínka zpracování územní studie US.04 – Z.14a, Z.14b a Z.17 je pak odůvodněna koordinací „**řešení veřejných prostranství včetně napojení struktury zástavby na ulici Jaroslava Haška, Jaroslava Ježka a Sebastiniho a upřesnění**

podmínek prostorového uspořádání zástavby. Součástí koncepce prostorového uspořádání lokality je napojení struktury zástavby na plochu parku (Z.17). Plocha parku bude řešena tak, aby nebyla zatěžována

dopravní obsluhou pozemků smíšené obytné zástavby. Podmínkou řešení uspořádání veřejných prostranství je zajištění podmínek veřejné prostupnosti pro motorovou i cyklo a pěší dopravu.“ Podatelé k tomuto odůvodnění poukazují na fakt, že již Platný ÚP z roku 2010 podmínku zpracování územní studie obsahoval, přičemž předmětná územní studie – týkající se celého Dotčeného území, nikoliv jen jeho části – nebyla nikdy pořízena a lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31. 12. 2018. Územní studie nebyla pořízena ani později. Nyní je tato podmínka Změnou č. 1 ÚP stanovena znovu, s extrémně dlouhou lhůtou pro pořízení (totiž s maximální zákonem stanovenou lhůtou, jak plyne z § 30 odst. 6 StavZ), přičemž do doby, než bude pořízena, nelze plochách Z.14a, Z.14b a Z.17 umístit žádnou stavbu, tedy ani část Záměru společnosti DOLÁK Transport s.r.o. De facto se tak jedná o podobné omezení vlastníků nemovitostí v uvedených plochách, jaké platí v případě stavební uzávěry. Navíc je třeba upozornit na fakt, že Platný ÚP vymezuje plochy veřejných prostranství 22-U a 23-U tak, že jimi zajišťuje základní prostupnost Dotčeného území v návaznosti na stávající síť veřejných prostranství, včetně ulic Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka, které jsou obě propojeny ulicemi Dr.Mičoly a ulicemi Olomoucká. Podatelé pokládají doplnění podmínky pořízení územní studie za nadbytečné a neodůvodněné, pořizovatel Změny č. 1 ÚP mohl téhož cíle – podrobnějšího řešení části Dotčeného území – dosáhnout přijetím změny územního plánu obce Držovice s prvky regulačního plánu. Takové řešení by bylo v souladu se zásadou proporcionality, neboť by umožnilo upřesnit podmínky prostorového uspořádání zástavby, aniž by byli omezeni vlastníci nemovitostí v Dotčeném území (tedy i podatelé) nutností čekat až 8 let na pořízení územní studie, o jejíž předchozí pořízení obec Držovice až dosud nejevila valný zájem a nepořídila ji během posledních 13 let. Podatelé mají navíc za to, že obec Držovice opětovným požadavkem na podmínění umístování staveb v Dotčeném území územní studií de facto obchází zákon, když ten stanovuje lhůtu 8 let pro pořízení územní studie, obec Držovice tuto lhůtu již jednou nechala marně uplynout. Nyní doplňuje do Změny č. 1 ÚP požadavek na pořízení prakticky totožné územní studie znovu, aniž se fakticky změnily podmínky v Dotčeném území.

V tomto ohledu je paradoxní, že jedním z požadavků na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, byl také požadavek na prověření a případné upravení podmínek využití ploch, v případě potřeby je možné doplnit prvky regulačního plánu, přičemž k tomuto požadavku je uvedeno, že: „Změna č. 1 ÚP upřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání, zejména ve vztahu k využití ploch smíšených obytných venkovských (SV). Stanovené podmínky prostorového uspořádání neobsahují podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu (v souladu s ustanovením § 43, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění). Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu nebylo shledáno jako účelné s ohledem na vysokou míru stabilizace charakteru zastavěného území a upřesnění podmínek prostorového uspořádání rozvojových ploch, včetně stanovení podmínek zpracování územní studie.“ Pořizovatel tak upřednostnil podmínku územní studie před doplněním části územního plánu obce Držovice, zahrnující Dotčené území, o prvky regulačního plánu. To podatelé považují za odporující principu proporcionality, obsaženém v § 2 odst. SŘ, podle něhož mají správní orgány i při vydávání opatření obecné povahy dle § 174 odst. 1 SŘ šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (tedy i oprávněné zájmy podatelů), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

Podatelé ještě dodávají, že stávající pozemní komunikace v ulicích Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka mají dostatečnou kapacitu pro zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území – v opačném případě by jen těžko mohlo dojít k vydání územního rozhodnutí stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov, sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU 163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy – lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice“, když lokalita 16-SO je dopravně obslužná přes dopravní napojení na ulici Jaroslava Ježka. I z tohoto důvodu pokládají podatelé požadavek na pořízení územní studie mající řešit dopravní obslužnost Dotčeného území za zbytečnou a neopodstatněnou.

3.2 Nesoulad Změny č. 1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování

Skutečnosti uvedené v předchozím bodě 3.1 námitek prokazují také to, že Záměr společnosti DOLÁK Transport s.r.o. (na jehož realizaci mají podatelé konkrétní právní zájem, jak plyne ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní) 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.

a) Neproporcionalita Změny č. 1 ÚP a zásah do legitimního očekávání podatelů

Podatelé 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 vztahů. 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 podatelé). 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 Změny č. 1 ÚP se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelů, tak ochranu jejich legitimního očekávání, že na pozemku parc. č. 628 bude možné záměr společnosti DOLÁK Transport s.r.o. realizovat.

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 „**byť 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 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.“

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 nabyl 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 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.“

Podatelé se nachází podobné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jejich vlastnických práv a legitimního očekávání, neboť Změna č. 1 ÚP znemožňuje realizaci Záměru společnosti DOLÁK Transport s.r.o. v Dotčeném území, a to opětovným podmíněním umístění záměrů v Dotčeném území pořízení územní studie a změnami původních ploch 22-U a 23-U, které měly zajišťovat dopravní obslužnost a prostupnost Dotčeného území.

Jak podatelé uvedli již výše, s ohledem na Platný ÚP (který reflektuje dřívější postoj obce Držovice) a předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování Změny č. 1 ÚP, nabyli podatelé legitimní očekávání, že Záměr společnosti DOLÁK Transport s.r.o. bude možné v Dotčeném území realizovat a v budoucnu, a že tedy dojde k odprodeji pozemku parc. č. 628 v k.ú. Držovice na Moravě, vlastněného podatelí, zmíněné společnosti.

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 náleží 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 Změna č. 1 ÚP výše uvedené požadavky nesplňuje. Změna č. 1 ÚP 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 podatele redukce zastavitelných ploch pro umístění rodinných domů v Dotčeném území nezákonné.

b) 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. Podatelé upozorňují na signifikantní rozdíl v tržní hodnotě pozemků zastavitelných rodinnými domy v Dotčeném území, která dnes činí zhruba 3000 Kč/m², oproti tržní hodnotě nezastavitelných pozemků se zemědělským využitím – tržní cena ornice činí zhruba 40 Kč/m² – neboť do pořízení územní studie US.04, pro které Změna č. 1 ÚP stanoví lhůtu 8 let, nelze pozemek parc. č. 628 v k.ú. Držovice na Moravě využít k umístění staveb rodinných domů, ale pouze k zemědělské činnosti. Omezení dané územní studií je dočasným omezením do doby jejího pořízení, omezení vlastnického práva podatelů je tak rovněž dočasné. To nicméně neznamená, že by se podatelé nemohli domáhat náhrady: v případě omezení vlastnického práva k pozemku parc. č. 628

v k.ú. Držovice na Moravě územní studií by mělo být postupováno analogicky k § 102 odst. 1 StavZ, podle kterého náleží náhrada vlastníkovu pozemku, jehož práva k pozemku byla omezena stavební uzavěrou a tím mu byla způsobena majetková újma. Ta může spočívat např. z důvodu nuceného odložení realizace jeho záměru, nebo – v nyní řešeném případě – z důvodu odložení záměru společnosti DOLÁK Transport s.r.o., ev. z důvodu odstoupení oprávněné společnosti od smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Podatelé požadovaná náhrada za omezení využití pozemku parc. č. 628 v k.ú. Držovice na Moravě by odpovídala rozdílu uvedených tržních hodnot pozemku. V okolí Dotčeného území se navíc již dnes prodávají pozemky pro výstavbu rodinných domů minimálně za cenu 4000 Kč/m² bez DPH, přičemž náklady na výstavbu technické infrastruktury činí 1000 Kč/m².

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 1425/2014, 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 „citelnost 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 společnosti DOLÁK Transport s.r.o., který se již nachází v pokročilé fázi příprav a podatelé s touto společností již uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí kupní a udělili jí souhlas s umístěním Záměru. Rovněž je zřejmé, že omezením využití pozemku parc. č. 628 v k.ú. Držovice na Moravě územní studií US.04 by došlo k jejich podstatnému ekonomickému znehodnocení po dobu 8 let, což představuje škodu na straně podatelů.

V.

Závěr

Aby bylo dosaženo společného cíle územního plánování – kterým je efektivní využití území, požadují podatelé rozšíření plochy Z.14b na rozsah odpovídající stávajícím plochám veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP. Tím bude zajištěna prostupnost Dotčeného území.

Dále podatelé navrhuji vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP, a to bez náhrady.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Zrušení ploch 14-SO a 15-SO je uloženo již schválenou zprávou o uplatňování ÚP Držovice. S ohledem na rozvoj území obce a naplnění zastavitelných ploch jsou zastavitelné plochy Z.14 a Z.15 zachovány a jsou doplněny podmínky jejich využití. V platném ÚP Držovice je podmínka ÚS obsažena, s ohledem na to, že podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení, je stanovena i zde. Při pořizování US je nutno doplnit zadání US o parametry veřejných prostranství min. 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami (již v návrhu uplatněná podmínka zkapacitnění infrastruktury).

Pozemky parc.č. 626/1, 628, 629, 631/3 a 949/1 vyhodnocovány pouze v režimu připomínky, nikoli námítky (nejsou ve vlastnictví podatele námítky). Předmětné pozemky nejsou ve vlastnictví podatele námítky, některé jsou i ve vlastnictví obce.

Námítka č. 9

evidováno pod č. j.:PVMU 137541/2023 62 ze dne 23. 8. 2023

Podávající: Ing. Filip Navrátil
Vítězslava Nováka 728/10
798 11 Prostějov

Zuzana Mikesková
Slavonínská 488/4
779 00 Olomouc

Právně zastoupení: Mgr. Barborou Klouda Jeřábkovou, advokátkou
Advokáti KJM legal, s.r.o.
Hlinky 57/142a
603 00 Brno

Doložení správné plné moci:

PVMU 13754480/2023 62 ze dne 24. 8. 2023

Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 212 a 211/1 oba v katastrálním území Držovice na Moravě

I.

1. Dne 13. 7. 2023 oznámil Odbor územního plánování a památkové péče Magistrátu města Prostějova, oddělení územního plánování jako pořizovatel územního plánu obce Držovice (dále jen „Pořizovatel“) veřejnou vyhláškou č.j. PVMU 114490/2023 62, sp. zn. OÚPPP/735/2020/ing.Ko konání veřejného projednání Změny č. 1 ÚP č. 1 Územního plánu Držovice (dále jen „Změna č. 1 ÚP“) dne 16. 8. 2023 a současně informoval vlastníky staveb a pozemků dotčených Změnou č. 1 ÚP o možnosti podat do 7 dní ode dne veřejného projednání Změny č. 1 ÚP, tedy do 23. 8. 2023, své námítky a připomínky.

Námítky:

2. Ing. Navrátil je vlastníkem pozemku parc. č. 212 v k.ú. Držovice na Moravě, paní Mikesková je vlastníkem pozemku parc. č. 211/1 v k.ú. Držovice na Moravě (dále jen „Dotčené pozemky“).

3. Podatelé v souladu s § 52 odst. 2 a § 55b odst. 2 StavZ tímto v uvedené lhůtě uplatňují ke Změně č. 1 ÚP své, níže uvedené, námítky.

II.

4. Podatelé namítají, že v jejich případě došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, respektive v intenzitě zpochybňující zákonost řízení a samotné navrhované změny. Orgány obce se nijak nezabývaly poměřováním soukromého zájmu podatelů na straně jedné a veřejného zájmu na straně druhé.

5. Vlastnictví zavazuje a jednotlivce jej nesmí užívat tak, aby ohrožoval práva jiných nebo zájmy společnosti jako celku. Listina základních práv a svobod připouští jeho omezení z důvodu ochrany práv jiných nebo veřejného zájmu, jímž může být například lidské zdraví, ochrana přírody a životního prostředí. Tato povolená omezení však musí nezbytně sledovat legitimní cíl. Navrhované omezení, jež s sebou navrhovaná Změna č. 1 ÚP přináší, takovýto legitimní cíl nesleduje.

6. Orgány obce v rámci testu proporcionality evidentně neposuzovaly dle kritéria vhodnosti, zda napadené řešení vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl, ani zda navrhovaná změna a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem, zda bude napadené řešení následně jako opatření obecné povahy omezovat své adresáty dle kritéria minimalizace zásahů co nejméně. Navrhovaná změna nebyla posouzena v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu, obecnou přiměřeností regulace, její vhodnost, potřebnost, a zda zásahy jsou provedeny pouze v minimální nezbytné míře a nediskriminačním způsobem. Na základě takového posouzení je zjevné, že zde existuje zjevný nepoměr mezi využitím území a omezením vlastnického práva.

7. Dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu je spojováno s předpokladem kumulativního splnění následujících podmínek:

- a. zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod,
- b. zásah je činěn v nezbytně nutné míře,
- c. zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,
- d. zásah je činěn nediskriminačním způsobem,
- e. zásah je činěn s vyloučením libovůle.

Tyto podmínky nejsou splněny, navrhovanou změnou dojde nepřiměřeným způsobem k zásahu do vlastnického práva, navrhovaná Změna č. 1 ÚP je nezákonná.

Odůvodnění námítky:

III.

8. Sporná Změna č. 1 ÚP postrádá racionální důvod a představuje zjevný exces vybočující z autonomního rozhodování obce a vykazuje znaky libovůle. Odůvodnění je natolik nedostatečné, že nedává o záměrech zpracovatele jasnou představu ani v té nejobecnější rovině a fakticky tak zcela chybí.

9. V odůvodnění Změny č. 1 ÚP je pouze bez dalšího konstatováno:

“Ostatní vymezené zastavitelné plochy nejsou v současné době využity a vyžadují revizi potřeby a rozsahu vymezení. Jedná se zejména o rozsáhlé plochy občanského vybavení - komerčních zařízení a plochy smíšené obytné mezi zastavěným územím obce a dálnicí D46. Na severním horizontu obce, podél ulice Smržická a Fibichova, je navržena změna urbanistické koncepce území. Zastavitelné plochy jsou upraveny podél ulice Fibichova a Smržická tak, aby ulice byly oboustranně obestavěné a plnohodnotně integrované do struktury sídla. Zároveň je chráněn pohledově exponovaný severní horizont obce, který je významným prvkem krajinného rázu území.”

10. Změna č. 1 ÚP není nikterak rozsáhlá a po Pořizovateli bylo možné rozumně požadovat, aby důvody změn alespoň v obecné rovině objasnil, nedostatky odůvodnění nelze dle ustálené judikatury nahradit vyjádřením k návrhu.

11. Má-li být rozhodnutí přezkoumatelné, musí být z jeho odůvodnění zřejmé, jaký skutkový stav vzal posuzující orgán za rozhodný a jak uvážil o pro věc podstatných skutečnostech, resp. jakým způsobem postupoval při posuzování těchto skutečností.

12. Hodnoty chráněné územním plánem musí být nejen řádně pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny, tím spíše, jedná-li se o tak zásadní změny funkčního využití. Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, respektive všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčetně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Při pořizování územního plánu je povinností orgánů obce dbát rovněž na soulad územního plánu s hmotným právem a dbát na to, aby jednotlivci nebyli poškozeni excesy v územním plánování.

13. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č. j. 9 As 171/2018–50 uvedl, že:

„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“.

14. Změna funkčních ploch provedená skrze změnu územního plánu je tak možná ve dvou případech, a to (1) dojde-li k relevantní změně okolností, anebo (2) je-li původní řešení je věcně nesprávné a koliduje s veřejným zájmem. Ať už se jedná o první či druhý důvod, je nezbytné, aby byl tento důvod zřejmý z odůvodnění změny. Jestliže tomu tak není, jedná se o nedostatečné odůvodnění, jež sama o sobě zakládá nepřezkoumatelnost OOP, a to bez ohledu na to, zda vlastníci dotčených pozemků (ne)uplatnili námítky v průběhu procesu přijímání změny.

15. Podatelé navíc namítají, že nelze funkční změnu tak velké plochy v území odůvodnit pouhým konstatováním, že vymezené zastavitelné plochy nejsou v současné době využity, vyžadují revizi potřeby a rozsahu vymezení a je jí chráněn pohledově exponovaný severní horizont obce, který je významným prvkem krajinného rázu území.

16. Obec v odůvodnění změny úmyslně pomlčela o informacích, kterými disponovala v souvislosti s plánovaným využitím plochy. Podatelé v minulosti společně činili kroky k zastavění dotčených pozemků, opakovaně jednali o podobě společného záměru výstavby rodinných domů v lokalitě Floriánek, zahrnující dotčené pozemky, kdy byla projektová dokumentace pozměňována na základě požadavků Obce Držovice. Není možné funkční změnu tak velké plochy v území odůvodnit pouhým konstatováním, že vymezené zastavitelné plochy nejsou v současné době využity a vyžadují revizi potřeby a rozsahu vymezení, a tím bez dalšího fakticky vyloučit veškeré zamýšlené činnosti. A to za situace, kdy na pozemcích byla již částečně realizována stavba „ZTV pro RD v lokalitě Sv. Floriánek, Držovice, SO 05 – veřejné osvětlení“. Proti územnímu souhlasu č. j. PVMU 53389/2023 61 vydaného Magistrátem města Prostějova dne 16.3.2023 podala Obec Držovice žalobu ke Krajskému soudu v Brně.

Důkaz: vyjádření obce z roku 2010

17. Průtahy v procesních postupech vedoucích k povolení výstavby byly opakovaně způsobovány nečinností Obecního úřadu Držovice, konkrétně oprávněnou úřední osobou panem Jaroslavem Studeným, který je zároveň starostou obce. Ve věci nečinnosti vydal Krajský úřad Olomouckého kraje opakovaně Příkaz k vydání rozhodnutí. I přes tato opatření Obecní úřad zůstával v nečinnosti, Krajský úřad proto vydal usnesení o pověření jiného věcně příslušného podřízeného správního orgánu k projednání a rozhodnutí ve věci.

18. Obec prostřednictvím starosty jako úřední osoby Obecního úřadu úmyslně maří realizaci stavebního záměru. Pokud jde o částečně realizovanou stavbu veřejného osvětlení na pozemku parc.č. 212 v k.ú. Držovice na Moravě, jde o stavbu technické infrastruktury, jejíž realizace je spjata s plánovanou výstavbou rodinných domů na dotčených pozemcích. Nelze tedy tvrdit, že podatelé za dobu účinnosti územního plánu na svůj záměr rezignovali.

19. Podatelé poukazují na skutečnost, že přijetím navrhované změny jim vznikne prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu a bude jim náležet náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši.

20. 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 1425/2014, 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 „citelnost 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“.

21. V případě přijetí navrhované změny bude zmařena realizace záměru podatelů, který se již nachází ve fázi realizace a podatelé na jeho realizaci a přípravu investovali již nemalé finanční prostředky. 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 dotčených pozemků spočívající ve snížení možnosti jejich zastavění.

22. Vzhledem k tomu, že neexistují žádné významné důvody pro vyřazení dotčených pozemků ze zastavitelné plochy, nelze tuto faktickou změnu obsahu územního plánu odůvodnit pouze tím, že dotčené pozemky nejsou využity.

23. Cíle, které obec Změna č. 1 ÚP sleduje, nejsou opřeny o významný veřejný zájem, jenž by mohl být naplněn pouze změnou územního plánu v podobě, jak ji obec navrhuje. Potřeba změny není vyvolána ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.

24. Odpovědnost za dodržení požadavku proporcionality zvoleného řešení, s nímž se pojí zásah do vlastnického práva, a veřejného zájmu, k jehož realizaci toto řešení směřuje, nese obec.

IV.

25. Z výše uvedeného vyplývá, že sporné řešení navrhované Změnou č. 1 ÚP není opodstatněno veřejným zájmem, ale jedná se o libovolný a excesivní zásah do vlastnického práva podatelů.

26. Podatelé navrhují, aby jejich Dotčené pozemky parc. č. 212 a parc. č. 211/1 v k.ú. Držovice na Moravě byly ze Změny č. 1 ÚP byly zahrnuty jako součást plochy zastavitelné Z.09 způsobem využití SV a nebyly označeny jako neurčené k zastavění.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Zrušení ploch 9-SO je uloženo již schválenou zprávou o uplatňování ÚP Držovice, tedy zadáním změny ÚP.

Zpráva o uplatňování ukládá zrušení plochy 9-SO z důvodu, že její současné vymezení v platném ÚP Držovice je chybné, a to z následujících důvodů:

- nevhodné urbanistické řešení lokality

Vymezení plochy 9-SO v platném ÚP nerespektuje cíle a úkoly územního plánování formulované v § 38 a § 39 stavebního zákona, zejména pak ustanovení „chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti“ a dále požadavky na posuzování území s ohledem na jeho charakter a hodnoty ve vztahu k území obce i k jejímu širšímu okolí.

Část plochy 9-SO severně od ulice Úzká se nachází již za stabilizovanou hranicí zástavby obce podél ulic Smržická a Fibichova a má negativní vliv na celistvé působení severního krajinného horizontu obce. Ten je hodnotný zejména pro svou nezastavenost a výrazný krajinný charakter s dominantním remízem se vzrostlou zelení na pohledovém horizontu morfologického hřbetu nad obcí. V tomto pohledově exponovaném a urbanisticky citlivém místě se nachází kaple sv. Floriána, tvořící významovou i stavební dominantu obce i krajiny. Jedinečnost pozice kaple v krajině na konci historické úvozové cesty od kostela sv. Floriána směrem na Olomouc je v jejím osamoceném a tedy prostorově a významově dominantním postavení na krajinném horizontu, resp. krajinné hranici území obce. Vztah kostela a kaple sv. Floriána je jedním z základních kompozičních vztahů obce, stopy jejího historického jádra na křížení os Gorkého-U cihelny a SNP.

Z kaple sv. Floriána a svahů nad Držovicemi se nabízí jedinečné panoramatické pohledy na město Prostějov, doložené vedutami v městských vizuálních pramenech už od poloviny 18. století. Dokumentují to nejen bohaté sbírky místního archivu a muzea, ale i obrazová kolekce Statutárního města Prostějov.

Stráž pod kaplí sv. Floriána zároveň nemá žádný prostorový vztah k zástavbě severní hranice obce (ulice Smržická a Fibichova) nebo k zástavbě úvozové cesty ulice U cihelny.

Plocha 9-SO je tak od zástavby ulice U cihelny oddělena morfologicky i pohledově, nad zástavbou ulic Smržická a Fibichova nevhodně vstupuje do pohledově exponované polohy svahů nad obcí. Její vymezení je z hlediska ochrany a rozvoje architektonicko – urbanistických, historických i estetických hodnot obce zcela nevhodné a v přímém rozporu s logikou uspořádání její sídelní struktury.

- obsluha a dopravní napojení

Plocha 9-SO je díky terénní konfiguraci stráně pod kaplí sv. Floriána prostorově oddělena nejen od ulice U cihelny, ale i od páteřní komunikace obce, ulice Olomoucká (rozdíl mezi niveletou ulice Olomoucká a plochou 9-SO je v řádech metrů). Dopravní napojení plochy na ulici Olomoucká by tak vyvolávalo významné terénní úpravy, zcela nevhodné v kontextu pohledově exponované polohy na krajinném horizontu obce.

Prakticky jediným využitelným napojením plochy 9-SO je ulice Úzká, která se nachází v patě svahu, mimo pohledově exponované území krajinného horizontu obce, a může obsloužit jižní část plochy. Ulice Úzká nespĺňuje v současné době parametry vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění (min. šířka veřejného prostranství jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu), prostor místní komunikace má šířku ~3 m.

- technické limity území

Plocha 9-SO je díky terénní konfiguraci stráně pod kaplí sv. Floriána významně zatížena vodní erozí, dlouhodobá průměrná ztráta půdy je dle dat Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy významná, resp. půda je v kategorii „extrémně ohrožená“ (ztráta půdy více než 10t/ha/rok).

Dešťová voda neohrožuje jen kvalitní zemědělské půdy II. třídy ochrany ZPF, ale také stávající zástavbu obce přívalovými srážkami. Zpevnění, resp. zastavění, střední a severní části svahu (nad patou svahu) významně zhorší odtokové poměry v území a zvýší ohrožení stávající zástavby podél ulice Fibichova odtokem dešťových vod.

Pro využití alespoň jižní části plochy 9-SO je nezbytné na severní hranici zastavitelné plochy zjistit protierozní a retenční opatření (koridor TI CNU.T03), které ochrání stávající i navrhovanou zástavbu.

S ohledem na výše uvedené navrhuje Změna č. 1 ÚP redukovat nevhodně vymezenou část plochy 9-SO (resp.Z.09) a zachovat její jižní část, kterou je možné dopravně obsloužit z rozšířené ulice Úzká (navržená plocha přestavby P.1.03). Taková úprava respektuje „přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví a chrání krajinu a její ráz“ a umožňuje při respektování celkové urbanistické koncepce obce maximální využití území, které je logicky prostorově napojitelné na zastavěné území a obslužitelné ze systémů veřejné infrastruktury obce.

Předložený záměr vlastníků pozemků pouze části plochy 9-SO lze s ohledem na výše uvedené považovat za negativní průkaz řešení území a potvrzení nevhodnosti využití severní části zastavitelné plochy 9-SO.

Námitka č. 10 *evidováno pod č. j.:PVMU 137538/2023 62 ze dne 24. 8. 2023**Podávající: Ing. Jahn Forejt
Sloup 170
679 13 Sloup**MVDr. Ilona Parmová
N. A. Někrasova 642/7
160 00 Praha 6 - Bubeneč**Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 626/1, 627, 628, 629 a 949/1 vše v katastrálním území Držovice na Moravě***II.****Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva**

Podatelé jsou vlastníky pozemku parc. č. 626/1 v k.ú. Držovice na Moravě, obec Držovice, který je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na listu vlastnictví č. 449, přičemž každý z podatelů je vlastníkem jedné ideální poloviny tohoto pozemku, a jsou proto podle § 52 odst. 2 StavZ oprávněni námitku podat.

Vymezení Dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

Námitka:**III.****Obsah námitek**

Námitky směřují proti neodůvodněné změně dosavadních zastavitelných ploch smíšených obytných 14-SO a 15-SO dle Platného ÚP na výrazně menší zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou Z.14a v rozsahu dle Změny č. 1 UP, kdy převažující části původních zastavitelných ploch 14-SO a 15-SO jsou nově zahrnuty do plochy zemědělské všeobecné (AU), na které nelze realizovat výstavbu rodinných domů.

Námitky směřují také proti zrušení stávajících ploch veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP,

Námitky konečně směřují také proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

Odůvodnění námitek:**IV.****Odůvodnění námitek****1. Současný stav podle platného ÚP**

Podle platného územního plánu města Držovice, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2010 (dále jen „Platný ÚP“) jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- **pozemek parc. č. 629** je z část zařazen do plochy 17-U, zčásti do plochy 14-50, menší části pozemku jsou pak zařazené do plochy 22-U a plochy 25-Z. **Plocha 17-U je návrhová zastavitelná plocha veřejného prostranství**, která má zvýšit komfort ploch pro bydlení, kterými jsou v tomto případě návrhové zastavitelné plochy smíšené obytné 14-SO, 15-SO a 16-SO. Konkrétně se jedná o plochu veřejného prostranství východně od ulice Dr. Mičoly. Obsluha území je zajištěna z navržených koridorů veřejného prostranství – ulice Jaroslava Haška a ulice Jaroslava Ježka. Hlavním využitím se jedná o plochu veřejného prostranství, přístupnou každému bez omezení. Přípustné využití ploch U zahrnuje návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky, veřejnou zeleň, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití zahrnuje zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají

významu území. Všechny podmíněně přípustné objekty pak mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží. Nepřípustné využití pak zahrnuje činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Dále platí, že plocha 17-U je současně plochou veřejného prostranství PP1, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Plocha 14-SO je návrhová zastavitelná plocha smíšená obytná. Hlavním využitím se jedná o plochu určenou pro bydlení, občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla). Přípustným využitím jsou pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití umožňuje umístit pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné je pak využití zahrnující služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací. Navíc je stanovena i výšková regulace zástavby, která může mít nanejvýše 2 nadzemní podlaží.

Plocha 22-U je návrhová zastavitelná plocha veřejného prostranství, která má zajistit dopravní obsluhu ploch změn. Konkrétně se jedná o koridor veřejného prostranství pro

obsahu návrhových zastavitelných ploch smíšených obytných 14-SO a 15-SO v ulici Jaroslava

Haška. Platí pro ni stejné regulativy, jako pro plochu 17-U. Dále platí, že plocha 22-U je současně plochou veřejného prostranství PP6, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Plocha 25-Z je návrhovou plochou sídelní zeleně za hypermarketem, která má sloužit jako

„pruh sídelní zeleně s izolační funkcí“, hlavním využitím plochy sídelní zeleně jsou parkově

upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční

a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň. Přípustným využitím je pozemek veřejně přístupné zeleně, pozemek izolační zeleně, pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky. Dále pak objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci (např. altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky...). Podmíněně přípustné využití zahrnuje veřejná prostranství (za podmínky, že nedojde k potlačení hlavní funkce), pozemky související dopravní a technické infrastruktury (například odstavňové a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery). Podmíněně přípustným je též umístění obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami. Nepřípustným jsou pak činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Kromě toho stanoví Platný ÚP ještě výškovou regulaci, takže všechny objekty mohou být vysoké pouze 1 nadzemní podlaží.

- **pozemky parc. č. 628, 627 a 626/1** jsou zčásti zařazeny do plochy 14-SO, zčásti zařazeny do plochy 15-SO, menší části pozemků jsou pak zařazeny do plochy 22-U a 25-Z. **Pro plochu 15-SO platí stejné regulativy, jako pro výše uvedenou plochu 14-SO,** plochy 22-U a 25-Z jsou popsány výše.
- **pozemek parc. č. 949/1** je zařazen z větší části do stabilizované plochy veřejného prostranství U, z menší části do plochy 23-U. Plocha U je stabilizovaná plocha veřejných prostranství a platí pro ni stejné regulativy hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a výškové zástavby, jako pro plochu 17-U.

Plocha 23-U je návrhová zastavitelná plocha pro dopravu, která má zajistit dopravní obsluhu ploch změn.

Konkrétně se jedná o koridor veřejného prostranství pro obsluhu návrhových zastavitelných ploch smíšených obytných 15-SO a 16-SO v ulici Jaroslava Ježka. Platí pro ni stejné regulativy, jako pro plochu 17-U. Dále platí, že plocha 23-U je současně plochou veřejného prostranství PP7, pro kterou lze jako pro plochu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uplatnit předkupní právo pro obec Držovice.

Pro úplnost podotýkáme, že v případě ploch 14-SO, 15-SO, 22-U a rovněž 23-U měla být podle Platného

ÚP pořízena územní studie coby podmínka pro rozhodování (konkrétně pro prověření vyhodnocení míry zátěže obyvatel rizikovými faktory, zejm. hlukem), přičemž lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31.12. 2018, čímž v souladu s § 43 odst. 2 StavZ došlo k zániku omezení změn v území, tj. rozhodování o umístění záměrů v uvedených plochách momentálně není podmíněno pořízením územní studie. Pokud by územní studie byla pořízena po tomto datu, stále by byla jedním

z neopominutelných podkladů stavebního úřadu při rozhodování o umístění záměrů v daných plochách, ovšem do dne podání těchto námitek nebyla taková územní studie pořízena.

Dotčené území se nachází mimo zastavěné území obce Držovice, ovšem je celé tvořeno zastavitelnými plochami. Pro všechny plochy v Dotčeném území jsou navrženy zábory ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), neboť celá plocha 17-U, celá plocha 23-U a naprostá

většina plochy 15-SO nachází na půdách I. třídy ochrany, BPEJ 3.56.00, zbylé plochy pak na půdách II.

třídy ochrany BPEJ 3.58.00, jak plyne z výkresu předpokládaných záběrů ZPF. Tato skutečnost vyplývá

z toho, že zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany jsou zastoupeny na převažující části území obce

Držovice. Využití ploch lokality č. 14,15a 17 (které odpovídají plochám 14-SO, 15-SO a 17-U) pro potřebu rozvoje sídla byly orgánem ochrany ZPF schváleny již v dosavadní dokumentaci (územní plán města Prostějov): „Z původní koncepce územního plánu, který navrhoval v lokalitě Zápověď (jihovýchodně od obce směrem k rychlostní komunikaci) využití území pro občanské vybavení bylo využití ploch upraveno ve prospěch bydlení, ploch občanské vybavenosti a ploch pro fotovoltaickou elektrárnu. Koncepce řešení této lokality vycházela z faktu, že vliv rychlostní komunikace na bezprostřední okolí je pro rozvoj bydlení nevhodný. Proto je v přímé návaznosti na komunikaci navržena plocha pro fotovoltaickou elektrárnu, v druhém sledu je navržena plocha občanské vybavenosti, která plní funkci izolační k plochám bydlení navrženým v návaznosti na zastavěné území.“ Dále platí, že se v případě ploch v rámci Dotčeného území nejedná o plochy s dopadem do ploch meliorací.

Důvodem vymezení výše uvedených zastavitelných ploch v Dotčeném území je podle bodu 4.2 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ textové části odůvodnění Platného ÚP potřeba: **„účelného a intenzivního využití zastavěného území obce, proluk a enkláv. Navržena je zástavba smíšená obytná v plochách ve vazbě na zastavěné**

území dle záměrů platného ÚP, obce a požadavků občanů. Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro veřejná prostranství je dána požadavkem na vymezení plochy pro zabezpečení obsluhy ploch změn veřejnou infrastrukturou. Ve smyslu vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, par. 7, odst 2 (na konci odstavce 2 se doplňuje věta "Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Doporučuje se vymezit i v grafické části.), jsou navrženy plochy veřejných prostranství i.č. 17-U, 18-U, 19-U a 20-U.“ (zdůraznění podatel)

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 – totiž výstavbu rodinných domů.**

Podatelé očekávají, že obec Držovice nebude klást Záměru, jakož i budoucí realizaci výstavby rodinných domů, žádné překážky, neboť tuto výstavbu v Dotčeném území předpokládá platný ÚP. **Protože však v mezičase došlo k zahájení procesu pořizování změny č. 1 ÚP Držovice, jsou podatelé nuceni vznést tyto námítky.**

2. Stav dle Změny č.1 ÚP

Podle Změny č. 1 ÚP **dochází ke změně Dotčeného území, spočívající v podstatné redukci původních návrhových ploch 14-SOa 15-SO, jakož i úplného vypuštění ploch 22-U a 23-U,** jak plyne již z hlavního výkresu Změny č. 1 ÚP, na němž je vyznačena zastavitelná návrhová plocha změny SV - smíšené obytné venkovské (viz plochy Z.14a a Z.14.b) na pozemcích parc. č. 629, 628 a zhruba 20 % rozlohy pozemku parc. č. 627, vlastněného podatelem, v části přílehlé k pozemku parc. č. 628. **Dalších 70% rozlohy pozemku parc. č. 627 je nově umístěno mimo zastavitelné území obce Držovice ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné.** Zbýlých 10% rozlohy pozemku parc. č. 627 pak zabírá plocha změny v krajině NX-přírodní a jiné (viz plocha K.1.03), která pak pokračuje i na pozemcích parc. č. 626/2, 626/1 prakticky ve stejném rozsahu, v jakém je v platném ÚP vymezena návrhová plocha 25-Z. **Pozemek podatelů parc. č. 626/1 v k.ú. Držovice na Moravě se celý nachází ve stabilizované ploše AU – zemědělské všeobecné, a jedná se tak o 100% změnu zastavitelnosti tohoto pozemku na pozemek nezastavitelný.**

S ohledem na povahu Změny č. 1 ÚP, která spočívá v komplexních úpravách celého území obce Držovice, nejsou jednotlivé změny zobrazeny samostatně v grafické části, lokality změn jsou zobrazeny v grafické části odůvodnění Změny č. 1 ÚP, výkres č. 11.1 Koordinační výkres. **Konkrétní změny vymezení zastavitelných ploch jsou uvedeny v části C/2.1 textové části Změny č. 1 ÚP, zastavitelná plocha 14-SO je „částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z. 74“, plocha 15-SO je „částečně vypuštěna a částečně sloučena s plochou Z. 14 (14-SO dle platného ÚP),“ plocha 1 7-U je změněna na zastavitelnou plochu Z.17 -**

plochu zeleně všeobecné, plocha 22-U je „částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14a“, plocha 23-U je „částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14b“, plocha 25-Z je „částečně vypuštěna a částečně zahrnuta do zastavitelné plochy Z.14a a 7.74j)“. **Tato redukce představuje z hlediska podatelů naprosto zásadní problém, jak bude podrobně vysvětleno níže.**

Z urbanistické koncepce, obsažené v textové části C Změny č. 1 ÚP vyplývá, že dochází ke změně urbanistické koncepce, která zahrnuje (mimo jiné) úpravu a rozsahu ploch smíšených obytných venkovských podél východního okraje zastavěného území obce - tedy Dotčeného území. Z urbanistické koncepce jsou vypuštěny všechny textace související se zrušenými zastavitelnými plochami.

Současně je **vymezena nová zastavitelná plocha Z.14a**, způsob využití SV smíšená venkovská, **a to jako plocha bydlení - lokalita za hypermarketem. Využití plochy je nově podmíněno pořadím změn v území**, totiž realizací plochy Z.14b,Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho. Dopravní obsluha území je navržena z plochy veřejného prostranství - ulice Jaroslava Haška, obsluha území má být zajištěna v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Výšková regulace zástavby zůstala stejná jako v Platném ÚP, tedy je možná zástavba do vysoká nanejvýše 2 nadzemní podlaží. **Kromě toho stanoví Změna č. 1 ÚP pro tuto plochu Z.14a ještě požadavek na prověření územní studií**, který sice byl i Platném ÚP, však došlo k marnému uplynutí lhůty pro její pořízení. **To pro podatele představuje další překážku využití území, neboť rozhodování o změnách v území je podmíněno předchozím zpracováním územní studie.** Co se týká samotných regulativů ploch smíšených venkovských (SV), ve srovnání s Platným ÚP došlo k následujícím změnám:

- hlavní využití zahrnuje smíšené obytné venkovské;
- přípustné využití pak zahrnuje občanské vybavení místního významu, zařízení a služby nekomerčního charakteru do užitné plochy provozovny 30 m², bydlení individuální v rodinných domech, individuální rekreace, související dopravní a technická infrastruktura, jakož i související občanské vybavení. Dále jsou přípustná veřejná prostranství, sídelní zeleň a malé vodní plochy;
- podmíněně přípustné využití obsahuje nerušící výrobu a služby za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí, stávající drobná průmyslová výroba a výrobní služby bez možnosti plošného rozšiřování, **bydlení hromadné v bytových domech za podmínky, že v jedné stavbě pro bydlení hromadné je max. 6 bytových jednotek a dále, že slouží k obecnímu sociálnímu bydlení nebo obecnímu služebnímu bydlení**, činnosti a zařízení zemědělské výroby pro chov zvířectva, za podmínky dodržení platných hygienických a veterinárních předpisů a bez škodlivých projevů nad obvyklou mírou vůči okolnímu bydlení (hluk, zápach, znečištění ovzduší apod.) tak, aby svým provozem a užíváním nesnižovaly pod obvyklou mírou kvalitu prostředí hlavního využití, jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy;
- nepřípustné využití uvádí mobilní stavby k trvalému bydlení, stavby halového typu, **bydlení hromadné v bytových domech** s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití, a činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení vlivu provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Změna č. 1 ÚP dále rozšířila podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu tak, že kromě výškového regulativu pro zastavitelné plochy, podle kterého lze v ploše umístit stavby o maximálně 2 nadzemních podlažích (který byl již v Platném ÚP), je nově požadováno také „nepřesahovat stávající výškovou hladinu zástavby“ a „chránit charakter a urbanistickou strukturu zástavby, rozvíjet jednotný architektonický charakter zástavby, nepřípustný je typ zástavby, který nerespektuje charakter, měřítko a hmotovou skladbu tradiční zástavby v území.“ **Tento regulativ tak omezuje novou výstavbu rodinných domů tak, že tato se musí podřídit již existující zástavbě, tedy jejímu charakteru, měřítku, hmotové skladbě a výšce.** Z hlediska zástavby bezprostředně sousedící s Dotčeným územím, kdy na západní straně Dotčené území sousedí s velkými rodinnými domy (dvojdomy) o výšce 2 nadzemních podlažích, na severní straně pak Dotčené území bude sousedit s nižšími a menšími rodinnými domy o výšce 1 nadzemního podlaží a obytným podkroví. Je tak otázkou,

zda bude podatel nucen přizpůsobovat výstavbu rodinných domů na již realizovanou výstavbu rodinných domů ve stávající ploše 16-SO, které však svými rozměry odpovídají menším stavebním pozemkům, nebo zda bude moci realizovat výstavbu větších rodinných domů. Tomu koresponduje textová část Změny č. 1 ÚP, F/2 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání“, které vyžadují v zastavitelných plochách: „...respektovat stávající výškovou hladinu zástavby, pokud není v podmínkách

Jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak, výška zástavby se počítá od úrovně přílehlého veřejného prostranství, v případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, výšky zástavby je počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem.“ Zástavbu v plochách na rozhraní

zastavitelné plochy a nezastavěného území (volné krajiny) lze umísťovat pouze v části pozemku navazující na plochy veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu, pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1; zástavbu nelze umísťovat v části pozemku navazující na hranici zastavěného území nebo zastavitelné plochy, nepřipustná je zástavba rodinných domů za přední uliční frontou na hlubších parcelách.

Zásadní je pak **nově doplněná podmínka zastavitelnosti ploch SV**: zastavitelnost pozemku (tj. součet rozlohy zastavěné plochy a zpevněné plochy) je nanejvýše 60 %. Platný ÚP zastavitelnost ploch pro umístění rodinných domů 14-SO a 15-SO vůbec nereguloval (neobsahoval koeficient či index zastavitelnosti apod.). **To dále omezuje možnost Podatelů umístit na pozemek parc. č. 626/1 v k.ú. Držovice na Moravě rodinné domy.**

Kromě základních podmínek prostorového uspořádání, které se uplatní na celém území obce Držovice, stanovuje Změna č. 1 ÚP také podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby: pro plochy smíšené obytné venkovské (SV) je výšková hladina zástavby stanovena na 2 nadzemní podlaží mimo střešní prostor, **novým regulativem je pak minimální velikost pozemku v zastavitelné ploše** nebo ploše přestavby v ploše smíšené obytné venkovské (SV) stanovena podle druhu stavby, pro kterou je určen: 600 m² pro individuální zástavbu (samostatný dům), 500 m² pro skupinovou zástavbu (dvojdům), 400 m² pro řadovou zástavbu (řadový dům). **To dále omezuje možnost Podatelů umístit na pozemek parc. č. 626/1 v k.ú. Držovice na Moravě rodinné domy.**

S plochou Z.14a souvisí také změna a doplnění základních podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v části F/1 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, kdy podle Změny č. 1 ÚP je: *„nepřipustná výstavba nových objektů pro bydlení na pozemcích stávajících rodinných domů, a na samostatných pozemcích mezi pozemky stávajících rodinných domů, bez přímé samostatné dopravní obsluhy, tzn. navazujících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem.“* Dále platí, že *„na jednom pozemku v ploše smíšené obytné venkovské (SV) je možné umístit pouze jednu hlavní stavbu pro bydlení- rodinný dům.“* Ve všech plochách je pak přípustná realizace nezbytné dopravní a technické infrastruktury za účelem využití řešeného území a dále nadřazené dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu pro zajištění návazností vedení veřejné infrastruktury v širších vztazích, dále je přípustná realizace sítě technické infrastruktury za účelem využití dotčené plochy, a realizace pěších a cyklo stezek a tras pro zajištění prostupnosti území a propojení struktury veřejných prostranství s čestní sítí v krajině, pokud není v podmínkách některé plochy s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.

Plocha Z.14b je vymezena jako plocha veřejného prostranství všeobecného - lokalita za hypermarketem, její obsluhu však bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Kromě toho je **znovu stanoven požadavek na prověření územní studií. Plocha Z.14c** je pak vymezena rovněž jako **plocha veřejného prostranství všeobecného** - lokalita za hypermarketem, její obsluhu však bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu, I v tomto případě je **znovu stanoven požadavek na prověření územní studií, lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 8 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP.** Změna č. 1 ÚP změnila též regulativy využití ploch PU -veřejná prostranství všeobecná, a to následovně:

- hlavním využitím jsou veřejná prostranství;
- přípustným využitím je umístění související dopravní a technické infrastruktury, sídelní zeleně, křížení vodních toků;
- podmíněně přípustným využitím je umístění souvisejícího občanského vybavení za podmínky, že neomezuje provozní potřeby hlavního využití, dále parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště za podmínky, že svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostranství, hromadné parkování podzemní, za podmínky, že nebude narušeno hlavní využití a podmínky ochrany památkových a kulturních hodnot území, a konečně drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, vodní prvky, opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostranství; nepřipustným využitím jsou činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.
- nepřipustným využitím jsou činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.

Změna č. 1 ÚP doplnila také podmínky prostorového uspořádání, takže ve veřejných prostranstvích šířky větší a rovno 8 m se musí vytvářet podmínky pro umístění stromořadí, zástavba pak musí respektovat charakter a měřítko prostranství.

S vymezením ploch Z.14b a Z. 14c pak souvisí část D/1 „Koncepce dopravy“, která vymezuje prvky veřejné dostupnosti tak, že pro motorovou dopravu vymezuje body napojení ploch změny (zastavitelných ploch nebo ploch přestavby) pro motorovou dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) nebo plochy dopravy (DS). Pro cyklistickou a pěší dopravu je zvoleno obdobné řešení s tím rozdílem, že body napojení plochy změny zahrnují i plochy v krajině.

Konečně **plocha Z.17** je navržena jako plocha veřejné zeleně (ZU - zeleň všeobecná) - ulice Jaroslava Ježka - pro lokalitu Z.14. Dopravní obsluha území má být zajištěna z ulice Jaroslava Ježka, obsluhu však

bude nutné zajistit v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Výšková regulace limituje výšku provozních objektů na 1 nadzemní podlaží, i pro tuto plochu je navíc stanoven požadavek na prověření územní studií. Z části C/3 „Vymezení systému sídelní zeleně“ pak vyplývá, že plocha Z.17 je určena pro rozvoj smíšené obytné zástavby na východním okraji obce Držovice, konkrétně pro umístění parku a rekreačního vybavení. Tomu odpovídají nové regulativy ploch ZU – zeleně všeobecné:

- hlavním využitím je veřejná zeleň;
- přípustným využitím je související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství;
- podmíněně přípustné je související občanské vybavení za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí a drobná architektura např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, sportoviště, vodní prvky, vodní plochy (do 500m²), opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostranství;
- nepřípustné využití zahrnuje činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití.

Z hlediska Změny č. 1 ÚP, která na více než polovině rozlohy Dotčeného území vymezuje znovu plochy AU - zemědělské všeobecné, je relevantní uvést též regulativy využití této plochy, kdy hlavním účelem je zemědělský půdní fond primárně využívaný za účelem produkce, přípustné využití zahrnuje umístění související dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská a protierozní opatření, vodní plochy, stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků, seníky a zeleň, podmíněně přípustné využití zahrnuje drobnou architekturu v krajině (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky, odpočívadla) za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí, oplocení za podmínky, že jde o dočasné oplocení pro ochranu nové výsadby nebo oplocení pasteveckých ohrad, a dále terénní úpravy za podmínky, že jejich rozsahem a mírou úpravy terénní konfigurace nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí. Nepřípustné využití pak zahrnuje oplocení, které zamezuje dostupnosti volné krajiny, s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití, a činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití, narušují přírodní a ekologickou hodnotu území. **Z toho je zřejmé, že umístění rodinných domů je v ploše AU nepřípustné, stejně jako oplocení pozemků rodinných domů. Na pozemku podatelů parc. č. 626/1 v k. ú. Držovice na Moravě tak nelze uskutečnit výstavbu rodinných domů, neboť regulativy plochy AU předpokládají zemědělské využití plochy.**

3. Nezákonost Změny č. 1 ÚP

Veškeré výše uvedené skutečnosti vedou podatele k závěru, že Změna č. 1 ÚP je ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění **nepřezkoumatelná a rovněž nezákonná**. Změna č. 1 ÚP totiž v prvé řadě nesplňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „SR“), který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i Změnu č. 1 ÚP jakožto opatření obecné povahy, ukládá mj. uvedení důvodů výroků, úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů rozhodnutí a při výkladu právních předpisů. Uvedené požadavky však v případě Změny č. 1 ÚP naplněny nebyly.

3.1 Nedostatečné odůvodnění Změny c.1 ÚP z hlediska redukce zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských v Dotčeném území

Navržená Změna č. 1 ÚP je odůvodněna v dokumentu „Změna č. 1 Územního plánu Držovice textová část odůvodnění“ (dále jen „Odůvodnění Změny č. 1 ÚP“) již v rámci odůvodnění změny urbanistické

koncepte, která je odůvodněna „*souladem se současným stavem záměrů v území a požadavků na změny. Základní koncepte využití a uspořádání území není změnou dotčena, místně jsou nevhovány změny vymezení zastavitelných ploch z důvodu změny požadavků na jejich využití.*“ Dotčeného území se týká odůvodnění, že: „*Ostatní vymezené zastavitelné plochy nejsou v současné době využity a vyžadují revizi potřeby a rozsahu vymezení. Jedná se zejména o rozsáhlé plochy občanského vybavení - komerčních zařízení a plochy smíšené obytné mezi zastavěným územím obce a dálnicí D46.*“ Toto odůvodnění nereflktuje Záměr podatele, který je připravován minimálně od roku 2018 a u kterého bylo 5. 6. 2023 již požádáno o vydání územního rozhodnutí. Dále je k Dotčenému území uvedeno, že: „**Pro rozsáhlejší zastavitelné plochy Je stanovena podmínka územní studie (viz kap. 1/) a podmínky dopravního a pěšího napojení, resp. prostupnosti (viz kap. d/1). Vymezení plochy 76-50 (Z16a,b,c) je již upřesněno územní studií a je respektováno. Vymezení plochy 14-SO (Z14a,b,c) je upraveno tak, aby reflektovalo rozvojový potenciál obce.**“ (zdůraznění podatel)

Rozvojový potenciál obce Držovice však ve Změně č. 1 ÚP ani v jejím odůvodnění **není blíže popsán**, pokud za něj pořizovatel nepokládá stručné souvětí o nárůstu počtu obyvatel o 2% ročně dle dat Českého statistického úřadu. Podatel navíc již na tomto místě uvádí, že nárůst počtu obyvatel obce je ovlivněn také reálnou možností bydlení, nebo alespoň možností umístění staveb rodinných a bytových domů. Za situace, kdy Změna č. 1 ÚP 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 popsáný přístup například odradí potenciální investory, neboť **snížená možnost využití stavebních pozemků jednoznačně znamená jejich menší rentabilitu**. To se pak negativně odráží jak v množství pozemků připravených k umístění rodinných domů (příprava takových pozemků je podstatou Záměru podatele), tak v množství realizovaných staveb rodinných domů, což následně ovlivňuje požadavek po bydlení v obci Držovice.

Podstatná redukce zastavitelných ploch v Dotčeném území (popsaná výše v bodě č. 2 odůvodnění námitek) je v kapitole VI „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ na sír. 22 Odůvodnění Změny č. 1 ÚP **odůvodněna stávajícím stavem: „Platným ÚP Držovice je navrženo celkem 90,71 ha zastavitelných ploch, z toho 23,91 ha smíšených obytných, které umožňují bydlení, ale jsou určeny primárně pro smíšenou funkci bydlení v rodinných i**

bytových domech, rekreaci, občanské vybavení a služby a podnikatelskou činnost v plochách individuálního bydlení. Z této výměry Je realizováno 5,26 ha. Z celkové výměry zastavitelných ploch je realizováno 17,20 ha.“ K tomu podatel uvádí, že jeho pozemek, jakož i další pozemky, na nichž má být umístěn Záměr, se nachází z velké části v plochách smíšených obytných, přičemž podatel usiluje o realizaci svého Záměru od roku 2021, avšak původně negativní postoj obce Držovice vedl k tomu, že kompletní žádost o umístění Záměru podal podatel až letos. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP dále uvádí, že: „*Z uvedení základní bilance zastavitelných ploch je patrné, že vymezení nových zastavitelných ploch není potřebné. S ohledem na současný stav rozvojových záměrů na území obce se však Jeví jako nezbytné přehodnocení jejich lokalizace a rozsahu v jednotlivých částech obce. Zastavitelné plochy, které Jsou dlouhodobě nevyužité o jejich využití není v současné době řešeno, jsou navrženy ke zrušení. Jedná se zejména o rozsáhlé zastavitelné plochy mezi východní hranicí zastavěného území obce a dálnicí D46.*“* Podatel uvádí, že využití Dotčeného území je podatelem řešeno od roku 2018 (viz část IV bod č. 1 těchto námitek), v současnosti byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí pro Záměr, **proto tímto způsobem - totiž údajnou dlouhodobou nevyužitelností - nelze odůvodnit redukci zastavitelných ploch pro rodinné domy v Dotčeném území**. Kromě toho podatel zdůrazňuje, že **dlouhodobá nevyužitelnost ploch 14-SO a 15-SO byla dána podmínkou pořízení územní studie pro rozhodování v území**, která po dobu 8 let (v letech 2010-2018) **představovala překážku pro umístění staveb rodinných domů** či realizaci Záměru podatele v Dotčeném území. Tato podmínka sice v rámci Platného ÚP již odpadla marným uplynutím lhůty pro její pořízení, ale (jak bude uvedeno níže) součástí Změny č. 1 ÚP je její opětovné stanovení, a to pro zbývající část zastavitelných ploch v Dotčeném území, přičemž lhůta pro pořízení územní studie US.04 je opět stanovena pořizovatelem na 8 let ode dne platnosti Změny č. 1 ÚP.

Pořizovatel tak sám brání využitelnosti určitých zastavitelných ploch, aby tuto skutečnost následně využíval coby důvod k jejich redukci. Pro podatele není útechou fakt, že podmínka územní studie je Změnou č. 1 ÚP vyžadována u naprosté většiny zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských (S V).

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP dále odůvodňuje zrušení ploch 14-SO a 15-SO tak, že Změna č. 1 ÚP mění rozsah těchto ploch a jejich přiměřené části zahrnuje do ploch Z.14a a Z.14b, část plochy převádí do ploch zemědělských všeobecných s ohledem na jejich dlouhodobé nevyužití. Změny rozsahu ploch jsou řešeny tak, aby byla zastavitelná plocha napojena na strukturu veřejných prostranství obce a byla zajištěna veřejná prostupnost území. Samotné zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch pak je součástí kapitoly VI textové části odůvodnění. Jinými slovy, **jediným důvodem redukce ploch 14-SO a 15-SO je jejich údajné**

dlohodobé nevyužití (přestože podatel dlouhodobě o jejich využití usiluje), **přičemž z tohoto odůvodnění není jasné, proč došlo pouze k redukci uvedených ploch** v Dotčeném území (a proč k této redukci došlo právě v navrženém rozsahu), proč **namísto toho nedošlo k jejich úplnému zrušení. Podatelé toto odůvodnění pokládá** vzhledem k již uvedenému **za nepravdivé a nedostatečné.**

K redukci zastavitelných ploch pro rodinné domy v Dotčeném území se vztahuje také další část odůvodnění, týkající se rozvoje obce Držovice: „Rozvoj obce Je řešen tak, aby nárůst počtu obyvatel nepřekračoval cca 25 až 30 % stávajících obyvatel obce (1479 obyvatel), s ohledem na zajištění sociální

soudržnosti obyvatel, na niž má negativní dopad významný nárůst obyvatel ve velmi krátkém časovém

horizontu. Přírůstek obyvatel se zastavitelných ploch nebo ploch přestavby je cca 350 až 400 obyvatel, tedy cca 25 - 30 %.” Podatel konstatuje, že jeho Záměr předpokládá v Dotčeném území umístění celkem 32 rodinných domů na pozemcích parc. č. 627 a 628. Dále dle Odůvodnění Změny č. 1 ÚP: „Ze údajů CSU vyplývá roční nárůst obyvatel od roku 2017 (po období stagnace mezi lety 2010-2017) cca 1,5 - 2%. Z uvedeného vyplývá, že rozsah zastavitelných ploch je dimenzován na cca 3 evaluační období ÚP Držovice (cca 72 lety horizont). S ohledem na uvedený předpoklad je stanoven rozsah zastavitelných ploch. V případě rozdílných požadavků na rychlost rozvoje území v čase a související potřebou rozvoje veřejné infrastruktury je vhodné v následujících zprávách o uplatňování ÚP Držovice rozsah zastavitelných ploch opět vyhodnotit dle aktuální rozvojových požadavků.” Z Odůvodnění Změny č. 1 ÚP není zřejmé, proč byl nárůst počtu obyvatel stanoven právě na 350 až 400 obyvatel, a proč by vyšší nárůst počtu obyvatel již představoval negativní dopad na sociální soudržnost obyvatel obce Držovice. V odhadu vývoje počtu obyvatel není vůbec zohledněn vývoj počtu obyvatel města Prostějov, jehož byly Držovice kdysi součástí, ačkoliv Platný ÚP výslovně předpokládá saturaci potřeb obyvatel obce Držovice v rámci občanské vybavenosti města Prostějov7 a ačkoliv lze v platném územním plánu města Prostějov nalézt návrhové plochy pro bytovou výstavbu a pro výstavbu rodinných domů, nepředpokládá se tedy stagnace počtu obyvatel.

Podatelé konečně v souvislosti s odhadem nárůstu počtu obyvatel obce Držovice dodává, že **Odůvodnění Změny č. 1 ÚP vůbec nebere v potaz reálně existující poptávku po koupi pozemků umožňujících výstavbu rodinných domů v obci Držovice**, včetně pozemků v Dotčeném území. **Tato poptávka zde reálně existuje**, v opačném případě by jednak podatel neusiloval o umístění svého Záměru, jednak by nedošlo k realizaci výstavby rodinných domů v ploše 16-SO, kdy již dne 8. 1. 2020 bylo stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov vydáno územní rozhodnutí sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU

163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy - lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice“, spočívající v přípravě území - základní technické vybavenosti pro plánovanou výstavbu 40

rodinných domů v lokalitě Zápověď, v obci Držovice.

3.2 Nedostatečné odůvodnění Změny c.1 ÚP z hlediska změny ploch veřejných prostranství v Dotčeném území

Dalším problémem je odůvodnění změny řešené veřejných prostranství v Dotčeném území. Koncepce

dopravy - totiž **vymezení prvků prostupnosti Dotčeným územím** - je **odůvodněno zajištěním napojení motorové nebo cyklo a pěší dopravy vybraných zastavitelných ploch na dopravní systém obce. Prvky veřejné prostupnosti jsou stanoveny pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování územní studie, která upřesní prostorové parametry napojení dopravní infrastruktury.**

Samotná podmínka zpracování územní studie US.04-Z.14a,Z.14b aZ.17je pak odůvodněna koordinací „řešení veřejných prostranství včetně napojení struktury zástavby na ulici Jaroslava Haška, Jaroslava Ježka a Sebastiniho a upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby. Součástí koncepce prostorového uspořádání lokality je napojení struktury zástavby na plochu parku (Z.17). Plocha parku bude řešena tak, aby nebyla zatěžována dopravní obsluhou pozemku smíšené obytné zástavby. Podmínkou řešení uspořádání veřejných prostranství je zajištění podmínek veřejné prostupnosti pro motorovou i cyklo a pěší dopravu.”

Podatel k tomuto odůvodnění poukazuje na fakt, že **již Platný ÚP z roku 2010 podmínku zpracování územní studie obsahoval, přičemž předmětná územní studie** - týkající se celého Dotčeného území, nikoliv jen jeho části - **nebyla nikdy pořízena a lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31.12. 2018.** Územní studie nebyla pořízena ani později. **Nyní je tato podmínka Změnou č. 1 ÚP stanovena znovu**, s extrémně dlouhou lhůtou pro pořízení (totiž s maximální zákonem stanovenou lhůtou, jak plyne z § 30 odst. 6 StavZ), přičemž **do doby, než bude pořízena, nelze plochách Z.14a, Z.14b a Z.17 umístit žádnou stavbu, tedy ani část Záměru podatele.** De facto se tak jedná o podobně omezené vlastníkům nemovitostí v uvedených plochách, jaké platí v případě stavební uzávěry. **Navíc je třeba upozornit na fakt, že Platný ÚP vymezuje plochy veřejných prostranství 22-U a 23-U tak, že jimi zajišťuje základní prostupnost Dotčeného území v návaznosti na stávající síť veřejných prostranství, včetně ulic Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka, které jsou obě propojeny ulicí Dr.Miřochy a ulicí Olomoucká. Podatelé pokládají doplnění podmínky pořízení územní**

studie za nadbytečné a neodůvodněné, pořizovatel Změny č. 1 ÚP mohl téhož cíle - podrobnějšího řešení části Dotčeného území - **dosáhnout přijetím změny územního plánu obce Držovice s prvky regulačního plánu. Takové řešení by bylo v souladu se zásadou proporcionality**, neboť by umožnilo upřesnit podmínky prostorového uspořádání zástavby, **aniž by byli omezeni vlastníci nemovitostí v Dotčeném území** nutností čekat až 8 let na pořízení územní studie, o jejíž předchozí pořízení obec Držovice až dosud nejevila valný zájem. Podatel má navíc za to, že obec Držovice opětovným požadavkem na podmínění umístování staveb v Dotčeném území územní studií de facto obchází zákon, když ten stanovuje lhůtu 8 let pro pořízení územní studie, obec Držovice tuto lhůtu již jednou nechala marně uplynout. Nyní doplňuje do Změny č. 1 ÚP požadavek na pořízení prakticky totožné územní studie znovu.

V tomto ohledu je paradoxní, že jedním z požadavků na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, byl také požadavek na prověření a případné upravení podmínek využití ploch, v případě potřeby je možné doplnit prvky regulačního plánu, přičemž k tomuto požadavku je uvedeno, že: „*Změna č. 1 ÚP upřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání, zejména ve vztahu k využití ploch smíšených obytných venkovských (SV). Stanovené podmínky prostorového uspořádání neobsahují podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu (v souladu s ustanovením § 43, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění). Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu nebylo sledováno jako účelné s ohledem na vysokou míru stabilizace charakteru zastavěného území a upřesnění podmínek prostorového uspořádání rozvojových ploch, včetně stanovení podmínek zpracování územní studie.*“ **Pořizovatel tak upřednostnil podmínku územní studie před doplněním části územního plánu obce Držovice, zahrnující Dotčené území, o prvky regulačního plánu. To podatel považuje za odporující principu proporcionality, obsaženém v § 2 odst. 3 SŘ**, podle něhož mají správní orgány i při vydávání opatření obecné povahy dle § 174 odst. 1 SR šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (tedy i oprávněné zájmy podatele), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

Podatelé ještě dodávají, že stávající pozemní komunikace v ulicích Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka mají dostatečnou kapacitu pro zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území - v opačném případě by jen těžko mohlo dojít k vydání územního rozhodnutí stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov, sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU 163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy - lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice“, když lokalita 16-50 je dopravně obslužná přes dopravní napojení na ulici Jaroslava Ježka, I z tohoto důvodu pokládá podatel požadavek na pořízení územní studie mající řešit dopravní obslužnost Dotčeného území za zbytečnou a neopodstatněnou.

3.3 Nesoulad Změny c.1 UP s cíli a úkoly územního plánování

Skutečnosti uvedené v předchozích bodech 3.1 a 3.2 námitek prokazují také to, že podatelův Záměr v Dotčeném území odpovídá taktéž obecným cílům a úkolům územního plánování ve smyslu úst. § 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 o prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.**

a) Neproporcionalita Změny č. 1 ÚP a zásah do legitimního očekávání podatelů

Podatel rovněž připomíná, 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 vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu

souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené 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 podatelem). 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 Změny č. 1 ÚP se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho 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 „byť 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 „Presto že 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. 8Aos 5/2073 - S7), 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 nabyl 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, 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.“

Podatelé se nachází ve zcela srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť Změna č. 1 ÚP znemožňuje realizaci jeho Záměru v Dotčeném území, a to výraznou redukcí zastavitelných ploch v Dotčeném území, na nichž lze Záměr umístit. V Odůvodnění Změny č. 1 ÚP přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovou zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických a architektonických požadavků na územní plán. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP neuvádí, že by došlo k relevantní změně okolností (např. poklesu počtu obyvatel), neuvádí ani, že by vymezení ploch 14-SO a 15-SO v Platném ÚP bylo věcně nesprávné.

Záměrem podatelů bylo v souladu se současnými poznatky a vědomostmi z oblasti urbanismu a architektury efektivně využít Dotčené území pro umístění 32 rodinných domů. V důsledku navrhované změny zastavitelných ploch v Dotčeném území, a vymezení plochy zemědělské všeobecné na většině pozemku vlastněného podatelí (pare. č. 627) je nicméně realizace Záměru prakticky znemožněna.

Jak podatelé uvedli již výše, s ohledem na Platný ÚP (který reflektuje dřívější postoj obce Držovice) a předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování Změny č. 1 ÚP, nabyli podatelé legitimní očekávání, že jeho 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. US 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 jeho případě Změna č. 1 ÚP výše uvedené požadavky nespĺňuje. Podatel je přesvědčen, že Změna č. 1 ÚP 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. L z tohoto důvodu je podle podatele redukce zastavitelných ploch pro umístění rodinných domů v Dotčeném území nezákonné.

b) 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. Podatel upozorňuje na signifikantní rozdíl v tržní hodnotě pozemků zastavitelných rodinnými domy v Dotčeném území, která dnes činí zhruba 3000 Kč/m², oproti tržní hodnotě nezastavitelných pozemků se zemědělským využitím -tržní cena arnice činí zhruba 40 Kč/m², přičemž jím požadovaná náhrada za změnu pozemků ze zastavitelných na nezastavitelné by odpovídala součinu rozdílu uvedených částek a rozlohy pozemku parc. č. 627, která by byla nezastavitelná. V okolí Dotčeného území se navíc již dnes prodávají pozemky pro výstavbu rodinných domů minimálně za cenu 4000 Kč/m² bez DPH, přičemž náklady na výstavbu technické infrastruktury činí 1000 Kč/m².

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 1425/2014, 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 „citelnost 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 vyloučeno umístění a výstavba rodinných domů na pozemku podatelů parc. č. 626/1 v k. ú. Držovice na Moravě. Rovněž je zřejmé, že snížením procenta maximální zastavitelnosti pozemku podatelů v Dotčeném území, by došlo k jejich podstatnému ekonomickému znehodnocení. Případnou škodu na straně podatele 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 rozšíření zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.14a v Dotčeném území na rozsah odpovídající dosavadním zastavitelným plochám smíšeným obytným 14-SO a 15-SO dle Platného ÚP s tím, že v Dotčeném území nebude vymezena plocha zemědělská všeobecná (AU). Tím bude obnoven stávající stav dle Platného ÚP, kdy je celá rozloha pozemku podatelů parc. č. 626/1 v k.ú. Držovice v zastavitelných plochách pro stavbu rodinných domů.

Dále požadují podatelé rozšíření plochy Z.14b na rozsah odpovídající stávajícím plochám veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP. Tím bude zajištěna prostupnost Dotčeného území.

Konečně podatelé navrhují vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP, a to bez náhrady.

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Zrušení ploch 14-SO a 15-SO je uloženo již schválenou zprávou o uplatňování ÚP Držovice. S ohledem na rozvoj území obce a naplnění zastavitelných ploch jsou zastavitelné plochy Z.14 a Z.15 zachovány a jsou doplněny podmínky jejich využití. V platném ÚP Držovice je podmínka ÚS obsažena, s ohledem na to, že podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení, je stanovena i zde. Při pořizování US je nutno doplnit zadání US o parametry veřejných prostranství min. 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami (již v návrhu uplatněná podmínka zkapacitnění infrastruktury).

Pozemky parc.č. 626/1, 628, 629, 631/3 a 949/1 vyhodnocovány pouze v režimu připomínky, nikoli námítky (nejsou ve vlastnictví podatele námítky). Předmětné pozemky nejsou ve vlastnictví podatele námítky, některé jsou i ve vlastnictví obce.

c **Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice před opakovaným veřejným projednáním**

Stanovisko č. 1

evidováno pod č.j.: PVMU 70893/2024 62 ze dne 22.4.2024

Podávající: Krajský úřad Olomouckého kraje

Odbor životního prostředí a zemědělství

Jeremenkova 40a

779 00 Olomouc

evidováno pod č.j. KÚ: KUOK 94893/2023

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále také „krajský úřad“), v přenesené působnosti podle § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o ochraně přírody a krajiny“), podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění účinném do 31. 12. 2023 ve spojení s § 334a odst. 1a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“) sděluje k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice pro opakované veřejné projednání:

Ochrana přírody (Mgr. Martina Huběnková):

Stanovisko k vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000:

Stanovisko s vyloučením významného vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, bylo vydáno ve stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j.: KUOK 105422/2021 ze dne 20. 10. 2021 ve fázi návrhu zprávy o uplatňování. **Významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000 byl vyloučen.** Předložená úprava návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice nemá vliv na závěr tohoto stanoviska.

Odůvodnění:

Předmětem koncepce je úprava návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice. K tomu orgán ochrany přírody uvádí: Vliv na lokality soustavy Natura 2000 byl ve stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství vydaném pod č. j.: KUOK 105422/2021 dne 20. 10. 2021 vyloučen. Předložená koncepce nemá vliv na závěr výše uvedeného stanoviska. **K navržené koncepci neuplatňujeme připomínky.**

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Michaela Štěpánková):

Z posouzení obsahu upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice, na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a vyjádření věcně příslušného oddělení ochrany přírody odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Olomouckého kraje, krajský úřad, jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, tímto **neuplatňuje požadavek** na zpracování vyhodnocení vlivů „**upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice**“ na životní prostředí.

Odůvodnění:

Krajský úřad, jako dotčený úřad posuzování vlivů na životní prostředí, vycházel z podání „upravený návrh Změny č. 1 Územního plánu Držovice“, posoudil uvedenou koncepci a přitom zjišťoval, zda a v jakém rozsahu může upravený návrh Změny č. 1 Územního plánu Držovice vážně ovlivnit životní prostředí a obyvatelstvo. Použil přitom kritéria, která charakterizují na jedné straně vlastní upravený návrh územního plánu a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající významné potenciální vlivy na obyvatelstvo a životní prostředí.

Porovnání s kritérii pro zjišťovací řízení podle přílohy č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí: Upravený návrh Změny č. 1 Územního plánu Držovice pro opakované veřejné projednání předpokládá invariantní řešení. Z hlediska cíle tohoto návrhu, jeho podrobnosti a potenciálních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví je jedna varianta řešení koncepce dostačující.

Úpravou návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice nejsou řešeny požadavky, které by svým rozsahem a charakterem zakládaly rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí.

V řešeném katastrálním území se nenachází žádná lokalita soustavy Natura 2000 a rovněž v jeho okolí se žádné lokality soustavy Natura 2000 nenalézají. Významný vliv koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti orgán ochrany přírody krajského úřadu vyloučil. Možné kumulativní či synergické vlivy se vzhledem k charakteru úprav návrhu územního plánu neočekávají významné.

Požadavky na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví jsou respektovány.

Krajský úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů úpravy koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu, kumulativní a synergickou povahu vlivu, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závažnost a rozsah vlivu lze vyloučit. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení úpravy koncepce nejsou významná.

V obsahu upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Rozsah upravené koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území. Přeshraniční povahu vlivů lze vyloučit. V navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.

Posouzení upravené koncepce by nepřineslo ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovávaných na odlišných úrovních v téže oblasti obsahově jiné výsledky a předpokládaný přínos posouzení na životní prostředí by proto byl minimální.

Koncepce nemá význam pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví.

Případná neuvedená kritéria byla v rámci předložené koncepce irelevantní, proto nejsou zmiňována.

Krajský úřad dospěl k závěru, že provádění upravené koncepce nemůže mít významné environmentální vlivy dle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není nutné ji posuzovat podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů.

Stanovisko k upravenému návrhu územního plánu nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení dle zvláštních předpisů, jako např. stavební zákon, zákon o vodách, zákon o ochraně ovzduší, zákon o odpadech apod.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

d Návrh rozhodnutí o námitkách podaných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice

Námitka č. 1

eidováno pod č. j.:PVMU 105623/2024 62 ze dne 22. 5. 2024

*Podávající: Pozemky Držovice s.r.o.
Chrudichromská2376/17
680 01 Boskovice*

Doplnění námitek PVMU 110877/2024 62 ze dne 29. 5. 2024

Území dotčené námitkou: dle poskytnutých náskresů katastrální území Držovice na Moravě

Námitka A:

Žádáme o upřesnění a zmenšení šířky koridoru CNZ.V11, tak aby nezasahoval do Smíšené výrobní plochy Z. 36

Odůvodnění námitek:

Návrh ÚP 2023 Držovice, CNZ.V11 – koridor pro stavbu propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže

ÚP vymezuje následující koridory technické infrastruktury:

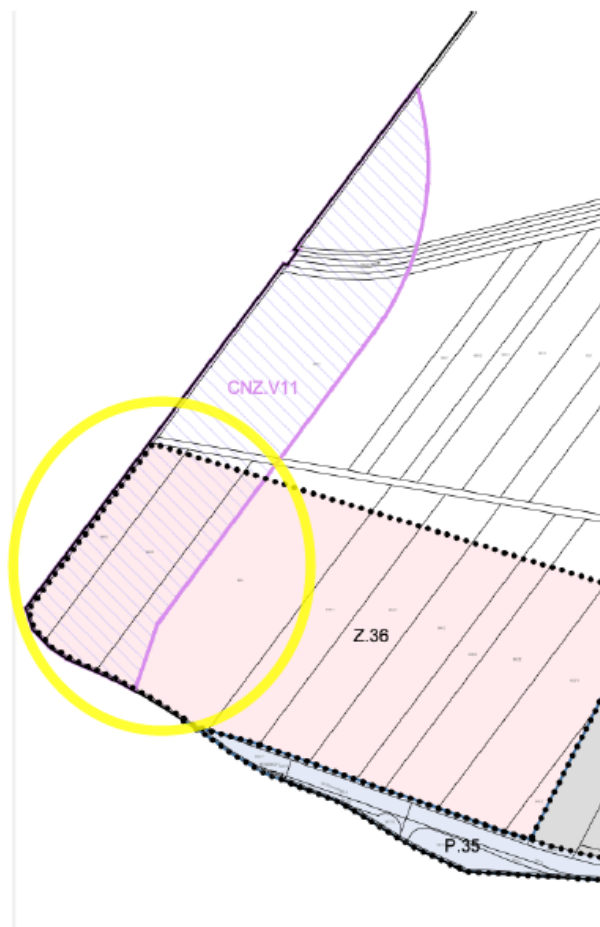
- CNZ.V11 – koridor pro stavbu propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže dle ZÚR Olomouckého kraje – podmínka koordinace s řešením části koridoru ve správním území obce Smržice a Statutárního města Prostějov.

Při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu

Tato zásada plošné ochrany ZPF se týká zejména koridorů dopravní a technické infrastruktury. Ty jsou převzaté ze ZUR Olomouckého kraje ve znění 5. Aktualizace (CNZ.D042, CNZ.D53, CNZ.V11). Vlastní rozsah záboru bude záviset na konkrétních parametrech stavby, zábor je stanoven předpokladem na základě délky osy koridoru a šířky tělesa.

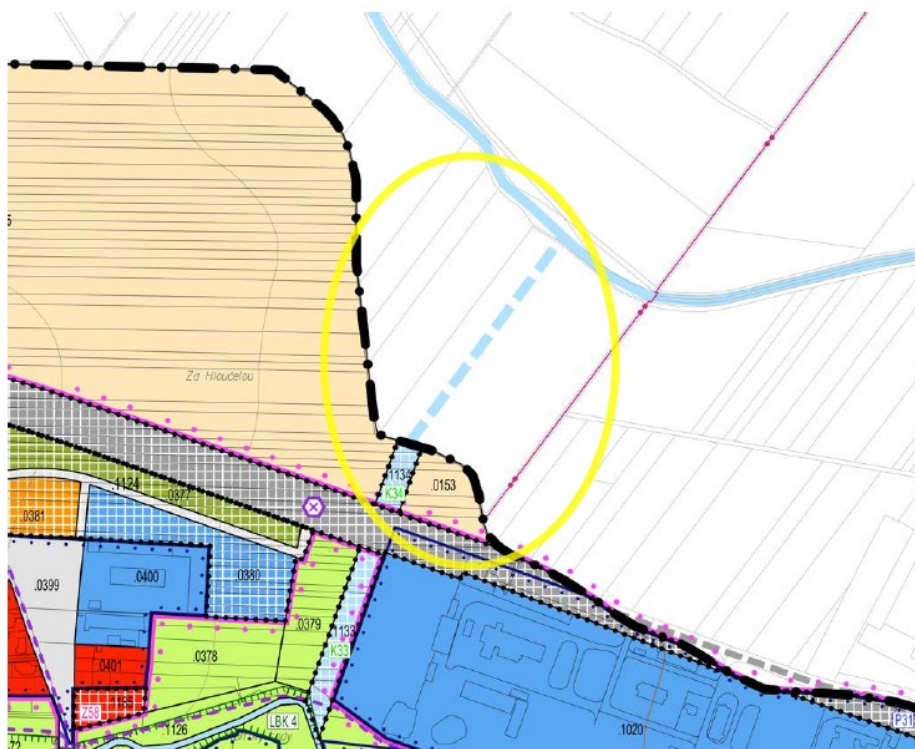
Koncepce technické infrastruktury

Změna č.1 ÚP vymezuje koridor technické infrastruktury CNZ.V11 pro stavbu propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže. Vymezení koridorů vyplývá ze ZÚR Olomouckého kraje. Využití koridoru je nezbytné koordinovat se Statutárním městem Prostějov a obcí Smržice, na jejichž území se částečně nachází.



ÚP 2014 Prostějov

Původní uvažovaná trasa odtokového kanálu VT-01



ÚP 06/2017 Prostějov, po 1. změně

Dílčí změna Z1/12

Technická infrastruktura




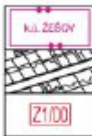

Koncepce technické infrastruktury není I. změnou ÚP Prostějov zásadně dotčena.

5.4.1. Koncepce vodních toků a ploch

V ÚP Prostějov navržený prvek VT-01 - odtokový kanál vodních toků Romže a Hloučely, který vymezuje plochu pro výstavbu propojovacího kanálu vodních toků Romže a Hloučely v místě jejich nejbližšího přiblížení na zemědělsky využívaných pozemcích v k.ú. Prostějova a Smržic (celková délka cca 700 m) byl zpřesněn podrobnější dokumentací, kterou je „Studie proveditelnosti k realizaci přírodě blízkých protipovodňových opatření pro ochranu města Prostějov“, prioritní opatření T08 odtokový kanál – bypass (Pöyry, červenec 2015).

Dílčí změnou č. Z1/12 byl pro odtokový kanál na základě výše uvedené dokumentace vymezen koridor o šířce 28 m, který je veden podél hranice k.ú. s obcí Smržice a částečně zasahuje do řešeného území Prostějova.



<p>VPS A VPO NOVĚ NAVRHOVANÉ I. ZMĚNOU:</p> <p>VPS PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, PRO NĚŽ LZE VYVLASTNIT</p>  <p>KORIDOR / PLOCHA PRO VODOHOSPODÁRSKÉ ÚČELY</p>		<p>HRANICE</p> <p>HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</p> 		<p>ÚP PROSTĚJOV I. ZMĚNA</p>							
<p>VPS A VPO RUŠENÉ I. ZMĚNOU:</p>  <p>KORIDOR / PLOCHA PRO VODOHOSPODÁRSKÉ ÚČELY</p>		<p>INFORMATIVNÍ JEVY - MAPA</p> <p>HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A JEHO NÁZEV</p>  <p>POLOHOVIS - KATASTRÁLNÍ MAPA</p> <p>OZNAČENÍ DÍLČÍ ZMĚNY</p> 		<table border="1"> <tr> <td>STUPEŇ</td> <td>NÁVRH</td> </tr> <tr> <td>DATUM</td> <td>8/2017</td> </tr> <tr> <td>MĚŘÍTKO</td> <td>1:5 000</td> </tr> </table>		STUPEŇ	NÁVRH	DATUM	8/2017	MĚŘÍTKO	1:5 000
STUPEŇ	NÁVRH										
DATUM	8/2017										
MĚŘÍTKO	1:5 000										
<p>1/03 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ (ZMĚNA 1/03 ÚP PROSTĚJOV)</p>				<p>ATELIER URBI, spol. s r. o. Chopinova 301/9, 623 00 Brno tel.: +420 547 250 469 www.atelier-urbi.cz</p>							
				<p>DOTČENÉ OBLASTI</p> <p>Z1/12</p>							

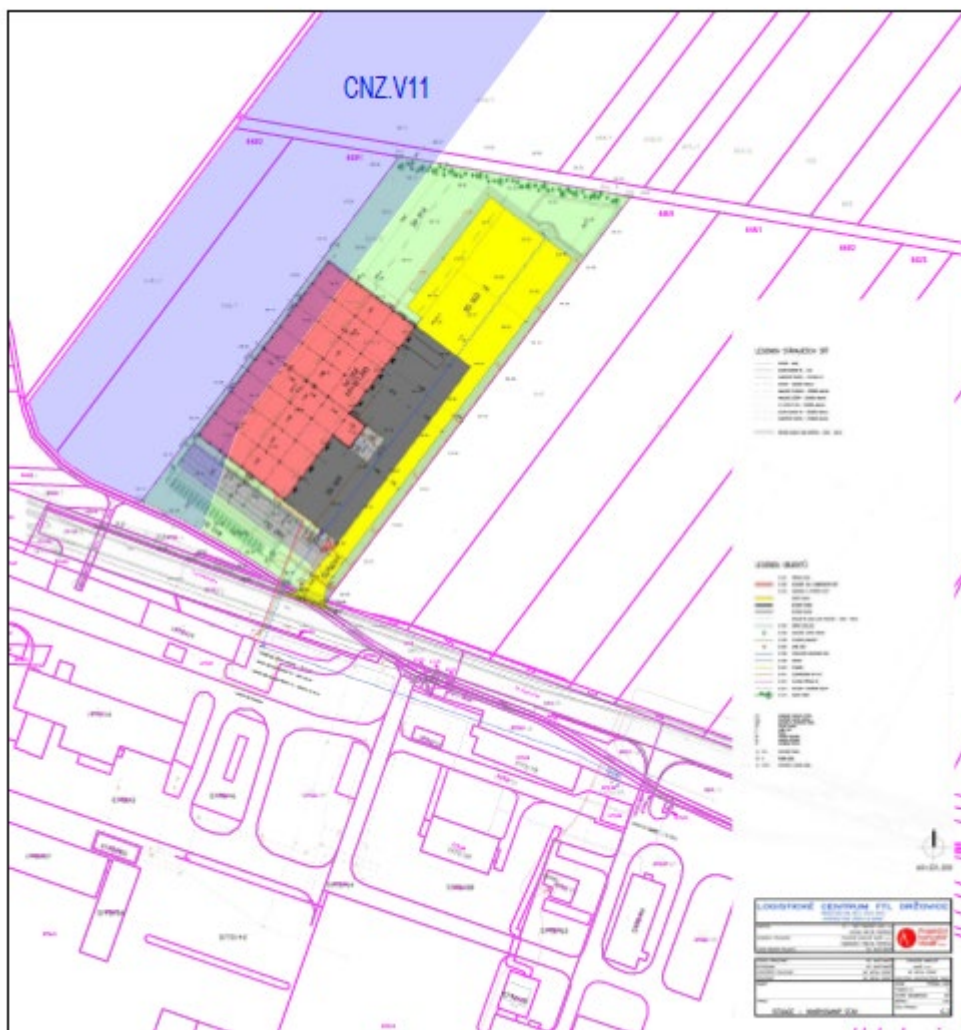
ÚP 2023 Prostějov, úplné znění po 5. změně
Upravená uvažovaná trasa odtokového kanálu



Návrh ÚP 2023 Držovice, CNZ.V11 – koridor pro stavbu propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže

Kolize plochy CNZ.V11 se zahájenou stavbou - Logistické centrum FTL Držovice

Stavební povolení - SpZn.: SÚ/3492/2008-Ing.Koš



Stavba propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže (V11)

Zásady územního rozvoje z roku 2022, úplné znění po aktualizaci č. 5, 09/2022

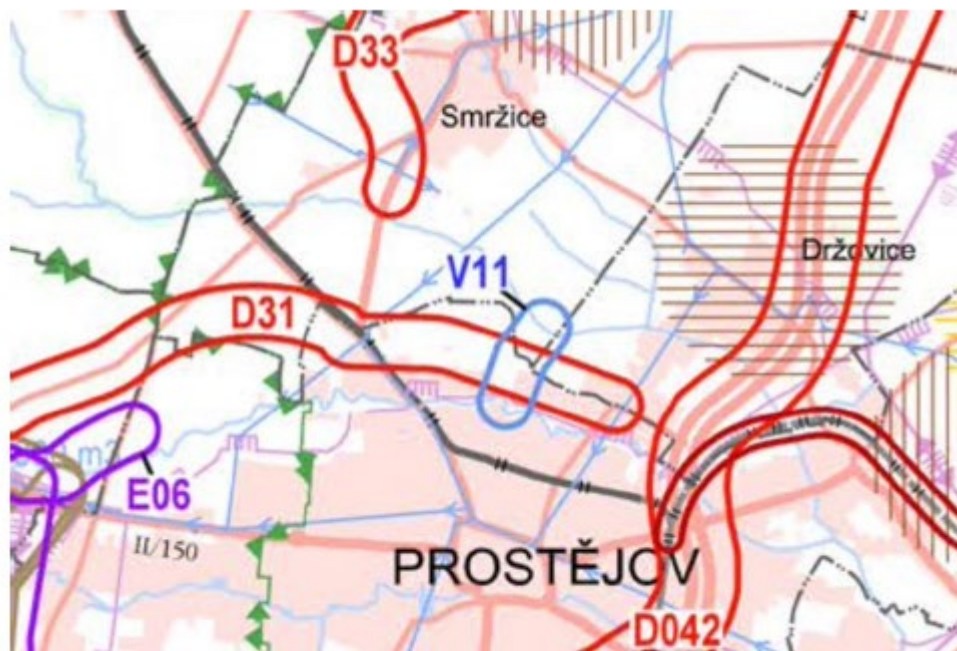
Účinnost 22. 10. 2022

A.4.2.7. Obecná ustanovení pro vymezení a upřesňování ploch a koridorů technické infrastruktury nadmístního významu

67. Koridor je plocha vymezená ZÚR OK pro umístění vedení technické infrastruktury. V této ploše lze umístit liniové vedení technické infrastruktury v poloze, která nejlépe vyhovuje místním podmínkám (po prověření v podrobné dokumentaci nebo zapracování v územním plánu obce), pokud v dalších odstavcích není stanoveno jinak. Využití plochy koridoru nesmí znemožnit umístění liniové stavby technické infrastruktury.

68. Koridorem vymezeným ve výkresu B.6. pro liniová vedení technické infrastruktury se rozumí prostor, který je vymezen svislými plochami (které mohou být i zakřivené). Výchozí hodnota pro odstupy rovin je stanovena 400 m. Tato hodnota je na základě limitů využití území modifikována. Ve svých koncových úsecích jsou koridory tvarově upraveny pro vytvoření dostatečného prostoru pro realizaci stavby, popř. řešení návaznosti na další záměry. Koridory jsou graficky zobrazeny ve výkresu B.6. a B.8. Koridor umožňuje směrové odchylky trasy navrhované liniové stavby. Součástí koridoru jsou i stavby nezbytné k zajištění funkčnosti liniového vedení (transformační stanice, rozvodny, čerpací stanice, shybky, úpravny, vodojemy, regulační stanice apod.) pokud nejsou graficky vymezeny jako samostatná stavba. Podmínky pro upřesnění koridoru v územním plánu a možnosti situování souvisejících staveb se stavbou hlavní i mimo koridor stanoví odst. 92.1.

70. Změnu průběhu koridoru a jeho případné zvětšení, lze provést pouze na základě vydané aktualizace ZÚR OK. Zmenšení stanovené šířky koridoru (chápe se zmenšení šířky uvedené v odst. 68. se připouští v rámci zpracování územního plánu, nebo jeho změny.



Doplnění námitek ke Změně č. 1 Územního plánu Držovice

dne 22.5.2024 jsme odesílali naše námítky ke Změně č. 1 Územního plánu Držovice (dále jen „Námítky“). Námítky pro jistotu přikládáme jako Přílohu č. 1 k tomuto podání. Námi podané Námítky dále doplňujeme takto:

Námítka B:

Požadujeme dále změnu regulativu předmětného územního plánu k využití plochy Z. 36.

Odůvodnění námítky:

z textace územního plánu totiž vyplývá, že „využití plochy Z.36 bude podmíněno realizací pásu zeleně o šířce min. 40 m. Bude tak doplněna smíšená plocha nezastavěného území (MU) po severním okraji ploch smíšených výrobních pro posílení krajinného rozhraní, kdy zároveň nevznikne nárok na zábor ZPF (půdy I a II. bonitní třídy ochrany ZPF) a dále bude navrženo (IP.17) stromořadí podél pozemku bývalé cesty ve vlastnictví obce“.

Rozumíme, že pás zeleně o šířce min. 40 m má sloužit pro pohledové odizolování od nadzemních staveb a podpoření krajinného rozhraní (např. pomocí souvislé výsadby stromů). V tomto pásu je možné umísťovat areálové zpevněné plochy. Výstavba areálové zpevněné plochy s sebou nicméně nese zábor

půdy ze ZPF, což je v rozporu s textací územního plánu k využití plochy Z.36. V návaznosti na výše uvedené tak žádáme, necht' je z textace územního plánu v části týkající se regulativu k využití plochy

Z.36 vyjmuta podmínka, že „zároveň nevznikne nárok na zábor ZPF“ a necht' je výslovně uvedeno, že v pásu zeleně je možné umísťovat areálové zpevněné plochy.

Společnost Pozemky Držovice s.r.o., společnost ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 136583, IČO: 199 06 901, sídlem Chrudichromská 2376/17, 680 01 Boskovice, zastoupená Ing. Igorem Láníkem ml., jednatelem, je vlastníkem pozemků parc. č. 646 a parc.č. 645/1, oba v k. ú. Držovice na Moravě, obec Držovice (společně dále jen „Pozemky“). Ve Změně č. 1 Územního plánu Držovice! tvoří Pozemky plochu označovanou kódem HU, způsob využití plochy „Smíšená výrobní všeobecná“, i.č. 2.36.

Změnou č. 1 Územního plánu Držovice jsou nově vymezeny koridory technické infrastruktury, mimo jiné i CNZ.V11 — koridor pro stavbu propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže*.

Vymezení koridorů vyplývá ze ZÚR Olomouckého kraje. Využití koridoru je nezbytné koordinovat se Statutárním městem Prostějov a obcí Smržice, na jejichž území se koridor částečně nachází.

Plocha výše uvedeného koridoru pro stavbu propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže je v kolizi s již zahájenou stavbou „Logistické centrum FTL Držovice“ stavěnou č.j. P/MU 29768/2009 61, vydaným stavebním úřadem Městského úřadu v Prostějově.

V návaznosti na výše uvedené žádáme o upřesnění a zmenšení šířky koridoru CNZ.V11, koridoru pro stavbu propojovacího a odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže tak, aby tento nijak nezasahoval do plochy Smíšená výrobní všeobecná, i.č. 2-36.

Pro doplnění a upřesnění přikládáme k tomuto podání jako Přílohu č. 1 detailní informaci ke koridoru technické infrastruktury CNZ.V11 tak, jak byla v čase řešena Územním plánem obcí Prostějov a Držovice, včetně nákrešů.

Námítka A se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Úprava trasy koridoru CNZ. V11 nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání. K uplatněné námítce, která se netýká částí řešení, které byly od veřejného projednání měněny, není možné přihlížet.

Koridor CNZ.V11 a související veřejně prospěšná stavba VT.01 (ZÚR) je vymezena v ZÚR OK pod označením V11 z důvodu stavby propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže. Návrh změny č.1 ÚP Držovice musí být v souladu s nadřazenou ÚPD, tedy ZÚR Olomouckého kraje.

Námítka B se nevyhovuje

Odůvodnění:

Textová část výroku dokumentace pro Opakované veřejné projednání týkající se regulativu k využití plochy Z. 36 neobsahuje podmínku „zároveň nevznikne nárok na zábor ZPF“. Námítkou není regulace nijak dotčena.

Dále se nevyhovuje požadavku na doplnění umožnění umístění areálových zpevněných ploch v pásu zeleně, který je navržen v plochách MU. Pás zeleně je zde navržen pro pohledové odizolování výrobních ploch. Umožnění areálových zpevněných ploch na místo realizace ochranné zeleně by bylo v rozporu s účelem, za kterým je pás zeleně navržen.

Námítka č. 2

evidováno pod č. j.:PVMU 109203/2024 62 ze dne 28. 5. 2024

Podávající:

NewCo Immo CZ Gmbh

In der Buttergrube 9

99428 Weimar – Legefild

Spolková republika Německo

Odštěpný závod NewCo Immo CZ Gmbh

obchodní zóna 266

431 11 Otvice

Zastoupena:

Mgr. Ondřejem Kurkou, advokátem

Společníkem advokátní kanceláře OK LEGAL, s.r.o.

nám. Republiky 679/5

746 01 Opava

Území dotčené námítkou: pozemky parcelní čísla st. 363, st. 384, 635/12, 635/19, 635/20 a 635/39 vše v katastrálním území Držovice na Moravě

Účastník řízení jakožto vlastník pozemků p.č. st. 363, st. 384, 635/12, 635/19, 635/20 a 635/39, vše v k.ú. Držovice na Moravě, obec Držovice zapsaných na LV č. 440 vedeným pro k.ú. Držovice na Moravě Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov v řízení o změně č. 1 Územního plánu Držovice projednávaného u shora uvedeného správního orgánu pod sp. zn. OÚPPP/735/2020/Ing.Ko tímto podává podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) následující námítky v rámci opakovaného řízení o návrhu změny č. 1 územního plánu Držovice dle veřejné vyhlášky ze dne 19.4.2024, č.j. PVMU/2020/Ing. Ko ve stanovené lhůtě do 7 dní od opakovaného veřejného projednání:

Námítka:

I. PŘEDCHOZÍ PRŮBĚH NÁMITKY

Účastník navrhuje, aby z návrhu změny č. 1 Územního plánu Držovice byl v ploše, v níž jsou umístěny shora uvedené pozemky ve vlastnictví účastníka řízení tak, aby zůstalo zachováno jako hlavní či přípustné využití plochy pro občanské vybavení bez regulace maximální přípustné užitné plochy a aby byla vypuštěna podmínka v bodě f/1.8 textové části návrhu.

II. OBSAH NÁMITKY

Nemovitosti účastníka řízení jsou umístěny podle stávajícího účinného znění územního plánu v ploše SO (plochy smíšeně obytné), kde jsou následující způsoby využití plochy:

6.1.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- činností, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – maximálně 2 nadzemní podlaží

Oproti tomu návrh změny č. 1 mění tuto plochu na plochu SV (plochy smíšeně obytné venkovské), kde jsou navrhovány následující způsoby využití plochy:

f/1.2 Smíšené obytné venkovské (SV)

Hlavní využití	smíšené obytné venkovské
Přípustné využití	občanské vybavení místního významu zařízení a služby nekomerčního charakteru do užitné plochy provozovny 30 m ² bydlení individuální v rodinných domech individuální rekreace související dopravní infrastruktura související technická infrastruktura související občanské vybavení veřejná prostranství sídelní zeleň, malé vodní plochy
Podmíněně přípustné využití	nerušící výroba a služby za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí stávající drobná průmyslová výroba a výrobní služby bez možnosti plošného rozšiřování bydlení hromadné v bytových domech za podmínky, že v jedné stavbě pro bydlení hromadné je max. 6 bytových jednotek a dále, že slouží k obecnímu sociálnímu bydlení nebo obecnímu služebnímu bydlení

	činnosti a zařízení zemědělské výroby pro chov zvířectva, za podmínky dodržení platných hygienických a veterinárních předpisů a bez škodlivých projevů nad obvyklou mírou vůči okolnímu bydlení (hluk, zápach, znečištění ovzduší apod.) tak, aby svým provozem a užíváním nesnižovaly pod obvyklou mírou kvalitu prostředí hlavního využití
	sběrný dvůr na pozemcích parc. č. 166/3 a 167 za podmínky, že svým řešením nesnižuje kvalitu obytného prostředí území
	jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	chránit charakter a urbanistickou strukturu zástavby, rozvíjet jednotný architektonický charakter zástavby, nepřipustný je typ zástavby, který nerespektuje charakter, měřítko a hmotovou skladbu tradiční zástavby v území. nepřesahovat stávající výškovou hladinu zástavby podmínky pro zastavitelné plochy a plochy přestavby: • max. 2 nadzemní podlaží
Nepřípustné využití	mobilní stavby k trvalému bydlení stavby halového typu bydlení hromadné v bytových domech s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Dále novým zněním návrhu změny č. 1 přibyla definice „občanského vybavení místního významu“, kterým je „občanské vybavení sloužící přednostně a převážně řešenému území (obci), obchodní plochy max. do 200 m² užitné plochy.“

Změněný návrh tedy fakticky přidává oproti původnímu návrhu (k němuž účastník řízení podal dne 11.8.2023 námítky) další regulativ, kterým fakticky omezuje využití plochy tím, že výrazně omezuje maximální užitnou obchodní plochu u občanského vybavení na 200 m².

Oproti stávající regulaci využití pro pozemky občanského vybavení, kde ve stávajícím územním plánu není žádné omezení výměry plochy či druhu občanského vybavení, nový návrh změny č. 1 výrazně redukuje v ploše přípustný druh občanského vybavení (místního významu) a nově zavádí plošné omezení této plochy (na 200 m²). V tomto ohledu dle názoru účastníka řízení neobstojí odůvodnění odkazující na metodiku Jednotného standardu s tím, že plocha SO již není možná a odpovídá jí plocha SV.

Jinými slovy, pořizovatel nikterak věcně neodůvodňuje zavedení regulativu pro plochy občanského vybavení, pouze formálně odkazuje na požadavky metodiky Jednotného standardu. Je pravdou, že podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. s účinností od 1.7.2022 je třeba plochu smíšeně obytnou SO dále podrobněji dělit na plochy smíšeně obytné venkovské, městské, centrální nebo jiné, viz § 8 odst. 3 vyhlášky, nicméně vyhláška nikterak nenormuje povinnost stanovit maximální plochu a konkrétní druh přípustného občanského vybavení. Naopak podle § 8 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou v ploše SO zahrnuty pozemky občanského vybavení, aniž by vyhláška jejich druh a plochu jakkoliv regulovala.

Odůvodnění této regulace odkazem na metodiku Jednotného standardu je tedy nedostatečné a nepřesvědčivé.

Bylo-li by důvodem změny pouze formální přizpůsobení Jednotnému standardu územních plánů, nedocházelo by materiálně ke změnám v konkrétních možnostech využitých ploch, zejména v případě, kdy je pořizovateli i obci prokazatelně známo, že takovou změnou zmaří projektovou přípravu stavebního záměru účastníka řízení, jak upozorňoval už ve svých námitkách ze dne 11.8.2023.

Obci Držovice a pořizovateli Magistrátu města Prostějova je prokazatelně známo, že účastník řízení činí dlouhodobě kroky k získání veřejnoprávních povolení k umístění stavby malého obchodního centra místního významu s maloobchodním prodejem a třemi nájemními jednotkami (o ploše 1713 m² s celkem 31 parkovacími místy). Konkrétně o tom svědčí, že již dne 16.6.2021 obdržel závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu města Prostějova č. j. PVMU 81735/2021 62 o přípustnosti záměru Obchodní centrum Prostějov, Konečná ul. Držovice, Konečná a opětovně obdržel závazné stanovisko orgánu územního plánování Magistrátu města Prostějova o přípustnosti záměru dne 14.5.2023 pod č.j. PVMU 83496/2023 62. Po obdržení potřebných podkladů pak podal stavebnímu úřadu Magistrátu města Prostějov žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 31.7.2023, a tedy nyní se vede pravomocně neskončené územní řízení podle § 84 a násl. stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Pod sp. zn. SÚ/1208/2023-Mgr.Hn o umístění předmětného záměru, kdy účastník řízení již doložil prakticky všechny požadované podklady ze strany stavebního úřadu.

Účastník řízení má za to, že návrh změny územního plánu by tyto skutečnosti měl respektovat a upozorňuje, že jakákoliv změna územního plánu znemožňující z pohledu územního plánu přípustnost stavby, by mohla podléhat povinnosti Obce Držovice k úhradě náhrady za změnu území podle § 102 stavebního zákona (nejméně ve výši nákladů na projektovou přípravu, která by změnou územního plánu byla zmařena). Tím spíše by zde tento nárok byl, když změna je odůvodněna pouze formálně nutností vyhovět Jednotnému standardu územního plánu, který ovšem žádný požadavek na takové omezení ploch občanského vybavení vůbec nepřináší, jak účastník řízení výše uvedl.

2. Účastník řízení má za to, že návrh změny územního plánu je nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů též v bodě f/1.8 upravujícím obecné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Tento bod uvádí následující: „*Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití s výjimkou ploch OK (občanské vybavení komerční) je nepřipustné umístování staveb pro reklamu. V plochách OK jsou stavby pro reklamu přípustné za podmínky, že jejich umístěním nedojde k narušení charakteru a hodnot*

území.“ V odůvodnění textové části návrhu zcela absentují jakékoliv argumenty a odůvodnění zavedení tohoto regulativu, což vede k nepřezkoumatelnosti změny územního plánu z důvodu nedostatku odůvodnění.

Přestože tuto námitku účastník řízení vznášel již v rámci předchozího veřejného projednání předchozího návrhu změny územního plánu, v odůvodnění textové části nyní zveřejněného návrhu změny č. 1 (datum 03/2024) je v návrhu rozhodnutí o námitkách pouze uvedeno, že toto znění zůstane stejné, aniž by zde přibýlo jakékoliv odůvodnění této změny a odůvodnění toho, proč jsou námitky účastníka řízení neopodstatněné.

Účastník řízení musí opětovně zopakovat, že i kdyby byl tento regulativ (resp. odůvodnění jeho zavedení) přezkoumatelný, sám o sobě je nezákonný, zejména pro porušení zásady proporcionality, neboť v návrhu územního plánu je jediná plocha OK, a proto to prakticky znamená plošný zákaz reklamních zařízení na území celé obce. Takový regulativ a zásadní zásah do vlastnického práva musí být zvláště pečlivě odůvodněn. Účastník řízení má za to, že takový obecný regulativ je pro svou plošnost a neurčitost zcela nepřipustný. V rámci proporcionality je při prokázání potřebě regulace reklamních zařízení na místě zvolit jiný přípustný regulativ, například regulaci výškovou či prostorovou (limity na výšku či plochu reklamního zařízení). Takový způsob stanovení podmínky v bodě f) 1.8 návrhu změny územního plánu je v rozporu s obsahem územního plánu stanoveným přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., která takto plošné regulativy neumožňuje.

III. ZÁVĚREČNÝ NÁVRH

Ze shora uvedených důvodů účastník navrhuje, aby z návrhu změny č. 1 Územního plánu Držovice zveřejněného veřejnou vyhláškou ze dne 19.4.2024, č.j. PVMU 79559/2024 byl v ploše, v níž jsou umístěny shora uvedené pozemky ve vlastnictví účastníka řízení tak, aby zůstalo zachováno jako hlavní či přípustné využití plochy pro občanské vybavení bez regulace maximální přípustné užitné plochy a aby byla vypuštěna podmínka v bodě f/1.8 textové části návrhu.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Uvedené pozemky se změnou územního plánu z důvodu převodu územního plánu do Jednotného standardu vymezily jako plocha smíšená obytná venkovská SV. Tato plocha svým využitím odpovídá charakteru plochy smíšené obytné SO, ve které byly uvedené pozemky dosud vymezeny.

V ploše smíšené obytné venkovské SV je přípustné občanské vybavení místního významu. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání byl nově definován pojem „občanské vybavení místního významu“. Definice vychází zejména z charakteru území, který se nachází v plochách smíšených obytných SV. V takto vymezených plochách se nachází rodinná obytná zástavba skládající se ze samostatných a řadových rodinných domů. Zastavěnost jednotlivých rodinných domů téměř nepřesahuje zastavěnost 200 m². Nejčastěji se zastavěnost pohybuje v maximu 150 m². Typickými zástupci zástavby rodinných domů jsou např. rodinný dům č.p. 218 na parc.č. st. 258, který má zastavěnou plochu ~164 m², nebo rodinný dům č.p. 444 na parc. č. st. 627 o zastavěné ploše ~112 m². Z tohoto důvodu není žádoucí, aby se v plochách smíšených obytných venkovských SV nacházela taková zástavba, která svojí zastavěnou plochou a objemovým řešením nebude korespondovat se stávající obytnou zástavbou. Zároveň plošně rozsáhlá zástavba vybočující z charakteru lokality generuje nepřiměřenou zátěž z hlediska statické dopravy, kterou není možné na pozemku v požadované kapacitě umístit a zároveň nepřiměřeně zatěžuje provoz komunikaci Konečná, která je hlavním dopravním přivaděčem na dálnici D46 a zároveň obsluhuje přílehlé obchodní areály a v současné době je nadměrně dopravně zatížena.

Zavedení regulativu je tedy s ohledem na uvedené odůvodnění žádoucí, zcela proporční a korespondující s poměry v lokalitě.

Z ustálené judikatury se podává, že vlastník pozemků nemá veřejné subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle svého požadavku a že zájmy vlastníků pozemků, např. v podobě určitého investičního záměru, ani nejsou samy o sobě nadřazeny veřejnému zájmu reprezentovanému orgánem veřejné moci. Vlastník je tak povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného územního plánu, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Uvedené je naplněno.

Pokud jde o podmínku v bodě f/1.8 textové části návrhu, tato je přiměřená k charakteru a způsobu využití území, neboť umístováním staveb pro reklamu dochází k narušení charakteru a hodnot území. Tyto byly připuštěny v plochách OK (občanské vybavení komerční), kde se narušení charakteru a hodnot území nepředpokládá, resp. nikoliv v míře nepřiměřené poměrům. I v těchto plochách platí podmínka, že umístěním staveb pro reklamu nedojde k narušení charakteru a hodnot území

Řešením změny č. 1 ÚP Držovice ve vazbě na závěry obsažené ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 z prosince 2021 dochází k naplňování cílů urbanistické koncepce, které jsou stanoveny platným ÚP Držovice, s důrazem mj. na ochranu identity obce a kvalitu obytného prostředí. Řešení změny č. 1 ÚP není nepředvídatelné a nepřiměřené, konzistentně realizuje, respektuje, a dopřesňuje stanovenou platnou urbanistickou koncepci. Nejedná se tedy o změny nepředvídatelné ani diskriminační, nýbrž očekávatelné, přiměřené a navržené tak, aby vedly k naplnění smyslu a účelu územního plánování ve vazbě na charakter území, udržitelný rozvoj a zachování vesnického charakteru obce s udržení pospolitosti území i obyvatel.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 z prosince 2021 je dokumentem veřejně dostupným a tudíž i stěžovateli známým. S ohledem na uvedené není možné, aby byl stěžovatel legitimního očekávání plné kontinuity při změně územního plánu. Územní plánování je proces živý, který reaguje na veřejný zájem, představovaný také přiměřenými nároky obcí na přiměřený a racionální rozvoj svých katastrálních území při respektu k charakteru obce i území. Kroky pořizovatele a návrh změny byly tak i pro stěžovatele předvídatelné.

Změna územního plánu je jak odůvodnitelná, tak i odůvodněná dostatečně v rozsahu, aby byla přezkoumatelná a tudíž zákonná.

Pořizovatel si je vědom stěžovatelem uváděných soudních rozhodnutí. A i přes složitost procesu územního plánování a jeho změn je přesvědčen, že dostal všem zákonným požadavkům na proces pořizování, obsahovým požadavkům a ústavním limitům v případě zásahu do vlastnických práv vlastníků poměřovaném veřejným zájmem.

Námítka č. 3

evidováno pod č. j.:PVMU 111287/2024 62 ze dne 29. 5. 2024

Podávající: Ing. Filip Navrátil
Vítězslava Nováka 728/10
798 11 Prostějov

Zuzana Mikesková
Slavonínská 488/4
779 00 Olomouc

Právně zastoupení: Mgr. Barborou Klouda Jestřábovou, advokátkou

Advokáti KJM legal, s.r.o.
Hlinky 57/142a
603 00 Brno

Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 212 a 211/1 oba v katastrálním území Držovice na Moravě

I.

1. Dne 19.4.2024 oznámil Odbor územního plánování a památkové péče Magistrátu města Prostějova, oddělení územního plánování jako pořizovatel územního plánu obce Držovice (dále jen „Pořizovatel“) veřejnou vyhláškou ze dne 19.4.2024, č.j. PVMU 79559/2024 62, sp. zn. OÚPPP/735/2020/Ing.Ko konání opakovaného řízení o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice (dále jen „Změna č. 1 ÚP“) dne 22.5.2024 a současně informoval vlastníky staveb a pozemků dotčených Změnou č. 1 ÚP o možnosti podat do 7 dní ode dne veřejného projednání Změny č. 1 ÚP, tedy do 29.5.2024, své námítky a připomínky.
2. Ing. Navrátil je vlastníkem pozemku parc. č. 212 v k.ú. Držovice na Moravě, paní Mikesková je vlastníkem pozemku parc. č. 211/1 v k.ú. Držovice na Moravě (dále jen „Dotčené pozemky“).
3. Podatelé v souladu s § 52 odst. 2 a § 55b odst. 2 stavebního zákona tímto v uvedené lhůtě uplatňují ke Změně č. 1 ÚP své, níže uvedené, námítky.
4. Podatelé podávají shodné námítky z důvodu, že se jich změna týká zejména vzhledem ke společnému stavebnímu záměru „RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE“ na pozemcích parc. č. 212 a 211/1 v k.ú. Držovice na Moravě, s jehož 1. etapou již bylo započato.

II.**Námítka:**

Úvodem podatelé navrhují, aby jejich Dotčené pozemky parc. č. 212 a parc. č. 211/1 v k.ú. Držovice na Moravě, byly ze Změny č. 1 ÚP vyjmuty a byly zahrnuty jako součást plochy zastavitelné Z.09 způsobem využití SV a nebyly označeny jako neurčené k zastavění.

Odůvodnění námítky:**II.**

5. Úvodem podatelé namítají, že je ve Změně č. 1 ÚP zcela zjevný účelový diskriminační požadavek vymezený takto:

„US.03 – Z.09, P.1.03 Podmínka zpracování územní studie je stanovena z důvodu koordinace řešení veřejných prostranství včetně napojení struktury zástavby na ulici Úzká a jejího rozšíření a upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby. Podmínkou řešení uspořádání veřejných prostranství je zajištění podmínek veřejné prostupnosti pro motorovou i cyklo a pěší dopravu. Šířka veřejného prostranství ulice Úzká v rozsahu ploch P.1.03 a Z.09 bude min. 11 m. Využití plochy Z.09 je podmíněnou realizací rozšíření ulice Úzká (plocha P.1.03).“

Diskriminačním a prakticky nedosažitelným je tento požadavek z toho důvodu, že se v místě nachází stavby, které nejsou buď vůbec zakresleny v katastrální mapě, nebo jsou zakresleny *na nesprávném místě, bez jejichž odstranění není možné realizovat veřejné prostranství* a nelze tak dosáhnout širší veřejného prostranství min. 11 m, když fakticky se tam nenachází a podatelé nedisponují právními instrumenty,

kterými by bylo možné podmínku naplnit. Tím je využití plochy Z.09 *de facto* prakticky vyloučeno. (viz dva výstřižky s měřením v katastru)

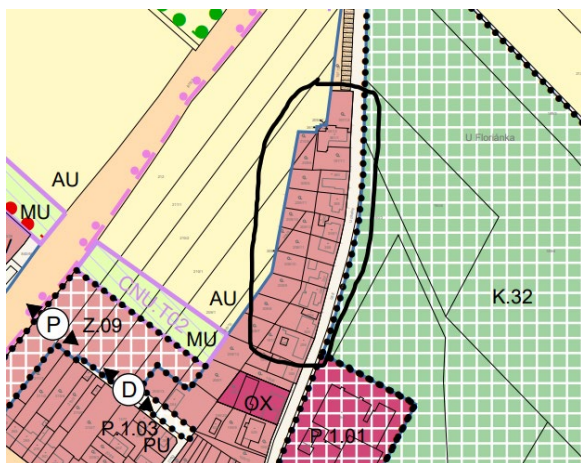


6. Pořizovatel v odůvodnění Změny č. 1 ÚP uvádí:

„V rámci zpracování změny č. 1 ÚP Držovice budou prověřeny tyto konkrétní požadavky: (...)

Zrušit zastavitelnou plochu 9-SO a prověřit převedení této plochy na plochu smíšenou nezastavěného území – krajinná zeleň K Změna č. 1 ÚP významně redukuje rozsah plochy 9-SO a vymezuje plochu Z.09 pouze v části navazující na ulici Fibichova z důvodu dokončení uliční fronty stávající zástavby a zamezení negativnímu vlivu zemědělské činnosti (prašnost, hluk) na obytnou kvalitu území a pohodu bydlení“.

Tvrzený důvod dokončení uliční fronty stávající zástavby neodpovídá skutečné zastavěnosti, a navíc nebyl prokázán negativní vliv zemědělské činnosti (prašnost, hluk) na obytnou kvalitu území a pohodu bydlení. (viz označená oblast na obrázku).



7. Zcela bez odůvodnění je pak další konkrétní požadavek:

„Omezit rozsah zastavitelné plochy 8-SO směrem severním s přesunutím části této zastavitelné plochy do prostoru severně dále podél ulice Smržické a nově vzniklou plochu podmínit územní studií. Změna č. 1 ÚP mění rozsah vymezení plochy 8-SO (Z.08) a severní část plochy ruší (viz vyhodnocení záborů ZPF, kap. X). Zrušená část plochy je alokována podél ulice Smržická a vymezena jako plocha Z.1.01“.

8. K části odůvodnění Změny č. 1 ÚP:

„Zdůvodnění řešení požadovaného záboru ZPF dle navrhovaného způsobu využití a/5.1 Zastavitelné plochy a plochy přestavby Změna č. 1 ÚP vymezuje nové zábory ZPF pro zastavitelné plochy na severním horizontu obce pro plochy smíšené obytné venkovské a plochy veřejných prostranství. Z.1.01 (smíšené obytné venkovské SV) Zastavitelná plocha je vymezena na základě požadavku zprávy o uplatňování ÚP Držovice z důvodu úpravy urbanistické koncepce severního okraje obce. Část stávajících zastavitelných ploch podél ulice Olomoucká je vypuštěna a je přesunuta podél ulice Smržická z důvodu zamezení rozšiřování zástavby do volné krajiny a pohledově exponovaných poloh na svazích nad obcí s negativním dopadem na krajinný ráz území. Přesun zastavitelné plochy podél ulice Smržická vhodně dotváří zástavbu obce v přímé vazbě na zastavěné území a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Z.1.02a (smíšené obytné venkovské SV) Zastavitelná plocha je vymezena na základě požadavku zprávy o uplatňování ÚP Držovice z důvodu úpravy urbanistické koncepce severního okraje obce. Část stávajících zastavitelných ploch podél ulice Olomoucká je vypuštěna a je přesunuta podél ulice Fibichova z důvodu zamezení rozšiřování zástavby do volné krajiny a pohledově exponovaných poloh na svazích nad obcí s negativním dopadem na krajinný ráz území. Přesun zastavitelné plochy podél ulice Fibichova vhodně dotváří zástavbu obce v přímé vazbě na zastavěné území a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu“.

podatelé namítají, že nebyl prokázán odkazovaný negativní dopad na krajinný ráz.

9. V rovině pouhého tvrzení bez řádného odůvodnění též zůstala tato vyjádření:

„Zastavitelné plochy tvoří na půdách I. a II. třídy ochrany zábor 3,848 ha. Části zastavitelných ploch 8-SO (N.08) a 9-SO (N.09) navrácených do ZPF tvoří na půdách I. a II. třídy ochrany zábor 3,486 ha. Zároveň v jižní části obce je navrácen do ZPF zábor 6,779 ha půd I. a II. třídy ochrany vypuštěním ploch obchodního vybavení. Míra využití bonitně nejceněnějších půd tak není návrhem řešení změny č.1 ÚP zvýšena.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch Platným ÚP Držovice je navrženo celkem 90,71 ha zastavitelných ploch, z toho 23,91 ha smíšených obytných, které umožňují bydlení, ale jsou určeny primárně pro smíšenou funkci bydlení v rodinných i bytových domech, rekreaci, občanské vybavení a služby a podnikatelskou činnost v plochách individuálního bydlení. Z této výměry je realizováno 5,26 ha. Z celkové výměry zastavitelných ploch je realizováno 17,20 ha. V návrhových plochách bylo realizováno celkem 60 rodinných domů (ke dni vydání zprávy o uplatňování ÚP Držovice). Z uvedení základní bilance zastavitelných ploch je patrné, že vymezení nových zastavitelných ploch není potřebné. S ohledem na současný stav rozvojových záměrů na území obce se však jeví jako nezbytné přehodnocení jejich lokalizace a rozsahu v jednotlivých částech obce.“

10. Dále je v odůvodnění Změny č. 1 ÚP toto nepravdivé a účelové tvrzení z důvodu, že na pozemku parc. č. 212 bylo započato s realizací 1. etapy společného stavebního záměru RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE (stavba veřejného osvětlení):

„Zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité a jejich využití není v současné době řešeno, jsou navrženy ke zrušení.“

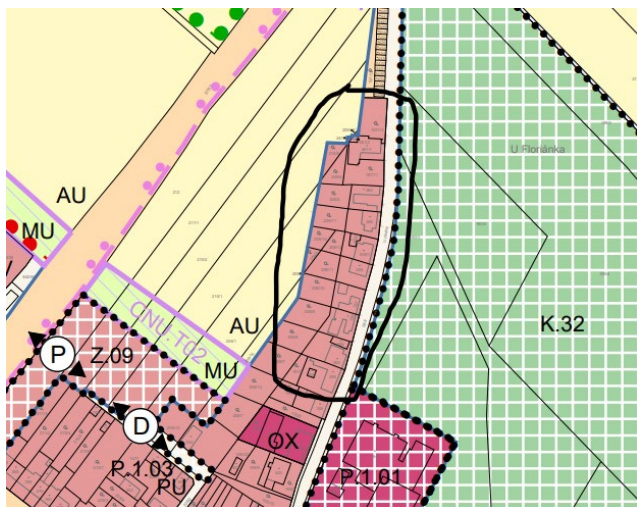
11. K části odůvodnění Změny č. 1 ÚP:

„Jedná se zejména o rozsáhlé zastavitelné plochy mezi východní hranicí zastavěného území obce a dálnicí D46. Na severním horizontu obce naopak realizace ploch probíhá. Z uvedeného plyne potřeba reorganizace stávajících zastavitelných ploch a doplnění rozvojových území novými zastavitelnými plochami tak, aby tvořily kompozičně jednoznačné celky zástavby a uzavřely zástavbu severního horizontu obce“.

podatelé uvádějí, že toto vyjádření není řádným odůvodněním pro zásadní zásah a omezení vlastnického práva podatelů, přičemž ani tvrzení v tomto uvedené není pravdivé, jelikož na pozemku parc. č. 212 bylo započato s realizací 1. etapy společného stavebního záměru RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE (Stavba veřejného osvětlení).

12. K části odůvodnění Změny č. 1 ÚP:

„Reorganizace ploch neznamena celkový nárůst rozsahu zastavitelných ploch, ale jeho pokles cca o 1,7 ha. Reorganizace ploch tedy neznamená nárůst záborů ZPF na I. a II. třídách ochrany. Nové zastavitelné plochy jsou vyváženy zrušením části stávajících zastavitelných ploch. Bilance šetrnosti k zemědělskému půdnímu fondu je kladná. Podrobná bilance je uvedena v kap. X textové části odůvodnění změny č. 1 ÚP. Rozvoj obce je řešen tak, aby nárůst počtu obyvatel nepřekračoval cca 25 až 30 % stávajících obyvatel obce (1479 obyvatel), s ohledem na zajištění sociální soudržnosti obyvatel, na niž má negativní dopad významný nárůst obyvatel ve velmi krátkém časovém horizontu. Přírůstek obyvatel se zastavitelných ploch nebo ploch přestavby je cca 350 až 400 obyvatel, tedy cca 25 – 30 %. Ze údajů ČSÚ vyplývá roční nárůst obyvatel od roku 2017 (po období stagnace mezi lety 2010-2017) cca 1,5 - 2%. Z uvedeného vyplývá, že rozsah zastavitelných ploch je dimenzován na cca 3 evaluační období ÚP Držovice (cca 12 letý horizont). S ohledem na uvedený předpoklad je stanoven rozsah zastavitelných ploch. V případě rozdílných požadavků na rychlost rozvoje území v čase a související potřebou rozvoje veřejné infrastruktury je vhodné v následujících zprávách o uplatňování ÚP Držovice rozsah zastavitelných ploch opět vyhodnotit dle aktuální rozvojových požadavků“, podatelé uvádějí na pravou míru, že započatá 1. etapa realizace stavebního záměru RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE respektuje cíle a úkoly územního plánování formulované v § 38 a § 39 stavebního zákona, zejména pak ustanovení „chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti“ a dále požadavky na posuzování území s ohledem na jeho charakter a hodnoty ve vztahu k území obce i k jejímu širšímu okolí. Stavební záměr na pozemcích je vhodným urbanistickým řešením lokality a má pozitivní vliv na celistvé působení severního krajinného horizontu obce a rovněž koresponduje a architektonicky vhodně doplňuje stávající zástavbu (viz zaznačená zástavba na obrázku).



13. Stavební záměr RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE je z hlediska ochrany a rozvoje architektonicko – urbanistických, historických i estetických hodnot obce vyhovující s logickou návazností na uspořádání sídelní struktury. Severní krajinný horizont obce s dominantním remízem se vzrostlou zelení na pohledovém horizontu morfologického hřbetu nad obcí bude započatým stavebním záměrem vhodně a

citlivě doplněn. Realizace záměru ZSV PRO RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE v území bude veřejným zájmem a bude mít pozitivní vliv na veřejnou infrastrukturu, přičemž celkový ráz a koncepce lokality „Pod Floriánkem“ v obci Držovice se nenaruší. Záměr na uvedených pozemcích vyhovuje požadavkům na využívání a prostorovému uspořádání území s ohledem na podmínky v území.

14. Dopravní napojení plochy na ulici Olomoucká je zcela v kontextu pohledově exponované polohy na krajinném horizontu obce. Tato skutečnost byla potvrzena závazným stanoviskem sp.zn. OÚPPP/275/2023, Ing. Ko č.j. PVMU 70646/2023 62, přičemž realizace záměru neznemožní a nezabrání výhledu na panoramatickou vyhlídku na nedaleké město Prostějov.

15. Pořizovatel v odůvodnění Změny č. 1 ÚP dále uvádí, že:

„Pozemky jsou v současné době zatíženy vodní erozí, dlouhodobá průměrná ztráta půdy je dle dat Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy významná, resp. půda je v kategorii „extrémně ohrožená“ (ztráta půdy více než 10t/ha/rok). Dešťová voda ohrožuje také stávající zástavbu obce přívalovými srážkami. Zpevnění, resp. zastavění, pozemku spolu s navrženými vhodnými retenčními opatřeními významně zlepší odtokové poměry v území a zvýší ochranu stávající zástavby podél ulice Fibichova před odtokem dešťových vod.“

zcela přitom opomíjí, že stavební záměr vlastníků pozemků na části stávající plochy 9-SO lze s ohledem na výše uvedené považovat za pozitivní řešení území a potvrzuje nevhodnost změny územního plánu.

III.

16. Intenzita omezení vlastnického práva podatelů navrhovanou změnou je svévolná a excesivní, a to i s ohledem na diskriminační a *de facto* nerealizovatelnou podmínku zachování veřejného prostranství, jak je uvedeno výše.

17. Navrhovaná změna územního plánu vzhledem k započetí realizace 1. etapy společného stavebního záměru RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE by byla nepřiměřeně intenzivním zásahem a omezením vlastnického práva podatelů.

18. Navrhovaná změna není prakticky nijak odůvodněna a neodpovídá ochraně veřejného zájmu a zájmu samosprávy a překračuje míru spravedlnosti.

19. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být změna 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 – dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29.1.2020, č.j. 9 As 171/2018-50)

20. Územní plánování je upraveno stavebním zákonem. Územní plán vyjadřuje rovnováhu a kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, vlastníků pozemků a staveb i sousedních obcí. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území.

21. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni – za splnění zákonných podmínek – strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Vedle toho ale musí být regulace v něm obsažená přiměřená ve vztahu k vlastnickému právu, které se řadí k základním právům člověka a jeho ochrana je v právním státě samozřejmostí. V praxi to znamená, že územní plán může zasahovat do vlastnického práva s výraznými omezeními (typicky jsou odůvodnitelné zásahy prováděné kvůli ochraně veřejného zájmu, např. ochrany přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu atp.). Zásahy se ale musí omezit jen na nezbytně nutnou míru, musí se dít nejšetrnějším možným způsobem, nesmí být diskriminační a obec nesmí projevit libovůli.

22. Obec v odůvodnění Změny č. 1 ÚP pouze stroze uvedla několik názorů, pro které by mělo dojít ke změně, ale ty musí předně pečlivě a podrobně doložit, nemůže je jen tvrdit, ale musí vyplývat z územně analytických podkladů, studií krajiny nebo třeba z hlukových studií a podobně. Z odůvodnění Změny č. 1 ÚP není zřejmé, proč má k tak intenzivnímu zásahu do práv podatelů dojít. Zásah do vlastnického práva podatelů není činěn v nezbytně nutné míře.

23. Pokud pořizovatel tvrdí, že navrhovanou změnou sleduje:

- dokončení uliční fronty stávající zástavby a zamezení negativnímu vlivu zemědělské činnosti (prašnost, hluk) na obytnou kvalitu území a pohodu bydlení a
- zamezení rozšiřování zástavby do volné krajiny a pohledově exponovaných poloh na svazích nad obcí s negativním dopadem na krajinný ráz území,

pak nedostál pořizovatel požadavku přiměřenosti zásahu. Ten je nutno posuzovat i podle toho, zda pořizovatel zvolil prostředek, který ještě stačí pro naplnění sledovaného účelu. Z nového (upraveného)

územního plánu neplyne, z jakého důvodu nebylo možné přistoupit ke stanovení splnitelných regulativů pro výstavbu, popřípadě k etapizaci výstavby na pozemcích podatelů v určitém rozsahu, který by ještě byl rozumný a byl způsobilý dosáhnout cílů nového územního plánu.

Při základním přezkumu zákonnosti změny územního plánu je potřeba si odpovědět na otázku, zda je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Pozemky jsou v novém územním plánu nezastavitelnou ornou půdou. Takový krok je silným zásahem do vlastnického práva. Pořizovatel může dospět k cíli i skrze jinou regulaci méně drastickým řešením, když by kupříkladu byla zavedena etapizace nebo podmíněnost výstavby. Vhodnější by také mohlo být ponechat pozemky v zastavitelné ploše a stanovit přísné podmínky výstavby nebo dokonce vyžadovat vydání regulačního plánu (s regulačním plánem na žádost by pak bylo možno podle § 66 stavebního zákona spojit i uzavření plánovací smlouvy, která se může týkat všech čtyřech druhů veřejné infrastruktury – občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury i veřejných prostranství) – dle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 17.12.2020, č. j. 50 A 6/2016 -192.

24. V odůvodnění Změny č. 1 ÚP pořizovatel neuvedl přesvědčivé argumenty, proč má dojít k opětovnému zařazení pozemků do nezastavěného území. Pořizovatel se zřejmě snaží tvrdit, že obci Držovice jde o:

- dokončení uliční fronty stávající zástavby,
- zamezení negativnímu vlivu zemědělské činnosti (prašnost, hluk) na obytnou kvalitu území a pohodu bydlení a
- zamezení rozšiřování zástavby do volné krajiny a pohledově exponovaných poloh na svazích nad obcí s negativním dopadem na krajinný ráz území,

ale nedokázal vysvětlit, proč k tomuto cíli směřuje navrhované řešení.

25. V obdobném případě soudy ve správním soudnictví ve zrušujících rozsudcích obcím připomínají, že nejsou žádným „svrchovaným pánem“ nad svým územím a že nemohou regulaci v územním plánu měnit tak, jak si samy představují, aniž by pro to měly podklad.

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Koncepce územního plánu a v návaznosti na tuto také projednávané změny č. 1 územního plánu je postavena mj. na respektování a chránění ploch zemědělské půdy, na respektování, ochraně a využívání urbanistické koncepce sídla či na ochraně krajinného rázu území, jakož i na respektování, ochraně, využívání a rozvíjení struktury osídlení.

Pro rozvoj zástavby by měly být přednostně využívány plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy měly být vymezovány ve vazbě na zastavěné území, v okrajových částech sídla měl být zajištěn harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny.

Z ustálené judikatury se podává, že vlastník pozemků nemá veřejné subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle svého požadavku a že zájmy vlastníků pozemků, např. v podobě určitého investičního záměru, ani nejsou samy o sobě nadřazeny veřejnému zájmu reprezentovanému orgánem veřejné moci. Vlastník je tak povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného územního plánu, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Uvedené je dle přesvědčení pořizovatele naplněno.

Zrušení plochy 9-SO je uloženo již schválenou Zprávou o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 z prosince 2021, tedy zadáním změny ÚP.

Zpráva o uplatňování ukládá zrušení plochy 9-SO z důvodu, že její současné vymezení v platném ÚP Držovice je chybné, a to z následujících důvodů:

- nevhodné urbanistické řešení lokality

Vymezení plochy 9-SO v platném ÚP nerespektuje cíle a úkoly územního plánování formulované v § 38 a § 39 stavebního zákona, zejména pak ustanovení „chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chránit krajinu jako

podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti“ a dále požadavky na posuzování území s ohledem na jeho charakter a hodnoty ve vztahu k území obce i k jejímu širšímu okolí.

Část plochy 9-SO severně od ulice Úzká se nachází již za stabilizovanou hranicí zástavby obce podél ulic Smržická a Fibichova a má negativní vliv na celistvé působení severního krajinného horizontu obce. Ten je hodnotný zejména pro svou nezastavenost a výrazný krajinný charakter s dominantním remízem se vzrostlou zelení na pohledovém horizontu morfologického hřbetu nad obcí. V tomto pohledově exponovaném a urbanisticky citlivém místě se nachází kaple sv. Floriána, tvořící významovou i stavební dominantu obce i krajiny. Jedinečnost pozice kaple v krajině na konci historické úvozové cesty od kostela sv. Floriána směrem na Olomouc je v jejím osamocnění a tedy prostorově a významově dominantním postavení na krajinném horizontu, resp. krajinné hranici území obce. Vztah kostela a kaple sv. Floriána je jedním z základních kompozičních vztahů obce, stopy jejího historického jádra na křížení os Gorkého-U cihelny a SNP.

Z kaple sv. Floriána a svahů nad Držovicemi se nabízí jedinečné panoramatické pohledy na město Prostějov, doložené vedutami v městských vizuálních pramenech už od poloviny 18. století. Dokumentují to nejen bohaté sbírky místního archivu a muzea, ale i obrazová kolekce Statutárního města Prostějov.

Stráž pod kaplí sv. Floriána zároveň nemá žádný prostorový vztah k zástavbě severní hranice obce (ulice Smržická a Fibichova) nebo k zástavbě úvozové cesty ulice U cihelny.

Plocha 9-SO je tak od zástavby ulice U cihelny oddělena morfologicky i pohledově, nad zástavbou ulic Smržická a Fibichova nevhodně vstupuje do pohledově exponované polohy svahů nad obcí. Její vymezení je z hlediska ochrany a rozvoje architektonicko – urbanistických, historických i estetických hodnot obce zcela nevhodné a v přímém rozporu s logikou uspořádání její sídelní struktury.

- obsluha a dopravní napojení

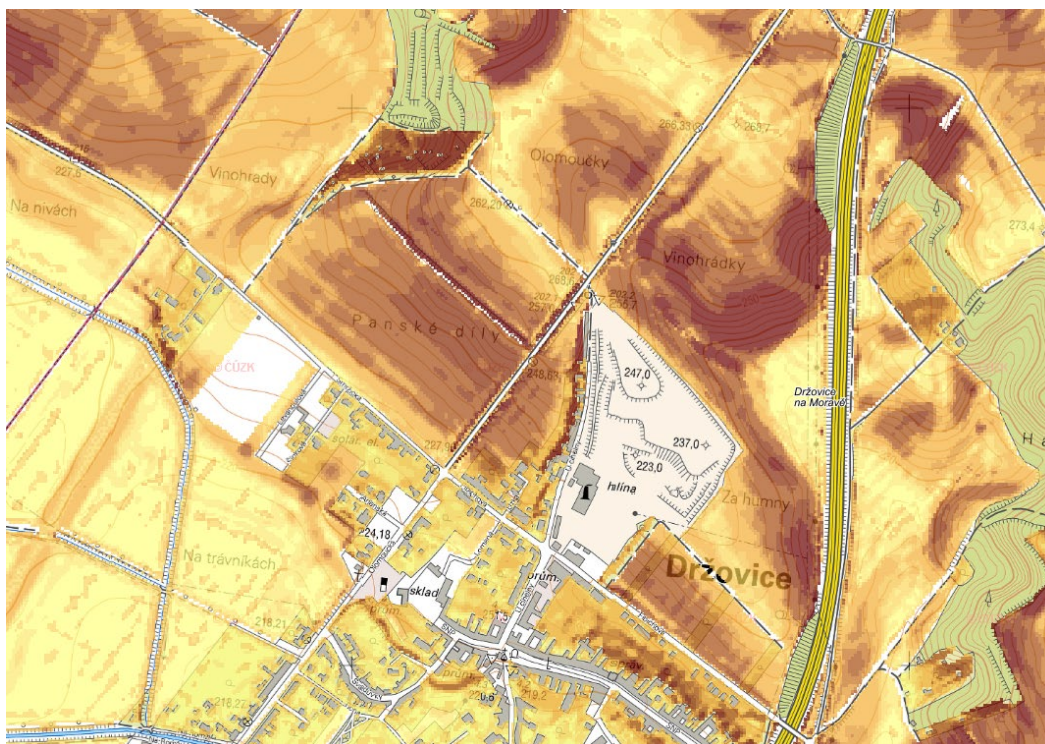
Plocha 9-SO je díky terénní konfiguraci stráně pod kaplí sv. Floriána prostorově oddělena nejen od ulice U cihelny, ale i od páteřní komunikace obce, ulice Olomoucká (rozdíl mezi niveletou ulice Olomoucká a plochou 9-SO je v řádech metrů). Dopravní napojení plochy na ulici Olomoucká by tak vyvolávalo významné terénní úpravy, zcela nevhodné v kontextu pohledově exponované polohy na krajinném horizontu obce.

Prakticky jediným využitelným napojením plochy 9-SO je ulice Úzká, která se nachází v patě svahu, mimo pohledově exponované území krajinného horizontu obce, a může obsloužit jižní část plochy. Ulice Úzká nespĺňuje v současné době parametry vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění (min. šířka veřejného prostranství jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu), prostor místní komunikace má šířku ~3 m.

Diskriminačním pak není ani požadavek, který je definován „*US.03 – Z.09, P.1.03 Podmínka zpracování územní studie je stanovena z důvodu koordinace řešení veřejných prostranství včetně napojení struktury zástavby na ulici Úzká a jejího rozšíření a upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby. Podmínkou řešení uspořádání veřejných prostranství je zajištění podmínek veřejné prostupnosti pro motorovou i cyklo a pěší dopravu. Šířka veřejného prostranství ulice Úzká v rozsahu ploch P.1.03 a Z.09 bude min. 11 m. Využití plochy Z.09 je podmíněnou realizací rozšíření ulice Úzká (plocha P.1.03).*“ Tento je nezbytným a logickým.

- technické limity území

Plocha 9-SO je díky terénní konfiguraci stráně pod kaplí sv. Floriána významně zatížena vodní erozí, dlouhodobá průměrná ztráta půdy je dle dat Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy významná, resp. půda je v kategorii „extrémně ohrožená“ (ztráta půdy více než 10t/ha/rok). (viz mapový portál Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy, <https://mapy.vumop.cz/>)

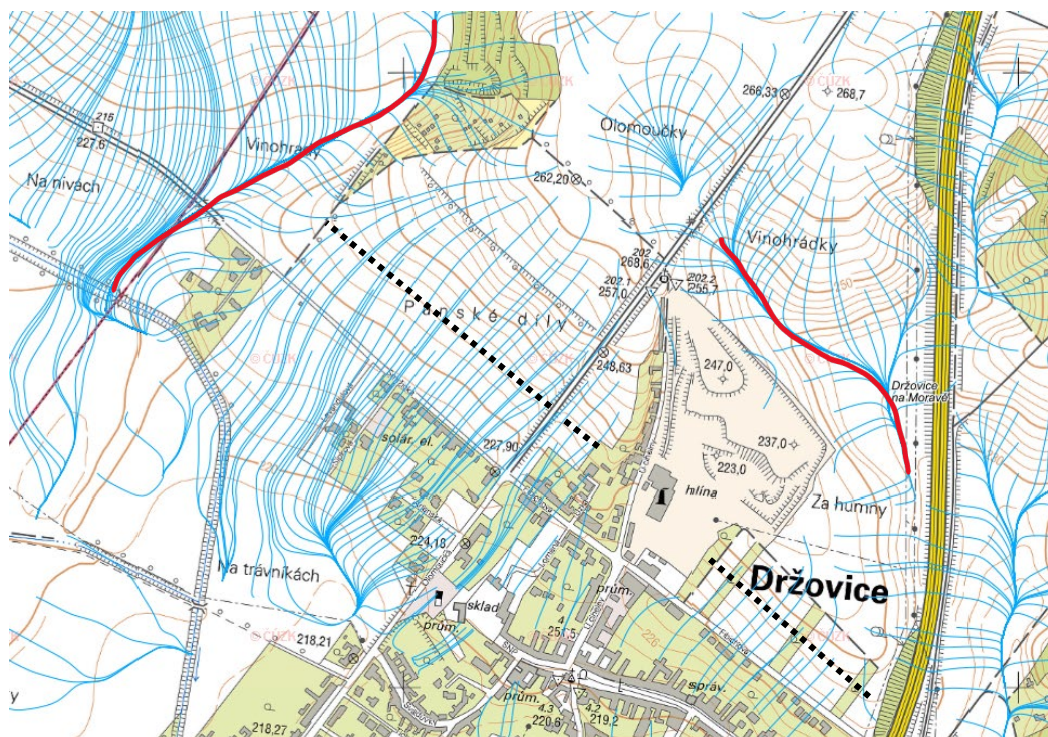


obr.: erozně ohrožené půdy, tmavě hnědá - nejvyšší dlouhodobá průměrná ztráta půdy (zdroj: VÚMOP) – údaje ke dni 5. 11. 2024

Dešťová voda neohrožuje jen kvalitní zemědělské půdy II. třídy ochrany ZPF, ale také stávající zástavbu obce přívalovými srážkami. Zpevnění, resp. zastavění, střední a severní části svahu (nad patou svahu) významně zhorší odtokové poměry v území a zvýší ohrožení stávající zástavby podél ulice Fibichova odtokem dešťových vod. Zastavitelné plochy zmenší plochu pro vsak dešťové vody a tedy sníží retenční schopnost půdy a urychlí odvod dešťových vod směrem do zastavěného území, kde nemají dostatek retenčního prostoru a ohrožují tak stávající zástavbu.

Pro využití alespoň jižní části plochy 9-SO je nezbytné na severní hranici zastavitelné plochy zjistit protierozní a retenční opatření (koridor TI CNU.T03), které ochrání stávající i navrhovanou zástavbu.

Protierozní a retenční opatření jsou koncepčně vymezena podél celého severního horizontu obce, resp. po severním okraji zastavitelných ploch podél ulic Fibichova a Smržická. Všechny zastavitelné plochy na severním horizontu obce jsou také řešeny tak, aby se rozvíjely lineárně podél ulic Fibichova a Smržická, nenarušovaly krajinný pohledový horizont obce a nezhoršovaly odtokové poměry v území. Pás protierozních a retenčních opatření bude zpomalovat odtok dešťové vody z půdních bloků severně od zastavitelných ploch a zasakovat nebo regulovaně odvádět přebytečné vody do kanalizačního systému obce.



obr.: situace odtokových poměrů na severním horizontu obce, červená - hlavní spádnice (zdroj: VÚMOP), černá tečkovaná – navržená poloha liniového protierozního a retenčního opatření

Významným limitem řešení rozvoje obce a tedy i umísťování zastavitelných ploch je ochrana zemědělského půdního fondu, kdy je nezbytné zachovávat nebo i snižovat zábory ZPF a hledat taková řešení, která vedou ke kompaktnímu zastavěnému území obce a účelnému využívání veřejné infrastruktury. Z toho důvodu jsou pro rozvoj obce přednostně vymezeny ty plochy, které jsou napojeny na stávající veřejnou infrastrukturu (stávající místní komunikace), jsou pokračováním již započatých rozvojových lokalit a zároveň neznamenají nové vstupy do krajiny mimo morfologicky a prostorově (např. limity veřejné infrastruktury) stanovený kompaktní prostor obce. Tímto postupem je dosaženo optimálních podmínek pro přiměřený rozvoj obce a zároveň je minimalizován dopad rozvoje na krajinný ráz a zábor aktivně využívané zemědělské půdy.

Z výše popsaného je také zřejmé, že je prokázán negativní dopad na krajinný ráz za předpokladu rozšiřování zástavby do volné krajiny a pohledově exponovaných poloh na svazích nad obcí.

Z uvedeného plyne, pokud jde o námitku, že pořizovatel opomíjí v případě vodní eroze, že stavební záměr vlastníků pozemků na části stávající plochy 9-SO lze považovat za pozitivní řešení území a potvrzuje nevhodnost změny územního plánu, toto pořizovatel neopomíjí, nýbrž hodnotí zcela odlišně od stěžovatele, když naopak z faktického stavu lokality a z odůvodnění změny územního plánu plyne nutnost přijmout jiná opatření, jak navržený změnou územního plánu.



obr.: výřez z LPIS, mapa půdních bloků

Z přiloženého výřezu z LPIS, mapa půdních bloků, je také zřejmé, že předmětná lokalita je „sevřena“ půdními bloky, na kterých probíhá v rozsáhlé míře zemědělské činnost, která s sebou generuje také negativní vlivy, jako je prašnost a hluk, dopadající na obytnou kvalitu území a pohodu bydlení.

Pokud jde o námitku stěžovatele: *„Zcela bez odůvodnění je pak další konkrétní požadavek: „Omezit rozsah zastavitelné plochy 8-SO směrem severním s přesunutím části této zastavitelné plochy do prostoru severně dále podél ulice Smržické a nově vzniklou plochu podmínit územní studií. Změna č. 1 ÚP mění rozsah vymezení plochy 8-SO (Z.08) a severní část plochy ruší (viz vyhodnocení záborů ZPF, kap. X). Zrušená část plochy je alokována podél ulice Smržická a vymezena jako plocha Z.1.01“.*“, pak zde je nutné poukázat na § 50 odst. 2 stavebního zákona, když námitky mohou podat mj. vlastníci staveb a pozemků dotčených návrhem řešení. V tomto rozsahu se však nejedná o dotčení nemovitých věcí stěžovatele. Námitka se zamítá. Pro úplnost se však uvádí, že uvedený požadavek není bez odůvodnění, nýbrž zcela zapadá do logiky navržených znění, pro které platí níže uvedený závěr odůvodnění námitek stěžovatele.

Pokud jde o námitku, že je v odůvodnění Změny č. 1 ÚP nepravdivé a účelové tvrzení z důvodu, že na pozemku parc. č. 212 bylo započato s realizací 1. etapy společného stavebního záměru RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE (stavba veřejného osvětlení), pak lze uvést, že pokud bylo něčeho realizováno, pak toto se stalo na základě vydaného správního rozhodnutí, jehož zákonnost byla napadena žalobou u správního soudu v řízení vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 30 A 46/2023, když žalobě byl přiznán odkladný účinek. Pokud bylo čehokoliv činěno, jedná se čistě o účelové kroky stavebníka mající za cíl zamezit předem známé změně územního plánu.

Pokud jde o vypořádání obecné námítky, že společný stavební záměr RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE je vhodným urbanistickým řešením lokality a má pozitivní vliv na celistvé působení severního krajinného horizontu obce a rovněž koresponduje a architektonicky vhodně doplňuje stávající zástavbu, s tímto se nelze ztotožnit, jak bylo podrobně odůvodněno výše ve vypořádání námitek, zejména s odkazem na technické limity území (stav 11%), přírodní a odtokové poměry) a urbanistické řešení. Stěžovatel nad to podrobně neodůvodňuje ani nedokládá svá tvrzení, že stavební záměr je vhodným urbanistickým řešením a má pozitivní vliv na působení severního krajinného horizontu obce. Pořizovatel změnu v této části podrobně odůvodnil.

Jako čistě subjektivní a obecnou námitku bez rozvedení skutečností, o které stěžovatel svá hodnocení opírá, uvádí stěžovatel, že „Stavební záměr RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE je z hlediska ochrany a rozvoje architektonicko – urbanistických, historických i estetických hodnot obce vyhovující s logickou návazností na uspořádání sídelní struktury. Severní krajinný horizont obce s dominantním remizem se vzrostlou zelení na pohledovém horizontu morfologického hřbetu nad obcí bude započatým stavebním

záměrem vhodně a citlivě doplněn. Realizace záměru ZSV PRO RODINNÉ DOMY V LOKALITĚ SV. FLORIÁNEK, DRŽOVICE v území bude veřejným zájmem a bude mít pozitivní vliv na veřejnou infrastrukturu, přičemž celkový ráz a koncepce lokality „Pod Floriánkem“ v obci Držovice se nenaruší. Záměr na uvedených pozemcích vyhovuje požadavkům na využívání a prostorovému uspořádání území s ohledem na podmínky v území“. Jak podrobně odůvodněno výše i v textu Změny územního plánu, pořizovatel k ochraně charakteru území zvolil jiný přístup.

Námítka stěžovatele, že dopravní napojení plochy na ulici Olomoucká nezabrání výhledu na panoramatickou vyhlídku na nedaleké město Prostějov a tato skutečnost byla potvrzena závazným stanoviskem sp.zn. OÚPPP/275/2023, Ing. Ko č.j. PVMU 70646/2023 62 se vypořádá tak, že stanovisko vydáno v souladu s platným územním plánem. Pokud jde o komunikaci, tuto nelze směřovat se záměrem výstavby rodinných domů, které pak tuto lokalitu změní s ohledem na hmotové a výškové parametry staveb zcela jinak než umístění komunikace.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že platný ÚP Držovice je z hlediska rozsahu vymezení plochy 9-SO chybný a vnitřně rozporný, neboť odporuje stanovené urbanistické koncepci v kap. *b/1 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území*, kde je mj. uvedeno, že:

- *veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí. Tato území považovat za urbanisticky exponované polohy.*
- *činnosti, děje a zařízení v tomto území budou přispívat k vytváření identity prostoru při respektování prostorových vazeb s okolní zástavbou a budou vytvářet u nové výstavby soudobý výraz a přispívat k vytvoření nové identity prostoru; při vytváření nových nebo úpravě stávajících veřejných prostor je nutno v maximální míře respektovat morfologii terénu. Nezbytné je jejich ozelenění;*
- *neměnit charakter přírodních horizontů.*

Současné vymezení plochy 9-SO je v rozporu s výše uvedenými principy urbanistické koncepce územního plánu a proto je nezbytné jej revidovat.

S ohledem na zachování principu proporcionality zásahu do vlastnických práv a přiměřenosti řešení bylo oproti požadavkům zprávy o uplatňování, která ukládá plochu 9-SO vypustit jako celek, navrženo kompromisní řešení, které respektuje výše uvedené zásady ochrany severního krajinného horizontu obce a umožňuje ponechané zastavitelné plochy a zastavěné území chránit před negativnímu účinky přívalových srážek, a zároveň chrání zemědělskou půdu před vodní erozí a ztrátou ornice.

Změna č. 1 ÚP navrhuje redukovat nevhodně vymezenou část plochy 9-SO (resp.Z.09) a zachovat její jižní část, kterou je možné dopravně obsloužit z rozšířené ulice Úzká (navržená plocha přestavby P.1.03). Taková úprava respektuje „přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví a chrání krajinu a její ráz“ a umožňuje při respektování celkové urbanistické koncepce obce maximální využití území, které je logicky prostorově napojitelné na zastavěné území a obslužitelné ze systémů veřejné infrastruktury obce.

Záměr předložený vlastníky pozemků, který se týká pouze části (vlastníci východní části plochy 9-SO nevznesli proti navrženému řešení námítky nebo připomínky) plochy 9-SO lze s ohledem na výše uvedené považovat za negativní průkaz řešení území a potvrzení nevhodnosti využití severní části zastavitelné plochy 9-SO.

Řešením změny č. 1 ÚP Držovice dochází k naplňování cílů urbanistické koncepce, které jsou stanoveny platným ÚP Držovice, s důrazem mj. na ochranu identity obce a kvalitu obytného prostředí. Řešení změny č. 1 ÚP není nepředvídatelné a nepřiměřené, konzistentně realizuje a respektuje stanovenou platnou urbanistickou koncepci. Nesprávnost vymezení území v platném územním plánu vyhodnotila již Zpráva o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 z prosince 2021, která je dokumentem veřejně dostupným a tudíž i stěžovateli známým. Činil-li stěžovatel i přes negativní vyhodnocení lokality kroky pro realizaci investičního záměru, jednal s vědomím závěrů Zprávy a tudíž i s vědomím, že v návrhu změny územního plánu je nezbytné vyhodnocený nedostatek napravit. Kroky pořizovatele a návrh změny ploch 9-SO byly i pro stěžovatele předvídatelné. S ohledem na uvedené není možné, aby byl stěžovatel legitimního očekávání plné kontinuity při změně územního plánu. Územní plánování je proces živý, který reaguje na veřejný zájem, představovaný také přiměřenými nároky obcí na přiměřený a racionální rozvoj svých katastrálních území při respektu k charakteru obce i území.

Dále je třeba zdůraznit, že tato lokalita byla v zastavitelných plochách vymezena v územním plánu od roku 2010. Až do roku 2023 (13 let) nebyly podniknuty žádné kroky, které by vedly k reálné realizaci zmiňovaného

záměru obytné výstavby. K tomuto vedlo až projednání změny územního plánu. Kroky, které stěžovatel učinil, a to vydaný územní souhlas na výstavu veřejného osvětlení, jsou napadeny správní žalobou, jíž byl přiznán odkladný účinek. V souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. lze bez náhrady za změnu v území vypustit zastavitelnou plochu pro bydlení, pokud uplyne lhůta 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, kterým byla tato zastavitelná plocha vymezena.

Řešení změny č. 1 ÚP Držovice není diskriminační, protože stejnou urbanistickou koncepcí aplikuje na celý severní horizont obce a všechny dotčené zastavitelné plochy v území. Změna územního plánu je jak odůvodnitelná, tak i odůvodněná dostatečně v rozsahu, aby byla přezkoumatelná a tudíž zákonná.

Požizovatel si je vědom stěžovatelem uváděných soudních rozhodnutí. A i přes složitost procesu územního plánování a jeho změn je přesvědčen, že dostal všem zákonným požadavkům na proces pořizování, obsahovým požadavkům a ústavním limitům v případě zásahu do vlastnických práv vlastníků poměřovaném veřejným zájmem.

Námítka č. 4

eidováno pod č. j.:PVMU 111277/2023 62 ze dne 29. 5. 2024

Podávající: Ing. Eva Fejtová

Sloup 170

679 13 Sloup

MVDr. Ilona Parmová

N. A. Někrasova 642/7

160 00 Praha 6 – Bubeneč

Právně zastoupeni: Frank Bold Advokáti, s.r.o,

Údolní 33

602 00 Brno

Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 626/1, 627, 628, 629 a 949/1 vše v katastrálním území Držovice na Moravě

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatelé jsou vlastníky pozemku parc. č. 626/1 v k.ú. Držovice, který je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na listu vlastnictví č. 449, přičemž každý z podatelů je vlastníkem jedné ideální poloviny tohoto pozemku, a jsou proto podle § 53 odst. 2 a 52 odst. 2 Stav Z oprávněni námitky podat.

Vymezení Dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

Námítka A:

Námítka směřuje proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

Námítka B:

Námítka směřuje také proti etapizaci tedy podmínění zastavitelnosti plochy Z.15 předchozí zastavitelností plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c a Z.17, a podmínění předchozí zastavitelnosti plochy Z.14a předchozí zastavitelností ploch Z.14b, Z.14c a Z.17.

Odůvodnění námitek:

IV.

Odůvodnění námitek

1. Dosavadní průběh pořizování Změny č. 1 ÚP

Podatelé již dne 23. 8. 2023 podali námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP (evidováno pod č.j. PVMU 135012/2023 62). Podatelé v úvodu těchto námitek shrnuli svá legitimní očekávání na využití pozemku parc. č. 626/1, plynoucí z platného územního plánu města Držovice, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2010 (dále též „**Platný ÚP**“ nebo „**ÚP Držovice**“), který připouští zahájit v Dotčeném území určitý typ výstavby: „*S ohledem na předpokládaný způsob využití pozemků v platném územním plánu nabyli podatelé legitimní očekávání, že na pozemku parc. č. 626/1 v k.ú. Držovice na Moravě, který se nachází v Dotčeném území bude možné zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného ÚP přípustná – totiž výstavbu rodinných domů. Podatelé očekávají, že obec Držovice nebude klást budoucí realizaci výstavby rodinných domů, žádné překážky, neboť tuto výstavbu v Dotčeném území předpokládá platný ÚP. Protože však v mezidobě došlo k zahájení procesu pořizování změny č. 1 ÚP Držovice, jsou podatelé nuceni vznést tyto námítky.*“

Námítky se týkaly neodůvodněné změny dosavadních zastavitelných ploch smíšených obytných 14-SO a 15-20 dle ÚP Držovice, na výrazně menší zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou Z.14a v rozsahu dle Změny č. 1 ÚP, kdy převažující části původních zastavitelných ploch 14-SO a 15-SO jsou nově zahrnuty do plochy zemědělské všeobecné (AU), na které nelze umístit rodinné domy.

Podatelé dále podali námítku proti zrušení stávajících ploch veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP, a konečně jejich námítky směřovaly také proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

V závěru svých námitek ze dne 16. 8. 2023 pak Podatelé navrhovali, aby došlo k rozšíření plochy smíšené obytné venkovské Z.14a v Dotčeném území na rozsah odpovídající dosavadním zastavitelným plochám smíšeným obytným 14-SO a 15-SO dle Platného ÚP s tím, že v Dotčeném území nebude vymezena plocha zemědělská všeobecná (AU). Tím bude obnoven stávající stav dle Platného ÚP, kdy je celá rozloha pozemku podatele parc. č. 626/1 v k.ú. Držovice v zastavitelných plochách pro stavbu rodinných domů.

Dále Podatelé navrhovali, aby došlo k rozšíření plochy Z.14b na rozsah odpovídající stávajícím plochám veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP. Tím bude zajištěna prostupnost Dotčeného území. Konečně Podatelé navrhovali vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP bez náhrady.

2. Stav dle Změny č. 1 ÚP

Podatelé nejprve podrobně popíšu z hlediska Dotčeného území relevantní změny návrhu Změny č. 1 ÚP, a následně uvedou konkrétní námítky mířící na aktuální znění návrhu Změny č. 1 ÚP.

Námítkám Podatelů Pořizovatel vyhověl dle svých slov částečně (viz příloha P.3 Textové části odůvodnění pořizovatele, str. 79). Konkrétně došlo k provedení následujících změn:

1. **pozemek parc. č. 627 se nyní nachází částečně v ploše Z.14a, z velké části pak v nově vymezené ploše Z.15** (která v původním návrhu Změny č. 1 ÚP vymezena nebyla) a svým jihozápadním okrajem v ploše Z.14b, jak je patrné z výkresu základního členění území č. I.1 z března 2024. **Všechny uvedené plochy jsou zastavitelné** (což je rozdíl oproti původnímu návrhu Změny ÚP č. 1 z roku 2023, ve které byla větší část pozemku parc. č. 627 ponechána mimo plochu Z.14a), **současně jsou všechny tyto plochy plochami, v nichž je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie US.04** – ačkoliv již podle Platného ÚP bylo pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování (konkrétně pro prověření vyhodnocení míry zátěže obyvatel rizikovými faktory, zejm. hlukem), přičemž lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31. 12. 2018, čímž v souladu s § 43 odst. 2 StavZ došlo k zániku omezení změn v území, tj. rozhodování o umístění záměrů v uvedených plochách momentálně není podmíněno pořízením územní studie. Pokud by územní studie byla pořízena po tomto datu, stále by byla jedním z neopominutelných podkladů stavebního úřadu při rozhodování o umístění záměrů v daných plochách, ovšem do dne podání těchto námitek nebyla taková územní studie pořízena. Z vypořádání námitek Podatele Pořizovatelem navíc plyne, že zadání územní studie je nově třeba doplnit o parametry Změnou č. 1 ÚP nově navržených veřejných prostranství min. šířky 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami – tyto podmínky tak dále limitují Podatele v realizaci jeho Záměru.

Současně platí, že pozemek parc. č. 627 se podle hlavního výkresu č. I.2 z března 2024 téměř celý nachází v ploše změny – smíšené obytné venkovské (SV), což je změna oproti původnímu návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023, kdy velká část pozemku parc. č. 627 byla zahrnuta ve stabilizované ploše zemědělské všeobecné (AU), na které nebylo možné výstavbu rodinných

domů realizovat, a jen menší část pozemku byla zahrnuta do plochy změny – smíšené obytné venkovské (SV).

Další podstatnou změnou je pak návrh koncepce veřejné infrastruktury – veřejná prostupnost pro motorovou dopravu (označenou písmenem D) a veřejná prostupnost pro cyklo a pěší dopravu (označenou

písmenem P). Podle původního návrhu Změny č. 1 ÚP přitom měla být zajištěna prostupnost části pozemku parc. č. 627 zahrnuté do plochy Z.14a toliko pro cyklo a pěší dopravu;

2. **pozemek parc. č. 626/1** se nově nachází v ploše Z.15, tedy v zastavitelné ploše, vyjma jeho okrajů hraničících s pozemky parc. č. 950/2, 623 a 949/2, které jsou zcela nově zařazeny do ploch Z.14b a Z.14c.

Současně je celý zahrnut do plochy změny – smíšené obytné venkovské (SV), vyjma jeho okrajů hraničících s pozemky parc. č. 950/2, 623 a 949/2, které jsou zahrnuty do plochy změny – veřejná prostranství všeobecná (PU). Jde o změnu oproti původnímu návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023, podle něhož byl pozemek parc. č. 626/1 celý zahrnut mimo plochy změn Z.14a a Z.14b, současně byl zahrnut do stabilizované plochy zemědělské všeobecné (AU), a pouze jeho okraje hraničící s pozemky parc. č. 950/2 a 623 byly zahrnuty do plochy K.1.03 a současně zahrnuty do plochy změn – přírodní jiné (NX). Rozhodování v území je – stejně jako v případě pozemku parc. č. 627 – podmíněno územní studií US.04;

3. **pozemek parc. č. 626/2** se z velké části nově nachází v ploše Z.15, tedy v zastavitelné ploše, vyjma jeho okraje hraničícího s pozemkem parc. č. 950/2, který je nově zahrnut do plochy Z.14b. Jinak pro něj platí z hlediska těchto ploch totéž, co pro pozemek parc. č. 626/1, tj. jeho část spadající do plochy Z.15 je současně plochou změny – smíšené obytné venkovské (SV) namísto původní plochy stabilizované zemědělské všeobecné (AU), zbylá část pozemku spadající do plochy Z.14b je pak zahrnuta do plochy změny – veřejná prostranství všeobecná (PU) namísto plochy změny – přírodní jiné (NX). Rozhodování v území je – stejně jako v případě pozemku parc. č. 627 – podmíněno územní studií US.04;
4. **pozemek parc. č. 628** je dotčen pouze dodatečnými požadavky na obsah územní studie US.04, jiné změny Změny č.1 ÚP nejsou relevantní;
5. **pozemek parc. č. 629** je dotčen pouze dodatečnými požadavky na obsah územní studie US.04, jiné změny Změny č.1 ÚP nejsou relevantní;
6. **pozemek parc. č. 631/3**, vlastněný obcí Držovice, není Změnou č. 1 ÚP dotčen, z šířky 12 m pozemku přiléhajícího k pozemku parc. č. 629 zabírá pozemní komunikace 6,26 m, zbytek připadá na chodník a zelený pás;
7. **pozemek parc. č. 631/3**, vlastněný obcí Držovice, není Změnou č. 1 ÚP dotčen, pozemní komunikace zabírá celou jeho šířku 5 m.

V odůvodnění vypořádání námitek Podatelů (příloha P.3 Textové části odůvodnění pořizovatele, str. 79) je pak doslova uvedeno, že: „rušení ploch 14-SO a 15-SO je uloženo již schválenou zprávou o uplatňování ÚP Držovice. S ohledem na rozvoj území obce a naplnění zastavitelných ploch jsou zastavitelné plochy Z.14 a Z.15 zachovány a jsou doplněny podmínky jejich využití. V platném ÚP Držovice je podmínka ÚS obsažena, s ohledem na to, že podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení, je stanovena i zde. Při pořizování US je nutno doplnit zadání US o parametry veřejných prostranství min. šířky 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami (již v návrhu uplatněná podmínka zkapačtitnění infrastruktury). Pozemky parc. č. 626/1, 628, 629, 631/3 a 949/1 vyhodnocovány pouze v režimu připomínky, nikoli námítky (nejsou ve vlastnictví podatele námítky). Předmětné pozemky nejsou ve vlastnictví podatele námítky, některé jsou i ve vlastnictví obce.“ **Toto odůvodnění je více než stručné a námítky Podatelů z roku 2023 k původnímu znění Změny č. 1 ÚP prakticky nereflakuje, neboť se jedná o shrnutí změn provedených ve srovnání se zněním Změny č. 1 ÚP z roku 2023.** Navíc toto „odůvodnění“ obsahuje zjevné nesprávnosti, např. tvrzení, že zastavitelná plocha Z. 15 byla zachována,

ačkoliv byla nově vymezena, nebo že pozemek parc. č. 626/1 není ve vlastnictví Podatelů. Už proto je tento způsob vypořádání námitek Podatelů zcela nedostatečný.

Změna č. 1 ÚP v nyní předloženém znění nadále podstatně mění využití Dotčeného území. **Zastavitelná plocha Z.14a** jejíž způsob využití je plocha smíšená venkovská (SV), **a to jako plocha bydlení – lokalita za hypermarketem. Využití plochy je i nadále podmíněno pořadím změn v území, totiž realizací plochy Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho,** jinak Změna č. 1 ÚP pořadí změn v území nestanovuje.2 Dopravní obsluha území je navržena z plochy veřejného prostranství – ulice Jaroslava Haška, obsluha území má být zajištěna v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. **Rozdíl oproti původnímu návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023 pak spočívá v nově doplněném požadavku na minimální šířku nových veřejných prostranství. Tento požadavek redukuje možné využití pozemku parc. č. 627, neboť veřejná prostranství, zahrnující podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. To znamená, že i jen navržená prostupnost pro pěší a cyklo dopravu znamená vybudování chodníku a dalších veřejných prostranství v šířce minimálně 13 m, navzdory tomu, že stávající pozemní komunikace včetně chodníků – která nepochybně lze podřadit pod veřejná prostranství – která by mohla sloužit dopravní obslužnosti Dotčeného území, jsou široká 12 m (ulice**

Jaroslava Haška), 5 m (ulice Jaroslava Ježka) a 4,72 m (ulice Sebastiniho, jejíž pozemní komunikace ústí na Dotčeném území do plochy široké 11,6 m, která slouží i jako parkovací plocha).

S dosud uvedeným souvisí i změny v kapitole d/1 „Koncepte dopravy“ textové části Změny č. 1 ÚP na str. 19, podle které: „Územní plán řeší napojení návrhových zastavitelných ploch koridory veřejných prostranství pro umístění veřejné infrastruktury včetně dopravní. Komunikace v plochách bydlení a smíšených obytných budou přednostně řešeny v režimu zklidněné dopravy.“, přičemž samotná zklidněná doprava je definována Změnou č. 1 ÚP jako: „je zahrnuta kategorie obslužných komunikací – obytné ulice s omezenou rychlostí na 30 km/hod.“

Dále je uvedeno, že: „Územní plán vymezuje následující prvky veřejné prostupnosti:

- pro motorovou dopravu: vymezuje bod napojení plochy změny (zastavitelné plochy nebo plochy přestavby) pro motorovou dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) nebo plochy dopravy (DS);
- pro cyklo a pěší dopravu: vymezuje bod napojení plochy změny (zastavitelné plochy nebo plochy přestavby) pro cyklo a pěší dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), plochy dopravy (DS) a plochy v krajině.“

Změna č. 1 ÚP dále v rámci koncepte dopravy stanoví, že: „Odstavování a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků.“ Tento požadavek se tak rovněž uplatní u Záměru Podatele, přičemž je otázkou, proč musí být veřejná prostranství v rámci vymezených bodů napojení pro motorovou dopravu široká minimálně 13 m, když parkování a odstavení vozidel bude muset být řešeno mimo pozemní komunikace v plochách změny Z.14a a Z.15.

Textová část Změny č. 1 ÚP v kapitole d/4 „Koncepte rozvoje veřejných prostranství“ nově uvádí, že plochy veřejných prostranství pro obsluhu zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou navrženy dle kap. c/2, tedy v rámci vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, které zahrnují (mimo jiné) i plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15, Z.17.

Co se týká samotných regulativů plochy SV, ty jsou uvedeny v textové části Změny č.1 ÚP v kapitole f/1 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“. Jednou ze základních podmínek využití jakékoliv plochy je podmínka č. 5, podle které: „Je nepřipustná výstavba nových objektů pro bydlení na pozemcích stávajících rodinných domů, a na samostatných pozemcích mezi pozemky stávajících rodinných domů, bez přímé samostatné dopravní obsluhy, tzn. navazujících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu navržených územním plánem nebo územní studií, nebo veřejných prostranství ve standardu místní komunikace realizovaných ve stabilizovaných plochách v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.“ Tato podmínka nedoznala oproti verzi Změny č. 1 ÚP z roku 2023 změny a Podatel ji uvádí v souvislosti s výše uvedenými požadavky na prvky veřejné prostupnosti pro motorovou dopravu a pro cyklo a pěší dopravu. Související je podmínka č. 12: „Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustná realizace pěších a cyklo stezek a tras pro zajištění prostupnosti území a propojení struktury veřejných prostranství s cestní sítí v krajině, pokud není v podmínkách některé plochy s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.“ a konečně podmínka č. 13: „Na jednom pozemku v ploše smíšené obytné venkovské (SV) je možné umístit pouze jednu hlavní stavbu pro bydlení – rodinný dům.“ Ani tyto podmínky nedoznaly změn oproti Změně č. 1 ÚP z roku 2023.

Samotné regulativy smíšené obytné venkovské plochy (SV) nedoznaly žádné změny oproti Změně č. 1 ÚP z roku 2023. Důsledkem je zachování problematického, protože nejednoznačného regulativu podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, na které Podatel již upozorňoval ve svých námítkách ze dne 16. 8. 2023: „kromě výškového regulativu pro zastavitelné plochy, podle kterého lze v ploše umístit stavby o maximálně 2 nadzemních podlažích (který byl již v Platném ÚP), je nově požadováno také „nepřesahovat stávající výškovou hladinu zástavby“ a „chránit charakter a urbanistickou strukturu zástavby, rozvíjet jednotný architektonický charakter zástavby, nepřipustný je typ zástavby, který nerespektuje charakter, měřítko a hmotovou skladbu tradiční zástavby v území.“ **Tento regulativ tak omezuje novou výstavbu rodinných domů tak, že tato se musí podříditi již existující zástavbě, tedy jejímu charakteru, měřítku, hmotové skladbě a výšce.** Z hlediska zástavby bezprostředně sousedící s Dotčeným územím, kdy na západní straně Dotčené území sousedí s velkými rodinnými domy (dvojdomy) o výšce 2 nadzemních podlažích, na severní straně pak Dotčené území bude sousedit s nižšími a menšími rodinnými domy o výšce 1 nadzemního podlaží a obytném podkroví. Je tak otázkou, zda bude podatel nucen přizpůsobovat výstavbu rodinných domů na již realizovanou výstavbu rodinných domů ve stávající ploše 16-SO, které však svými rozměry odpovídají menším stavebním pozemkům, nebo zda bude moci realizovat výstavbu větších rodinných domů.“ **Stejně zůstaly (ve srovnání se Změnou č. 1 ÚP z roku 2023) i regulativy v textové části kapitoly f/2 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání“.**

Beze změn zůstala též kapitola I „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení

dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“. Pořízení územní studie – ÚS.04 – je vyžadováno pro plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17, přičemž **lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 8 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP. Požadavek na pořízení územní studie tak může po tuto dobu fungovat obdobně, jako stavební uzávěra**, neboť je to pořizovatel, (kterým může být dle § 26 NSZ obecní úřad obce Držovice) který podle § 68 odst. 4 NSZ předkládá návrh územní studie ke schválení zastupitelstvu obce Držovice, které však návrh nemusí schválit (pokud se jím vůbec nebude zabývat, uplatní se podle § 68 odst. 4 NSZ vyvratitelná právní domněnka, že s návrhem zastupitelstvo souhlasí). Rozdíl je v tom, že územní opatření o územní uzávěře může být vydáno toliko na nezbytnou dobu, nejvýše na dobu 6 let (§ 123 odst. 3 NSZ), každý – včetně Podatelů – může k jeho návrhu uplatnit připomínky (§ 127 odst. 5 NSZ), a za omezení práv k pozemku či stavbě náleží oprávněné osobě náhrada dle § 133 odst. 2 NSZ, kterou je povinna poskytnout obec, jejíž orgány stavební uzávěru vydaly (§ 134 odst. 1 NSZ). **Zcela nově je vymezena zastavitelná plocha Z.15, kterou Změna č. 1 ÚP z roku 2023 neobsahovala.** Platí pro ni vše, co bylo uvedeno ohledně plochy Z.14a, navíc jsou v ní umístěny body označené písmenem D **pro veřejnou prostupnost pro motorovou dopravu, které ve svém důsledku dále redukuje využitelnou plochu pro umístění rodinných domů**, a to ve srovnání s Platným ÚP, který umožňuje dopravní obslužnost Dotčeného území vymezenými koridory 22-U a 23-U, které ale vedou k menší redukci Dotčeného území plochami veřejných prostranství, než představuje aktuální návrh Změny č. 1 ÚP. **Pozemek parc. č. 626/1 je však požadavky na prostupnost území dotčen jen v omezené míře, neboť na něm nejsou uvedeny body D a P.**

Pořadí změn v území je stanoveno tak, že využití plochy je podmíněno realizací plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho.

Vymezení zastavitelných ploch Z.14b a Z.14c – ploch veřejného prostranství (PU) za hypermarketem – zůstalo beze změn. I pro tyto plochy je požadováno pořízení územní studie ÚS.04.

Plocha Z.17 byla oproti návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023 doplněna o výškovou regulaci zástavby, kdy provozní objekty mohou mít nanejvýše 1 nadzemní podlaží. Podle textové části Změny č. 1 ÚP, kapitoly c/3 na str. 23 je plocha Z.17 vymezena „Pro rozvoj smíšené obytné zástavby na východním okraji obce“, konkrétně: „pro umístění parku a rekreačního vybavení.“ I pro tuto plochu je požadováno pořízení územní studie ÚS.04.

3. Nezákonost Změny č. 1 ÚP

Vymezením plochy Z.15 bylo vyhověno jedné ze tří shora uvedených námitek Podatelů, neboť došlo k zařazení zbylé části pozemku parc. č. 626/1 do plochy Z.15 (stejně jako sousední pozemky parc. č. 627 a 626/2), přičemž se do jisté míry jedná o zachování ploch 14-SO a 15-SO tak, jak byly vymezeny v Platném ÚP. **Plocha Z.15 je plochou zastavitelnou a umožňující výstavbu rodinných domů, neboť se současně jedná o plochu změny – smíšenou obytnou venkovskou (SV), ve které lze umísťovat rodinné domy i potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu** – zatímco podle Změny č. 1 ÚP z roku 2023 byla část pozemku parc. č. 627 zahrnuta do stabilizované plochy zemědělské všeobecné (AU), která neumožňovala umístění rodinných domů.

Zbýlým námitkám Podatelů však již vyhověno nebylo, navíc odůvodnění vypořádání těchto námitek shledávají Podatelé jako zcela nedostatečné, a to i pokud vyjde nejen z již zmíněné přílohy č. 3 Textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP, ale i z jeho zbylých částí. Podatelé tak trvají na tom, že Změna č. 1 ÚP je i nadále ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění **nepřezkoumatelná a rovněž nezákonná**. Změna č. 1 ÚP totiž v prvé řadě nespĺňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „SR“), který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i Změnu č. 1 ÚP jakožto opatření obecné povahy, ukládá mj. uvedení důvodů výroků, úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů rozhodnutí a při výkladu právních předpisů. Uvedené požadavky však v případě Změny č. 1 ÚP naplněny nebyly.

Problematické je pak rovněž nově stanovené pořadí změn v území, které není obsaženo v Platném ÚP (viz textová část, str. 37, kapitola č. 14 „Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“, u které je uvedeno, že „nebylo stanoveno“) **a ani plochy 14-SO a 15-SO etapizací neobsahovaly, tudíž výstavba rodinných domů na pozemku Podatelů mohla probíhat v obou těchto plochách paralelně a nezávisle na tom, zda obec Držovice bude realizovat plochu veřejného prostranství 17-U**. Změna č. 1 ÚP z roku 2023 již etapizací obsahovala, a to ve vztahu k ploše Z.14a. Plocha Z.15 pak nebyla na pozemku parc. č. 626/1 vymezena. **Proto lze nyní námitkou návrh etapizace v rámci plochy Z.15 napadnout, neboť jde o nové řešení, které Podatelům komplikuje výstavbu rodinných domů patrně ještě ve větší míře než požadavek na pořízení územní studie ÚS.04.**

3.1 Nedostatečné odůvodnění Změny č. 1 ÚP z hlediska změny ploch veřejných prostranství v Dotčeném území – požadavku na územní studii ÚS.04

V rámci odůvodnění vypořádání námítky Podatelů ke Změně č. 1 ÚP z roku 2023 je uvedeno pouze, že: „V platném ÚP Držovice je **podmínka ÚS obsažena, s ohledem na to, že podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení, je stanovena i zde.**“ (zdůraznění Podatelů)

Podatelé k tomuto odůvodnění znovu poukazují na fakt, že již Platný ÚP z roku 2010 podmínku zpracování územní studie obsahoval, přičemž předmětná územní studie – týkající se celého Dotčeného území, nikoliv jen jeho části – **nebyla nikdy pořízena a lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31. 12. 2018.** Územní studie nebyla pořízena ani později. **Nyní je tato podmínka Změnou č. 1 ÚP stanovena znovu, s extrémně dlouhou osmiletou lhůtou pro pořízení** (totiž s maximální zákonem stanovenou lhůtou, jak plyne z § 30 odst. 6 StavZ, též § 69 odst. 1 NSZ), přičemž **do doby, než bude pořízena, nelze plochách Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17 umístit žádnou stavbu, tedy ani rodinné domy.** De facto se tak jedná o podobné omezení vlastníkům nemovitostí v uvedených plochách, jaké platí v případě stavební uzávěry, ovšem s tím rozdílem, že stavební uzávěra je ze své povahy dočasným opatřením obecné povahy, za které navíc náleží vlastníkově dotčeného pozemku náhrada (§ 102 odst. 1 StavZ). Podatelé konstatují, že **obec Držovice až dosud o pořízení územní studie dle Platného ÚP nejvíce prakticky žádný zájem.** Podatelé mají navíc za to, že **obec Držovice opětovným požadavkem na podmíněný umístění staveb v Dotčeném území územní studií obchází zákon, když ten stanovuje lhůtu 8 let pro pořízení územní studie, přičemž obec Držovice tuto lhůtu již jednou nechala marně uplynout.** Důsledkem je pak (mimo jiné) zastavení plochy 16-SO (lokality Záповěd), vymezené v Platném ÚP, pro kterou podmínka pořízení územní studie US.05 rovněž marně uplynula, přičemž Změna č. 1 ÚP z roku 2023 ještě požadavek pořízení územní studie US.05 opět stanovovala, a to pro plochu Z.16, avšak upravená verze Změny č. 1 ÚP již tento požadavek neobsahuje (neboť na lokalitě již v současnosti probíhá výstavba rodinných domů).

Nyní Pořizovatel doplňuje do Změny č. 1 ÚP požadavek na pořízení prakticky totožné územní studie znovu. Podatelé proto opětovně uplatňují své námítky ohledně podmíněného rozhodování v Dotčeném území pořízením územní studie US.04.

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP k podmínce pořízení územní studie nejprve obecně uvádí, že: „Pro rozsáhlejší zastavitelné plochy je stanovena podmínka územní studie (viz kap. I/) a podmínky dopravního a pěšího napojení, resp. prostupnosti (viz kap. d/1).“⁴ Ke koncepci dopravy d/1 odůvodnění textové části Změny č. 1 ÚP uvádí, že: „Prvky veřejné prostupnosti území jsou stanoveny z důvodu zajištění napojení motorové nebo cyklo a pěší dopravy vybraných zastavitelných ploch na dopravní systém obce. Prvky veřejné prostupnosti jsou stanoveny pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování územní studie, která upřesní prostorové parametry napojení dopravní infrastruktury“.

Odůvodnění doplnění požadavku na územní studie pak uvádí: „Změna č. 1 ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se zejména o plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, pro které je nezbytné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a vymezit strukturu veřejných prostranství včetně jejího napojení na systém veřejných prostranství obce. Pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování územní studie jsou stanoveny požadavky na motorovou nebo pěší a cyklo dopravu“.⁶ **Požadavek na pořízení územní studie US.04 je pak odůvodněn koordinací: „...řešení veřejných prostranství včetně napojení struktury zástavby na ulici Jaroslava Haška, Jaroslava Ježka a Sebastiniho a upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby. Součástí koncepce prostorového uspořádání lokality je napojení struktury zástavby na plochu parku (Z.17). Plocha parku bude řešena tak, aby nebyla zatěžována dopravní obsluhou pozemků smíšené obytné zástavby. Podmínkou řešení uspořádání veřejných prostranství je zajištění podmínek veřejné prostupnosti pro motorovou i cyklo a pěší dopravu. Místní komunikace budou řešeny tak, aby vytvářely průsečné křižovatky. Nová veřejná prostranství (nové ulice) budou mít šířku min. 13 m.“⁷ (zdůraznění Podatelů)**

Ve srovnání se Změnou č. 1 ÚP z roku 2023 byly doplněny požadavky na úroňové průsečné křižovatky a minimální šířku veřejných prostranství, které však samy osobně neodůvodňují nutnost pořídit územní studii, neboť obě podmínky jsou zahrnuty jak do textové části Změny č. 1 ÚP, tak do grafické, kde jsou v plochách Z.14a a Z.15 vyznačeny body, resp. prvky veřejné prostupnosti, kudy mají vést veřejná prostranství, tedy i pozemní komunikace. Požadavek na průsečné křižovatky pak determinuje vytvoření pravouhlé sítě pozemních komunikací. Odůvodnění pořízení územní studie nutností napojení struktury zástavby na plochu parku pak opomíjí, že Změny č. 1 ÚP současně stanovuje etapizaci, kdy zástavba plochy Z.14a je podmíněna předchozí realizací ploch Z.14b, Z.14c a Z.17, jinými slovy, napojení struktury zástavby bude determinováno fakticky realizací parku a pozemních komunikací, a to dříve, než bude možné plochy Z.14a a Z.15 využít k umístění rodinných domů. V tomto ohledu je požadavek na pořízení územní studie zcela nadbytečný.

Podatelé dále konstatují, že již ve svých předchozích námítkách z roku 2023 navrhovali pořizovatelé, aby namísto podmínky územní studie US.04 dosáhl totožného cíle – podrobnějšího řešení části Dotčeného území – **přijetím změny územního plánu obce Držovice s prvky regulačního plánu. Takové řešení by bylo v souladu se zásadou proporcionality,** neboť by umožnilo upřesnit podmínky prostorového uspořádání zástavby, **aniž by byli omezeni vlastníci nemovitostí v Dotčeném území nutností čekat až 8 let na pořízení územní studie,** o jejíž předchozí pořízení obec Držovice až dosud nejvíce zájem.

V tomto ohledu je paradoxní, že jedním z požadavků na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, byl také požadavek na prověření a případné upravení podmínek využití ploch, v případě potřeby je možné doplnit prvky regulačního plánu, přičemž k tomuto požadavku je uvedeno, že: „Změna č. 1 ÚP upřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání, zejména ve vztahu k využití ploch smíšených obytných venkovských (SV). Stanovené podmínky prostorového uspořádání neobsahují podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu (v souladu s ustanovením § 43, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění). **Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu nebylo shledáno jako účelné s ohledem na vysokou míru stabilizace charakteru zastavěného území a upřesnění podmínek prostorového uspořádání rozvojových ploch, včetně stanovení podmínek zpracování územní studie.** Pořizovatel tak upřednostnil podmínku územní studie před doplněním části územního plánu obce Držovice, zahrnující Dotčené území, o prvky regulačního plánu. To Podatelé považují za odporující principu proporcionality, obsaženém v § 2 odst. 3 SŘ, podle něhož mají správní orgány i při vydávání opatření obecné povahy dle § 174 odst. 1 SŘ šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (tedy i oprávněné zájmy podatelů), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

Podatelé ještě dodávají, že stávající pozemní komunikace v ulicích Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka mají dostatečnou kapacitu pro zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území – v opačném případě by jen těžko mohlo dojít k vydání územního rozhodnutí stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov, sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU 163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy – lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice“, když lokalita 16-SO je dopravně obslužná přes dopravní napojení na ulici Jaroslava Ježka. I z tohoto důvodu pokládají Podatelé požadavek na pořízení územní studie mající řešit dopravní obslužnost Dotčeného území za zbytečný a neopodstatněný.

3.2 Nedostatečné odůvodnění Změny č. 1 ÚP z hlediska etapizace a její nepřiměřenost

Jak již bylo uvedeno výše v části 2, kapitola n „Stanovení pořadí změn v území“ uvádí, že: „Změna č. 1 ÚP nestanovuje požadavky na pořadí změn v území mimo podmínek podmíněnosti veřejnou infrastrukturou uvedených v kap. c/2.“**8 Pozemek Podatelů se nachází v plochách Z.14b, Z.14.c a Z.15,** přičemž pro plochu Z.14a je stanovena podmínka pořadí změn v území (tedy etapizace) tak, že je využití plochy Z.14a podmíněno realizací plochy Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho, přičemž datem realizace se rozumí až datum kolaudace stavby. Pro plochu Z.15 je podmínka pořadí změn v území stanovena obdobně, totiž že využití plochy je podmíněno realizací plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho, datem realizace se rozumí až datum kolaudace stavby.

Odůvodnění požadavku na etapizaci uvádí, že: „Změna č. 1 ÚP nestanovuje požadavky na pořadí změn v území mimo podmínek podmíněnosti veřejnou infrastrukturou uvedených v kap. c/2.“**9** Jinými slovy, obecné odůvodnění vymezení etapizace zcela absenteje. Co se týká odůvodnění etapizace v kapitole c/2 Změny č. 1 ÚP, to se vztahuje pouze k ploše Z.14a: „Podmíněnost plochy Z.14a realizací veřejné infrastruktury je stanovena z důvodu **reálných možností obce na zajištění a správu veřejné infrastruktury, která je základním předpokladem využitelnosti území pro novou výstavbu.**“**10** Požadavek etapizace dopadající na plochu Z.15 není odůvodněn vůbec.

Podatelé s takto široce stanovenou etapizací nesouhlasí. V první řadě konstatují, že stejně, jako musí být v územním plánu odůvodněno prodloužení etapizace (a to okolnostmi bránícími vynětí ploch z etapizace, resp. opatřením podmiňujícím výstavbu v etapizované ploše), musí být odůvodněno i její uplatnění tam, kde dosud nebyla požadována (tedy v ploše Z.15, která nebyla ve Změně č. 1 ÚP z roku 2023 v Dotčeném území vymezena (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26. 2. 2020, č.j. 54 A 84/2019-79). Etapizace má totiž z hlediska využitelnosti pozemků zahrnutých do zastavitelných ploch širší dopad než výše uvedená územní studie US.04, neboť zákon stanoví maximální možnou lhůtu pro její pořízení, přičemž po jejím uplynutí již není rozhodování v území jejím pořízením podmíněno, zatímco etapizace není nijak časově omezena. Tím spíše by měl pořizovatel důkladně odůvodnit potřebu etapizace a způsob jejího vymezení.

V nyní řešeném případě je etapizace odůvodněna pouze u plochy Z.14a, navíc pouze nutností zajištění dopravní obslužnosti plochy Z.14a, etapizace samotná je však stanovena šířeji a požaduje také realizaci plochy Z.17, tedy obecního parku na pozemku parc. č. 629. Podatelé zdůrazňují, že obci Držovice nic nebránilo stávající pozemní komunikace rekonstruovat a plochu parku, tedy plochu veřejných prostranství Z.17, realizovat již dle Platného ÚP, kde se jedná o plochu U-17, a konstatují, že **podmínění zastavitelnosti plochy Z.14a realizací veřejných prostranství v ploše Z.17 není nijak odůvodněno,** přitom je zřejmé, že využití plochy Z.17 bude podmíněno předchozí realizací dopravní infrastruktury, která bude současně sloužit k dopravní obsluze zástavby předpokládané v ploše Z.14a. **Požadavek na realizaci veřejného prostranství v ploše Z.17 tak není věcně odůvodněný a Podatelé navrhuji jeho vypuštění z textové části Změny č. 1 ÚP.**

Podmínění zastavitelnosti plochy Z.15 předchází zastavitelnosti plochy Z.14a znamená, že musí dojít k předchozí realizaci staveb v plochách Z.14b, Z.14c a Z.17, proto je jejich opětovné uvedení v zásadě nadbytečné. Navíc z odůvodnění Změny č. 1 ÚP **není zřejmé, proč nelze plochu Z.15 zastavět spolu s plochou Z.14a, tedy proč je realizace staveb v ploše Z.15 podmíněno předchozím využitím plochy Z.14a.**

Podatelé by chápali, pokud by ke stanovení etapizace byly nějaké věcné důvody, avšak realizace výstavby rodinných domů v ploše Z.15 vyžaduje (mimo jiné) zajištění dopravní infrastruktury. Jakmile budou odpovídající stavby dopravní infrastruktury realizovány a zkolaudovány, nic nebrání realizovat výstavbu rodinných domů Podatelů. na pozemku parc. č. 626/1. Podatelé proto odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-85, v němž je konstatováno, že: *„etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby. To platí tím spíše v situaci, kdy jsou k zastavění navrženy plochy, které jsou fakticky pole, bez možnosti přístupu po stávajících veřejných komunikacích a bez kanalizace a dalších nezbytných sítí. Rovněž časové omezení výstavby domů určených k bydlení na některých plochách na pozdější dobu je obvykle velmi rozumné a slouží k rozložení výstavby do delšího období a k jejímu soustředění na určité plochy (zabránění chaotické výstavbě ihned a všude).“* V nyní řešeném případě však žádné rozložení výstavby v Dotčeném území, tedy zabránění „překotné výstavby“ nutné není, nejen proto, že podmínky využití území zahrnují konkrétní požadavky na dopravní obslužnost a vedení pozemních komunikací (podrobně popsanych výše v části 2 těchto námitek), ale též proto, že před zahájením výstavby bude ve shodě s požadavky obsaženými ve Změně č. 1 ÚP zpracována územní studie US.04, která prověří možné problémy spojené s využitím území, a to jak dopravní obslužnost, tak řešení zástavby jako takové. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP však tuto skutečnost – podmínění rozhodování v území předchozím pořízením územní studie, která má řešit totožný problém, jako etapizace – vůbec nereflektuje.

Podatelé proto pokládají stanovení etapizace jako naprosto nepřiměřenou podmínku omezující využití Dotčeného území, když jediným důvodem je nutnost zajištění předchozího dopravního napojení Dotčeného území, čehož lze dosáhnout Podatele méně omezujícím opatřením, totiž stanovenou podmínkou pořízení územní studie US.04. Kromě toho je rozsah stanovené etapizace širší, než „jen“ realizaci veřejné infrastruktury v plochách Z.14b, Z.14c a rekonstrukcí ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho – jednak využití plochy Z.14a vyžaduje též předchozí realizaci veřejného prostranství v ploše Z.17, jednak využití plochy Z.15 požaduje předchozí využití plochy Z.14a. Požadavek na etapizaci může vést ke stejným důsledkům, jako vymezení stavební uzávěry či územní rezervy nebo požadavku na pořízení územní studie, avšak u všech těchto institutů již ustálená judikatura správních soudů potvrdila, že se má jednat o opatření omezující vlastníky dotčených nemovitostí, a tudíž že tyto instituty jsou ze své povahy toliko dočasné (tedy časově omezené), že musí být přiměřené a náležitě odůvodněné.

Podatelé shledávají výše popsanou etapizaci jako nepřiměřenou a neodůvodněnou. Požadavek etapizace je navíc v rámci Změny č. 1 ÚP uplatněn pouze u dvou zastavitelných ploch, totiž ploch Z.14a a Z.15. U žádné jiné zastavitelné plochy, a to ani u zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské, **požadavek etapizace stanoven není** (srov. textová část Změny č. 1 ÚP, str. 12 až 16), např. realizace zástavby v ploše Z.06 není podmíněna předchozí realizací zástavby v ploše Z.1.01, ačkoliv mají obě plochy podobnou rozlohu, jako plochy Z.14a a Z.15.

Pro úplnost Podatelé konstatují, že podmínka etapizace nebyla stanovena v Platném ÚP, v případě plochy Z.15 je stanovena zcela nově, a představuje tak zásah do jejich legitimního očekávání, založeného na principu kontinuity územního plánování (viz námitka č. 3.4 níže). Podatelé předpokládali, že na svém pozemku parc. č. 626/1 budou moci realizovat výstavbu rodinných domů v ploše Z.15 ihned poté, kdy bude zajištěna nezbytná dopravní infrastruktura a nikoli vyčkávat na případnou realizaci a kolaudaci staveb v ploše Z.14a, kterou Podatelé nemají pod kontrolou už proto, že pozemky v ploše Z.14a jsou vlastněné obcí Držovice a dalšími soukromými osobami.

Z uvedených důvodů proto Podatelé navrhují, aby byl požadavek etapizace ze Změny č. 1 ÚP vypuštěn, a to bez náhrady.

3.3 Nesoulad Změny č. 1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování

Skutečnosti uvedené v předchozích bodech 3.1 a 3.2 námitek prokazují také to, že výstavba rodinných domů Podateli v Dotčeném území, resp. na pozemku parc. č. 626/1, 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.*

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 vztahů. 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 podatelem). 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 Změny č. 1 ÚP 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 „byť 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, v němž Krajský soud odkázal 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.

Jak podatelé uvedl již výše, s ohledem na Platný ÚP (který reflektuje dřívější postoj obce Držovice) a předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování Změny č. 1 ÚP, nabyli Podatelé legitimní očekávání, že výstavbu rodinných domů bude možné v Dotčeném území, resp. na pozemku parc. č. 626/1, 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 Změna č. 1 ÚP výše uvedené požadavky nesplňuje. Podatelé jsou přesvědčeni, že Změna č. 1 ÚP 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 podatele redukce zastavitelných ploch pro umístění rodinných domů v Dotčeném území nezákonné.

V.

Závěr

Podatelé požadují vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP, a to bez náhrady. Změna č. 1 ÚP totiž dostatečně vymezuje požadavky na zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území a jejich ukotvení ještě v územní studii je nadbytečné. Samotný požadavek na pořízení územní studie US.04 je pak obcházením zákona.

Dále Podatelé požadují vypuštění etapizace ze Změny č. 1 ÚP, tedy podmínění zastavitelnosti plochy Z.15 předchozí zastavitelností plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c a Z.17, a podmínění předchozí zastavitelnosti plochy Z.14a předchozí zastavitelností ploch Z.14b, Z.14c a Z.17, a to bez náhrady, neboť je zjevně neodůvodněná a není stanovena u žádné jiné zastavitelné plochy.

Námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Koncepce územního plánu a v návaznosti na tuto také projednávané změny č. 1 územního plánu je postavena mj. na respektování a chránění ploch zemědělské půdy, na respektování, ochraně a využívání urbanistické koncepce sídla či na ochraně krajinného rázu území, jakož i na respektování, ochraně, využívání a rozvíjení struktury osídlení.

Pro rozvoj zástavby by měly být přednostně využívány plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy měly být vymezovány ve vazbě na zastavěné území, v okrajových částech sídla měl být zajištěn harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny.

Z ustálené judikatury se podává, že vlastník pozemků nemá veřejné subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle svého požadavku a že zájmy vlastníků pozemků, např. v podobě určitého investičního záměru, ani nejsou samy o sobě nadřazeny veřejnému zájmu reprezentovanému orgánem veřejné moci. Vlastník je tak povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného územního plánu, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Uvedené je dle přesvědčení pořizovatele naplněno.

V platném územním plánu, který nabyl účinnosti dne 18.6.2010, jsou uvedené plochy navrženy jako zastavitelné plochy smíšené obytné SO (14-SO, 15-SO) a plochy a koridory veřejných prostranství U (17-U, 22-U a 23-U) a plochy sídelní zeleně Z (25-Z).

Na základě pokynů obsažených ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 z roku 2021 byly zastavitelné plochy 14-SO a 15-SO vypuštěny, resp. byla jejich výměra zredukována a nově vymezena jako zastavitelná plocha Z.14a. K této ploše bylo vymezeno veřejné prostranství Z.14b a Z.14c.

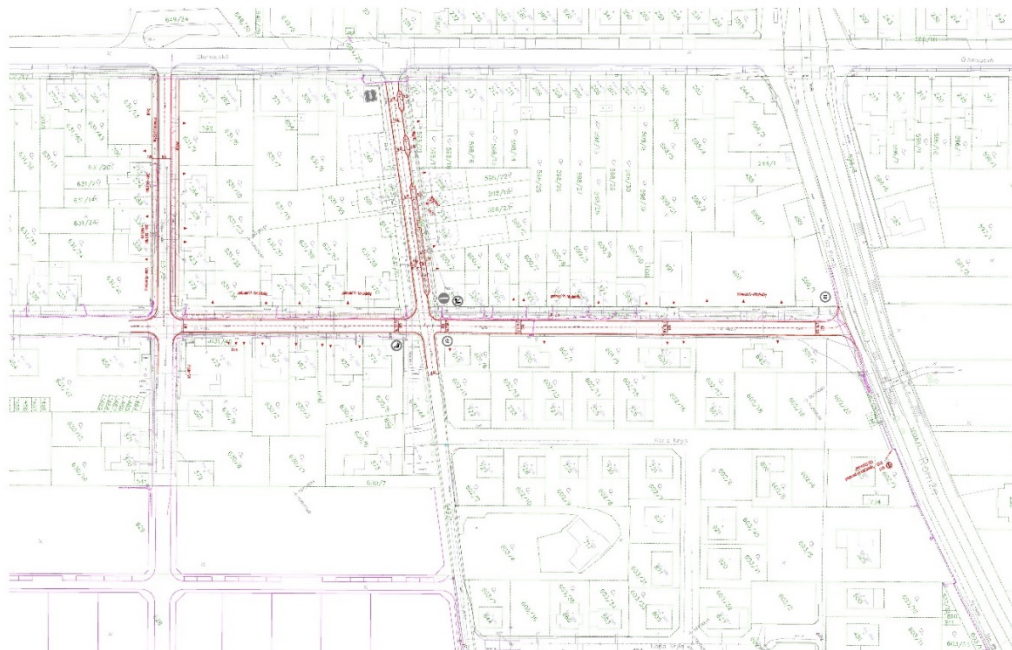
V rámci veřejného projednání byla uplatněna námitka mimo jiné požadující vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu ploch převedených do ploch zemědělských. Této části námitky bylo vyhověno. Návrh dokumentace pro opakované veřejné projednání byl doplněn o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou SV Z.15. V návaznosti na vymezení této plochy došlo také k prodloužení veřejných prostranství v plochách Z.14b a Z.14c.

Jak v dokumentaci pro veřejné projednání tak pro opakované veřejné projednání byla pro zastavitelnou plochu Z.14a resp. Z.15 stanovena podmínka vypracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. V těchto lokalitách se počítá výhledově s výstavbou cca 60 rodinných domů, která s sebou přináší významné problémy, které jsou vždy nutné zohlednit podrobněji při jejich řešení např. řešení koncepce veřejných prostranství, zajištění dopravní a technické infrastruktury, řešení dělení pozemků, apod. Lhůta 8 let pro zpracování územní studie (resp. do 30.12.2032) byla zvolena proto, že se jedná rozsahem o jednu z největších rozvojových ploch v Držovicích. Z tohoto důvodu jsou kladeny větší nároky na řešení předpokládaných problémů spojených s výstavbou rodinných domů, které je vhodné řešit podrobnějším podkladem. Vzhledem k rozsahu těchto ploch není vhodné, aby byly bez podrobnější regulace v případě, že by lhůta marně uplynula. V souladu s § 55 zákona č. 183/2006 Sb. resp. § 106 zákona č. 283/2021 Sb. pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace. V případě nezpracování územní studie

může vyhodnocení obsahovat požadavek na změnu územního plánu, která by lhůtu pro zpracování územní studie aktualizovala. Proces pořízení změny územního plánu může trvat i několik let.

Dokumentace také obsahuje pro tyto plochy podmínku pořadí změn v území. Dokumentace návrhu pro veřejné projednání obsahovala pouze plochu Z.14a, pro kterou je stanovena podmínka realizace ploch Z.14b, Z.14c a Z.17 a realizace rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho. Důvodem je především zajištění optimálního dopravního napojení této lokality vzhledem ke zvýšené budoucí dopravní zátěži ve vyjmenovaných ulicích a vybudování příslušných veřejných prostranství v plochách Z.14b a Z.14c. Podmíněnost realizací plochy Z.17 vychází zejména z faktu, že lokalita Z.14a má výměru 1,96 ha. Ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanovuje podmínku „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Na plochu Z.14a se tento zákonný požadavek o 400 m² nevztahuje. Nicméně vzhledem k výměře blížící se dvěma hektarům a absenci zeleně a odpočinkových ploch v navazujícím území byla plocha Z.14a podmíněna také realizací plochy Z.17, která je v současné době již v realizaci. Navržené řešení také odpovídá § 19 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., kdy bylo přihlédnuto nejen k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení, ale také k realizaci klidových a esteticky hodnotných ploch veřejného prostranství.

Podmínka rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho je stanovena z důvodu současného nevyhovujícího stavu komunikací, která je limitem napojení další zástavby. Podmínka není stanovena proto, aby suplovala stavební uzávěru. Naopak, obec již na vlastní náklady připravuje rekonstrukci předmětných ulic tak, aby bylo možné na ně napojit předmětné zastavitelné plochy. Obec má v současné době připravenou dokumentaci pro stavební povolení záměru Parkovací stání ulice Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška a Dr. Mičoly (viz obr. výřez z koordinační situace DSP).



Podmínky pořadí změn v území pro plochu Z.15 jsou stanoveny v návaznosti na plochu Z.14a, platí pro ni stejné podmínky se stejnými důvody. Podmínkou navíc je realizace výstavby v ploše Z.14a. Tato podmínka vychází zejména z důvodu ochrany ZPF a zajištění postupné a koordinované, nikoliv chaotické realizace rodinných domů v těchto plochách (cca 60rodinných domů).

Šířka veřejného prostranství v ploše Z.14b v šířce 13 m byla navržena namísto plochy sídelní zeleně Z 0 o šířce cca 20 m. Šířka 13 m byla zvolena proto, že se bude jednat o páteří veřejný prostor, který bude mimo těleso komunikace zahrnovat také pás zeleně, chodník a odstavná parkovací stání pro návštěvy. Toto veřejné prostranství v budoucnu může také obsluhovat navazující obchodní zónu.

Dále je třeba zdůraznit, že tato lokalita je jako obytná již vymezena v územním plánu od roku 2010. Do současné doby (14 let) nebyly podniknuty žádné kroky, které by vedly k realizaci obytné výstavby. V souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. lze bez náhrady za změnu v území vypustit zastavitelnou plochu pro

bydlení, pokud uplyne lhůta 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, kterým byla tato zastavitelná plocha vymezena.

Zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území je stanovena pro všechny zastavitelné plochy pro bydlení z důvodu rovnocenného přístupu ke všem rozvojovým lokalitám a zároveň proto, aby územní plán umožňoval upřesnění řešení veřejné infrastruktury podrobnější dokumentací a neomezoval tak nepřiměřeně vlastníky pozemků podrobnějšími regulativy již v rámci ÚP. Řešení změny č. 1 ÚP Držovice v tomto ohledu pak není diskriminační a nepřiměřené.

Řešením změny č. 1 ÚP Držovice dochází k naplňování cílů urbanistické koncepce, které jsou stanoveny platným ÚP Držovice, s důrazem mj. na ochranu identity obce a kvalitu obytného prostředí. Řešení změny č. 1 ÚP není nepředvídatelné a nepřiměřené, konzistentně realizuje a respektuje stanovenou platnou urbanistickou koncepci.

Nevhodnost uspořádání a vymezení území v platném územním plánu vyhodnotila již Zpráva o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 z prosince 2021, která je dokumentem veřejně dostupným a tudíž i stěžovateli známým. S ohledem na uvedené není možné, aby byl stěžovatel legitimního očekávání plné kontinuity při změně územního plánu. Územní plánování je proces živý, který reaguje na veřejný zájem, představovaný také přiměřenými nároky obcí na přiměřený a racionální rozvoj svých katastrálních území při respektu k charakteru obce i území. Činil-li stěžovatel i přes negativní vyhodnocení lokality kroky pro realizaci investičního záměru, jednal s vědomím závěrů Zprávy a tudíž i s vědomím, že v návrhu změny územního plánu je vyhodnocený bod třeba napravit. Kroky pořizovatele a návrh změny byly tak i pro stěžovatele předvídatelné.

Změna územního plánu je jak odůvodnitelná, tak i odůvodněná dostatečně v rozsahu, aby byla přezkoumatelná a tudíž zákonná.

Pořizovatel si je vědom stěžovatelem uváděných soudních rozhodnutí. A i přes složitost procesu územního plánování a jeho změn je přesvědčen, že dostal všem zákonným požadavkům na proces pořizování, obsahovým požadavkům a ústavním limitům v případě zásahu do vlastnických práv vlastníků poměřovaném veřejným zájmem.

Námítka č. 5

eidováno pod č. j.:PVMU 111281/2024 62 ze dne 29. 5. 2024

*Podávající: Mgr. Martina Hrdinová
Sudkov 322
788 21 Sudkov*

*Petr Pešák
Nádražní 901
789 61 Bludov*

*Právně zastoupeni: Frank Bold Advokáti, s.r.o,
Údolní 33
602 00 Brno*

Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 626/1, 627, 628, 629 a 949/1 vše v katastrálním území Držovice na Moravě

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatelé jsou vlastníky pozemku parc. č. 628 v k.ú. Držovice, který je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na listu vlastnictví č. 761, přičemž každý z podatelů je vlastníkem jedné ideální poloviny tohoto pozemku, a jsou proto podle § 53 odst. 2 a 52 odst. 2 StávZ oprávněni námitky podat.

Vymezení Dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námítkám.

Námítka:

Námítka směřuje proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

Odůvodnění námítky:

1. Dosavadní průběh pořizování Změny č. 1 ÚP

Podatelé již dne 22. 8. 2023 podali námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP (evidováno pod č.j. PVMU 135988/2023 62), a to v zastoupení Mgr. Martinou Pešákovou, advokátkou AK Šumperk (Kouřil, Pešáková, Varmuža), Kozinova 2, 787 01 Šumperk. Podatelé v úvodu těchto námitek shrnuli svá legitimní očekávání na využití pozemku parc. č. 628, plynoucí z platného územního plánu města Držovice, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2010 (dále též „**Platný ÚP**“ nebo „**ÚP Držovice**“), který připouští zahájit v Dotčeném území určitý typ výstavby: „*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 – totiž výstavbu rodinných domů. Podatelé již uzavřeli se společností DOLÁK Transport s.r.o., IČO: 26952157, sídlem a Drahou 4372/3, 79601 Prostějov, smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je uzavření kupní smlouvy k pozemku parc. č. 628 v k.ú. Držovice na Moravě, přičemž oprávněným z této smlouvy je společnost DOLÁK Transport s.r.o. Podatelé této společnosti již dne 24. 6. 2020 udělili souhlas s tím, aby společnost DOLÁK Transport s.r.o. požádala o vydání územního rozhodnutí pro svůj Záměr, spočívající v umístění komunikace a inženýrských sítí na pozemcích parc. č. 627, 628, 629, 631/3 a 949/1 (dále jen „Záměr“) nutné pro výstavbu rodinných domů. Podatelé tedy mají zájem na tom, aby na Dotčeném území mohl být realizován uvedený Záměr. Podatelé očekávali, že obec Držovice nebude klást Záměru, jakož i budoucí realizaci výstavby rodinných domů, žádné překážky, neboť tuto výstavbu v Dotčeném území předpokládá platný ÚP. Protože však v mezidobě došlo k zahájení procesu pořizování změny č. 1 ÚP Držovice, jsou podatelé nuceni vznést tyto námítky.“*

Námítky se týkaly zrušení stávajících ploch veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP, a konečně jejich námítky směřovaly také proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

V závěru svých námitek ze dne 16. 8. 2023 pak Podatelé navrhovali, **aby došlo k rozšíření plochy Z.14b na rozsah odpovídající stávajícím plochám veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP.** Tím bude zajištěna prostupnost Dotčeného území. Konečně Podatelé **navrhovali vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP bez náhrady.**

2. Stav dle Změny č. 1 ÚP

Podatelé nejprve podrobně popíšu z hlediska Dotčeného území relevantní změny návrhu Změny č. 1 ÚP, a následně uvedou konkrétní námítky mířící na aktuální znění návrhu Změny č. 1 ÚP.

Námítkám Podatelů Pořizovatel vyhověl dle svých slov částečně (viz příloha P.3 Textové části odůvodnění pořizovatele, str. 63). Konkrétně došlo k provedení následujících změn:

- 1. pozemek parc. č. 627 se nyní nachází částečně v ploše Z.14a, z velké části pak v nově vymezené ploše Z.15 (která v původním návrhu Změny č. 1 ÚP vymezena nebyla)¹**

¹ Viz kapitola c/2.1 „Zastavitelné plochy“ textové části Změny č. 1 ÚP z roku 2023, která plochu Z.15 neobsahuje. a svým jihozápadním okrajem v ploše Z.14b, jak je patrné z výkresu základního členění území č. I.1 z března 2024. **Všechny uvedené plochy jsou zastavitelné** (což je rozdíl oproti původnímu návrhu Změny ÚP č. 1 z roku 2023, ve které byla větší část pozemku parc. č. 627 ponechána mimo plochu Z.14a), **současně jsou všechny tyto plochy plochami, v nichž je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie US.04** – ačkoliv již podle Platného ÚP bylo pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování (konkrétně pro prověření vyhodnocení míry zátěže obyvatel rizikovými faktory, zejm. hlukem), přičemž lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31. 12. 2018, čímž v souladu s § 43 odst. 2 StavZ došlo k zániku omezení změn v území, tj. rozhodování o umístění záměrů v uvedených plochách momentálně není podmíněno pořízením územní studie. Pokud by územní studie byla pořízena po tomto datu, stále by byla jedním z neopominutelných podkladů stavebního úřadu při rozhodování o umístění záměrů v daných plochách, ovšem do dne podání těchto námitek nebyla taková územní studie pořízena. Z vypořádání námitek Podatele Pořizovatelem navíc plyne, že zadání územní studie je nově třeba doplnit o parametry Změnou č. 1 ÚP nově navržených veřejných prostranství min. šířky 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami – tyto podmínky tak dále limitují Podatele v realizaci jeho Záměru.

Současně platí, že pozemek parc. č. 627 se podle hlavního výkresu č. I.2 z března 2024 téměř celý nachází v ploše změny – smíšené obytné venkovské (SV), což je změna oproti původnímu návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023, kdy velká část pozemku parc. č. 627 byla zahrnuta ve stabilizované ploše zemědělské všeobecné (AU), na které nebylo možné výstavbu rodinných domů realizovat, a jen menší část pozemku byla zahrnuta do plochy změny – smíšené obytné venkovské (SV).

Další podstatnou změnou je pak návrh koncepce veřejné infrastruktury – veřejná prostupnost pro motorovou dopravu (označenou písmenem D) a veřejná prostupnost pro cyklo a pěší dopravu (označenou písmenem P). Podle původního návrhu Změny č. 1 ÚP přitom měla být zajištěna prostupnost části pozemku parc. č. 627 zahrnuté do plochy Z.14a toliko pro cyklo a pěší dopravu;

2. **pozemek parc. č. 626/1** se nově nachází v ploše Z.15, tedy v zastavitelné ploše, vyjma jeho okrajů hraničících s pozemky parc. č. 950/2, 623 a 949/2, které jsou zcela nově zařazeny do ploch Z.14b a Z.14c.

Současně je celý zahrnut do plochy změny – smíšené obytné venkovské (SV), vyjma jeho okrajů hraničících s pozemky parc. č. 950/2, 623 a 949/2, které jsou zahrnuty do plochy změny – veřejná prostranství všeobecná (PU). Jde o změnu oproti původnímu návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023, podle něhož byl pozemek parc. č. 626/1 celý zahrnut mimo plochy změn Z.14a a Z.14b, současně byl zahrnut do stabilizované plochy zemědělské všeobecné (AU), a pouze jeho okraje hraničící s pozemky parc. č. 950/2 a 623 byly zahrnuty do plochy K.1.03 a současně zahrnuty do plochy změn – přírodní jiné (NX). Rozhodování v území je – stejně jako v případě pozemku parc. č. 627 – podmíněno územní studií US.04;

3. **pozemek parc. č. 626/2** se z velké části nově nachází v ploše Z.15, tedy v zastavitelné ploše, vyjma jeho okraje hraničícího s pozemkem parc. č. 950/2, který je nově zahrnut do plochy Z.14b. Jinak pro něj platí z hlediska těchto ploch totéž, co pro pozemek parc. č. 626/1, tj. jeho část spadající do plochy Z.15 je současně plochou změny – smíšené obytné venkovské (SV) namísto původní plochy stabilizované zemědělské všeobecné (AU), zbylá část pozemku spadající do plochy Z.14b je pak zahrnuta do plochy změny – veřejná prostranství všeobecná (PU) namísto plochy změny – přírodní jiné (NX). Rozhodování v území je – stejně jako v případě pozemku parc. č. 627 – podmíněno územní studií US.04;
4. **pozemek parc. č. 628** je dotčen pouze dodatečnými požadavky na obsah územní studie US.04, jiné změny Změny č.1 ÚP nejsou relevantní;
5. **pozemek parc. č. 629** je dotčen pouze dodatečnými požadavky na obsah územní studie US.04, jiné změny Změny č.1 ÚP nejsou relevantní;
6. **pozemek parc. č. 631/3**, vlastněný obcí Držovice, není Změnou č. 1 ÚP dotčen, z šířky 12 m pozemku přiléhajícího k pozemku parc. č. 629 zabírá pozemní komunikace 6,26 m, zbytek připadá na chodník a zelený pás;
7. **pozemek parc. č. 631/3**, vlastněný obcí Držovice, není Změnou č. 1 ÚP dotčen, pozemní komunikace zabírá celou jeho šířku 5 m.

V odůvodnění vypořádání námitek Podatelů (příloha P.3 Textové části odůvodnění pořizovatele, str. 79) je pak doslova uvedeno, že: „rušení ploch 14-SO a 15-SO je uloženo již schválenou zprávou o uplatňování ÚP Držovice. S ohledem na rozvoj území obce a naplnění zastavitelných ploch jsou zastavitelné plochy Z.14 a Z.15 zachovány a jsou doplněny podmínky jejich využití. V platném ÚP Držovice je podmínka ÚS obsažena, s ohledem na to, že podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení, je stanovena i zde. Při pořizování US je nutno doplnit zadání US o parametry veřejných prostranství min. šířky 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami (již v návrhu uplatněná podmínka zkapačtění infrastruktury). Pozemky parc. č. 626/1, 628, 629, 631/3 a 949/1 vyhodnocovány pouze v režimu připomínky, nikoli námítky (nejsou ve vlastnictví podatele námítky). Předmětné pozemky nejsou ve vlastnictví podatele námítky, některé jsou i ve vlastnictví obce.“ **Toto odůvodnění** je více než stručné a **námítky Podatelů z roku 2023 k původnímu znění Změny č. 1 ÚP prakticky nereflektuje, neboť se jedná o shrnutí změn provedených ve srovnání se zněním Změny č. 1 ÚP z roku 2023.** Navíc toto „odůvodnění“ obsahuje zjevné nesprávnosti, např. tvrzení, že zastavitelná plocha Z.15 byla zachována, ačkoliv byla nově vymezena, nebo že pozemek parc. č. 628 není ve vlastnictví Podatelů. Už proto je tento způsob vypořádání námitek Podatelů zcela nedostatečný.

Změna č. 1 ÚP v nyní předloženém znění nadále podstatně mění využití Dotčeného území. **Zastavitelná plocha Z.14a** jejíž způsob využití je plocha smíšená venkovská (SV), **a to jako plocha bydlení – lokalita za hypermarketem. Využití plochy je i nadále podmíněno pořadím změn v území, totiž realizací plochy Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho,** jinak Změna č. 1 ÚP pořadí změn v území nestanovuje.² (Viz kapitola n „Stanovení pořadí změn v území“ textové části Změny č. 1 ÚP na str. 41: „Změna č. 1 ÚP nestanovuje požadavky na pořadí změn v území mimo podmínek podmíněnosti veřejnou infrastrukturou uvedených v kap. c/2“

Dopravní obsluha území je navržena z plochy veřejného prostranství – ulice Jaroslava Haška, obsluha území má být zajištěna v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu. **Rozdíl oproti**

původnímu návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023 pak spočívá v nově doplněném požadavku na minimální šířku nových veřejných prostranství. Tento požadavek redukuje možné využití pozemku parc. č. 628, neboť veřejná prostranství, zahrnující podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. To znamená, že i jen navržená prostupnost pro pěší a cyklo dopravu znamená vybudování chodníku a dalších veřejných prostranství v šířce minimálně 13 m, navzdory tomu, že stávající pozemní komunikace včetně chodníků – která nepochybně lze podřadit pod veřejná prostranství – která by mohla sloužit dopravní obslužnosti Dotčeného území, jsou široká 12 m (ulice Jaroslava Haška), 5 m (ulice Jaroslava Ježka) a 4,72 m (ulice Sebastiniho, jejíž pozemní komunikace ústí na Dotčeném území do plochy široké 11,6 m, která slouží i jako parkovací plocha).

S dosud uvedeným souvisí i změny v kapitole d/1 „Koncepte dopravy“ textové části Změny č. 1 ÚP na str. 19, podle které: „Územní plán řeší napojení návrhových zastavitelných ploch koridory veřejných prostranství pro umístění veřejné infrastruktury včetně dopravní. Komunikace v plochách bydlení a smíšených obytných budou přednostně řešeny v režimu zklidněné dopravy.“, přičemž samotná zklidněná doprava je definována Změnou č. 1 ÚP jako: „je zahrnuta kategorie obslužných komunikací – obytné ulice s omezenou rychlostí na 30 km/hod.“

Dále je uvedeno, že: „Územní plán vymezuje následující prvky veřejné prostupnosti:

- pro motorovou dopravu: vymezuje bod napojení plochy změny (zastavitelné plochy nebo plochy přestavby) pro motorovou dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) nebo plochy dopravy (DS);
- pro cyklo a pěší dopravu: vymezuje bod napojení plochy změny (zastavitelné plochy nebo plochy přestavby) pro cyklo a pěší dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), plochy dopravy (DS) a plochy v krajině.“

Změna č. 1 ÚP dále v rámci koncepte dopravy stanoví, že: „Odstavování a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavňích stání v rámci vlastních objektů či pozemků.“ Tento požadavek se tak rovněž uplatní u Záměru Podatele, přičemž je otázkou, proč musí být veřejná prostranství v rámci vymezených bodů napojení pro motorovou dopravu široká minimálně 13 m, když parkování a odstavování vozidel bude muset být řešeno mimo pozemní komunikace v plochách změny Z.14a a Z.15.

Textová část Změny č. 1 ÚP v kapitole d/4 „Koncepte rozvoje veřejných prostranství“ nově uvádí, že plochy veřejných prostranství pro obsluhu zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou navrženy dle kap. c/2, tedy v rámci vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, které zahrnují (mimo jiné) i plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15, Z.17.

Co se týká samotných regulativů plochy SV, ty jsou uvedeny v textové části Změny č.1 ÚP v kapitole f/1 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“. Jednou ze základních podmínek využití jakékoliv plochy je podmínka č. 5, podle které: „Je nepřipustná výstavba nových objektů pro bydlení na pozemcích stávajících rodinných domů, a na samostatných pozemcích mezi pozemky stávajících rodinných domů, bez přímé samostatné dopravní obsluhy, tzn. navazujících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu navržených územním plánem nebo územní studií, nebo veřejných prostranství ve standardu místní komunikace realizovaných ve stabilizovaných plochách v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.“ Tato podmínka nedoznala oproti verzi Změny č. 1 ÚP z roku 2023 změny a Podatelé ji uvádí v souvislosti s výše uvedenými požadavky na prvky veřejné prostupnosti pro motorovou dopravu a pro cyklo a pěší dopravu. Související je podmínka č. 12: „Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustná realizace pěších a cyklo stezek a tras pro zajištění prostupnosti území a propojení struktury veřejných prostranství s cestní sítí v krajině, pokud není v podmínkách některé plochy s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.“ a konečně podmínka č. 13: „Na jednom pozemku v ploše smíšené obytné venkovské (SV) je možné umístit pouze jednu hlavní stavbu pro bydlení – rodinný dům.“ Ani tyto podmínky nedoznaly změn oproti Změně č. 1 ÚP z roku 2023.

Samotné regulativy smíšené obytné venkovské plochy (SV) nedoznaly žádné změny oproti Změně č. 1 ÚP z roku 2023. Důsledkem je zachování problematického, protože nejednoznačného regulativu podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, na které Podatelé již upozorňovali ve svých námítkách ze dne 22. 8. 2023: „kromě výškového regulativu pro zastavitelné plochy, podle kterého lze v ploše umístit stavby o maximálně 2 nadzemních podlažích (který byl již v Platném ÚP), je nově požadováno také „nepřesahovat stávající výškovou hladinu zástavby“ a „chránit charakter a urbanistickou strukturu zástavby, rozvíjet jednotný architektonický charakter zástavby, nepřipustný je typ zástavby, který nerespektuje charakter, měřítko a hmotovou skladbu tradiční zástavby v území.“

Tento regulativ tak omezuje novou výstavbu rodinných domů tak, že tato se musí podřítit již existující zástavbě, tedy jejímu charakteru, měřítku, hmotové skladbě a výšce. Z hlediska zástavby bezprostředně

sousedící s Dotčeným územím, kdy na západní straně Dotčené území sousedí s velkými rodinnými domy (dvojdomy) o výšce 2 nadzemních podlažích, na severní straně pak Dotčené území bude sousedit s nižšími a menšími rodinnými domy o výšce 1 nadzemního podlaží a obytném podkroví. Je tak otázkou, zda bude podatel nucen přizpůsobovat výstavbu rodinných domů na již realizovanou výstavbu rodinných domů ve stávající ploše 16-SO, které však svými rozměry odpovídají menším stavebním pozemkům, nebo zda bude moci realizovat výstavbu větších rodinných domů.“ **Stejně zůstaly** (ve srovnání se Změnou č. 1 ÚP z roku 2023) i **regulativy v textové části kapitoly f/2 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání“**.

Beze změn zůstala též kapitola I „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“. Pořízení územní studie – ÚS.04 – je vyžadováno pro plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17, přičemž **lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 8 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP. Požadavek na pořízení územní studie tak může po tuto dobu fungovat obdobně, jako stavební uzávěra**, neboť je to pořizovatel, (kterým může být dle § 26 NSZ obecní úřad obce Držovice) který podle § 68 odst. 4 NSZ předkládá návrh územní studie ke schválení zastupitelstvu obce Držovice, které však návrh nemusí schválit (pokud se jím vůbec nebude zabývat, uplatní se podle § 68 odst. 4 NSZ vyvratitelná právní domněnka, že s návrhem zastupitelstvo souhlasí). Rozdíl je v tom, že územní opatření o územní uzávěře může být vydáno toliko na nezbytnou dobu, nejvýše na dobu 6 let (§ 123 odst. 3 NSZ), každý – včetně Podatelů – může k jeho návrhu uplatnit připomínky (§ 127 odst. 5 NSZ), a za omezení práv k pozemku či stavbě náleží oprávněné osobě náhrada dle § 133 odst. 2 NSZ, kterou je povinna poskytnout obec, jejíž orgány stavební uzávěru vydaly (§ 134 odst. 1 NSZ).

Pořadí změn v území je stanoveno tak, že využití plochy Z.14a je podmíněno realizací ploch Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho.

Vymezení zastavitelných ploch Z.14b a Z.14c – ploch veřejného prostranství (PU) za hypermarketem – zůstalo beze změn. I pro tyto plochy je požadováno pořízení územní studie ÚS.04.

Plocha Z.17 byla oproti návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023 doplněna o výškovou regulaci zástavby, kdy provozní objekty mohou mít nanejvýše 1 nadzemní podlaží. Podle textové části Změny č. 1 ÚP, kapitoly c/3 na str. 23 je plocha Z.17 vymezena „Pro rozvoj smíšené obytné zástavby na východním okraji obce“, konkrétně: „pro umístění parku a rekreačního vybavení.“ I pro tuto plochu je požadováno pořízení územní studie ÚS.04.

3. Nezákonost Změny č. 1 ÚP

Námítka Podatelů ohledně územní studie vyhověno nebylo, navíc odůvodnění vypořádání těchto námitek shledávají Podatelé jako zcela nedostatečné, a to i pokud vyjdeme nejen z již zmíněné přílohy č. 3 Textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP, ale i z jeho zbylých částí. Podatelé tak trvají na tom, že Změna č. 1 ÚP je i nadále ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění **nepřezkoumatelná a rovněž nezákonná**. Změna č. 1 ÚP totiž v prvé řadě nespňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „SR“), který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i Změnu č. 1 ÚP 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 Změny č. 1 ÚP naplněny nebyly.

3.1 Nedostatečné odůvodnění Změny č. 1 ÚP z hlediska změny ploch veřejných prostranství v Dotčeném území – požadavku na územní studii ÚS.04

V rámci odůvodnění vypořádání námítky Podatelů ke Změně č. 1 ÚP z roku 2023 je uvedeno pouze, že: „V platném ÚP Držovice je **podmínka ÚS obsažena**, s ohledem na to, že **podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení, je stanovena i zde.**“ (zdůraznění Podatelé)

Podatelé k tomuto odůvodnění znovu poukazují na fakt, že **již Platný ÚP z roku 2010 podmínku zpracování územní studie obsahoval, přičemž předmětná územní studie – týkající se celého Dotčeného území, nikoliv jen jeho části – nebyla nikdy pořízena a lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31. 12. 2018**. Územní studie nebyla pořízena ani později. **Nyní je tato podmínka Změnou č. 1 ÚP stanovena znovu, s extrémně dlouhou osmiletou lhůtou pro pořízení** (totiž s maximální zákonem stanovenou lhůtou, jak plyne z § 30 odst. 6 StavZ, též § 69 odst. 1 NSZ), přičemž **do doby, než bude pořízena, nelze plochách Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17 umístit žádnou stavbu, tedy ani rodinné domy**. De facto se tak jedná o podobné omezení vlastníkům nemovitostí v uvedených plochách, jaké platí v případě stavební uzávěry, ovšem s tím rozdílem, že stavební uzávěra je ze své povahy dočasným opatřením obecné povahy, za které navíc náleží vlastníkovu dotčeného pozemku náhrada (§ 102 odst. 1 StavZ). Podatelé konstatují, že **obec Držovice až dosud o pořízení územní studie dle Platného ÚP nejevila prakticky žádný zájem**. Podatelé mají navíc za to, že **obec Držovice opětovným požadavkem na podmínění umístování staveb v Dotčeném území územní studií obchází zákon, když ten stanovuje lhůtu 8 let pro pořízení územní studie, přičemž obec Držovice tuto lhůtu již jednou nechala marně uplynout**. Důsledkem je pak (mimo jiné) zastavení plochy 16-SO

(lokalita Zápověď), vymezené v Platném ÚP, pro kterou podmínka pořízení územní studie US.05 rovněž marně uplynula, přičemž Změna č. 1 ÚP z rok 2023 ještě požadavek pořízení územní studie US.05 opět stanovovala, a to pro plochu Z.16, avšak upravená verze Změny č. 1 ÚP již tento požadavek neobsahuje (neboť na lokalitě již v současnosti probíhá výstavba rodinných domů).

Nyní Pořizovatel doplňuje do Změny č. 1 ÚP požadavek na pořízení prakticky totožné územní studie znovu. Podatelé proto opětovně uplatňují své námitky ohledně podmínění rozhodování v Dotčeném území pořízením územní studie US.04.

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP k podmínce pořízení územní studie nejprve obecně uvádí, že: „Pro rozsáhlejší zastavitelné plochy je stanovena podmínka územní studie (viz kap. I/) a podmínky dopravního a pěšího napojení, resp. prostupnosti (viz kap. d/1).“³

3 Odůvodnění Změny č. 1 ÚP, str. 7. Ke koncepci dopravy d/1 odůvodnění textové části Změny č. 1 ÚP uvádí, že: „Prvky veřejné prostupnosti území jsou stanoveny z důvodu zajištění napojení motorové nebo cyklo a pěší dopravy vybraných zastavitelných ploch na dopravní systém obce. Prvky veřejné prostupnosti jsou stanoveny pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování územní studie, která upřesní prostorové parametry napojení dopravní infrastruktury.“ Odůvodnění doplnění požadavku na územní studie pak uvádí: „Změna č. 1 ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se zejména o plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, pro které je nezbytné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a vymezit strukturu veřejných prostranství včetně jejího napojení na systém veřejných prostranství obce. Pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování územní studie jsou stanoveny požadavky na motorovou nebo pěší a cyklo dopravu.“ **Požadavek na pořízení územní studie US.04 je pak odůvodněn koordinací: „...řešení veřejných prostranství včetně napojení struktury zástavby na ulici Jaroslava Haška, Jaroslava**

a Sebastiniho a upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby. Součástí koncepce prostorového uspořádání lokality je napojení struktury zástavby na plochu parku (Z.17). Plocha parku bude řešena tak, aby nebyla zatěžována dopravní obsluhou pozemků smíšené obytné zástavby. Podmínkou řešení uspořádání veřejných prostranství je zajištění podmínek veřejné prostupnosti pro motorovou i cyklo a pěší dopravu. Místní komunikace budou řešeny tak, aby vytvářely průsečné křižovatky. Nová veřejná prostranství (nové ulice) budou mít šířku min. 13 m.“ (zdůraznění Podatelé)

Ve srovnání se Změnou č. 1 ÚP z roku 2023 byly doplněny požadavky na úrovně průsečné křižovatky a minimální šířku veřejných prostranství, které však samy osobě neodůvodňují nutnost pořídit územní studii, neboť obě podmínky jsou zahrnuty jak do textové části Změny č. 1 ÚP, tak do grafické, kde jsou v plochách Z.14a a Z.15 vyznačeny body, resp. prvky veřejné prostupnosti, kudy mají vést veřejná prostranství, tedy i pozemní komunikace. Požadavek na průsečné křižovatky pak determinuje vytvoření pravouhlé sítě pozemních komunikací. Odůvodnění pořízení územní studie nutností napojení struktury zástavby na plochu parku pak opomíjí, že Změna č. 1 ÚP současně stanovuje etapizaci, kdy zástavba plochy Z.14a je podmíněna předchozí realizací ploch Z.14b, Z.14c a Z.17, jinými slovy, napojení struktury zástavby bude determinováno fakticky realizací parku a pozemních komunikací, a to dříve, než bude možné plochy Z.14a a Z.15 využít k umístění rodinných domů. V tomto ohledu je požadavek na pořízení územní studie zcela nadbytečný.

Podatelé dále konstatují, že již ve svých předchozích námitkách z roku 2023 navrhovali pořizovatelé, aby namísto podmínky územní studie US.04 dosáhl totožného cíle – podrobnějšího řešení části Dotčeného území – **přijetím změny územního plánu obce Držovice s prvky regulačního plánu. Takové řešení by bylo v souladu se zásadou proporcionality,** neboť by umožnilo upřesnit podmínky prostorového uspořádání zástavby, **aniž by byli omezeni vlastníci nemovitostí v Dotčeném území nutností čekat až 8 let na pořízení územní studie,** o jejíž předchozí pořízení obec Držovice až dosud nejevila valný zájem.

V tomto ohledu je paradoxní, že jedním z požadavků na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, byl také požadavek na prověření a případně upravení podmínek využití ploch, v případě potřeby je možné doplnit prvky regulačního plánu, přičemž k tomuto požadavku je uvedeno, že: „Změna č. 1 ÚP upřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání, zejména ve vztahu k využití ploch smíšených obytných venkovských (SV). Stanovené podmínky prostorového uspořádání neobsahují podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu (v souladu s ustanovením § 43, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění). **Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu nebylo shledáno jako účelné s ohledem na vysokou míru stabilizace charakteru zastavěného území a upřesnění podmínek prostorového uspořádání rozvojových ploch, včetně stanovení podmínek zpracování územní studie.“** Pořizovatel tak upřednostnil podmínku územní studie před doplněním části územního plánu obce Držovice, zahrnující Dotčené území, o prvky regulačního plánu. To Podatelé považují za odporující principu proporcionality, obsaženém v § 2 odst. 3 SR, podle něhož mají správní orgány i při vydávání opatření obecné povahy dle § 174 odst. 1 SR šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (tedy i oprávněné zájmy podatelů), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

Podatelé ještě dodávají, že stávající pozemní komunikace v ulicích Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka mají dostatečnou kapacitu pro zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území – v opačném případě by jen těžko mohlo dojít k vydání územního rozhodnutí stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov, sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU 163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy – lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice“, když lokalita 16-SO je dopravně obslužná přes dopravní napojení na ulici Jaroslava Ježka. I z tohoto důvodu pokládají Podatelé požadavek na pořízení územní studie mající řešit dopravní obslužnost Dotčeného území za zbytečný a neopodstatněný.

3.2 Nesoulad Změny č. 1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování

Skutečnosti uvedené v předchozím bodě 3.1 námitek prokazují také to, že výstavba rodinných domů Podateli v Dotčeném území, resp. na pozemku parc. č. 628, 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*.

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 vztahů. 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 podatelem). 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 Změny č. 1 ÚP 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 „*byť 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 navrhovat 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.*“

Podatelé rovněž poukazují na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, v němž Krajský soud odkázal 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,

příčemž 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.

Jak podatelé uvedli již výše, s ohledem na Platný ÚP (který reflektuje dřívější postoj obce Držovice) a předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování Změny č. 1 ÚP, nabyli Podatelé legitimní očekávání, že výstavbu rodinných domů bude možné v Dotčeném území, resp. na pozemku parc. č. 628, 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 Změna č. 1 ÚP výše uvedené požadavky nesplňuje. Podatelé jsou přesvědčeni, že Změna č. 1 ÚP 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 podatele redukce zastavitelných ploch pro umístění rodinných domů v Dotčeném území nezákonné.**

V.

Závěr

Podatelé požadují vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP, a to bez náhrady. Změna č. 1 ÚP totiž dostatečně vymezuje požadavky na zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území a jejich ukotvení ještě v územní studii je nadbytečné. Samotný požadavek na pořízení územní studie US.04 je pak obcházením zákona.

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Koncepce územního plánu a v návaznosti na tuto také projednávané změny č. 1 územního plánu je postavena mj. na respektování a chránění ploch zemědělské půdy, na respektování, ochraně a využívání urbanistické koncepce sídla či na ochraně krajinného rázu území, jakož i na respektování, ochraně, využívání a rozvíjení struktury osídlení.

Pro rozvoj zástavby by měly být přednostně využívány plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy měly být vymezovány ve vazbě na zastavěné území, v okrajových částech sídla měl být zajištěn harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny.

Z ustálené judikatury se podává, že vlastník pozemků nemá veřejné subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle svého požadavku a že zájmy vlastníků pozemků, např. v podobě určitého investičního záměru, ani nejsou samy o sobě nadřazeny veřejnému zájmu reprezentovanému orgánem veřejné moci. Vlastník je tak povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného územního plánu, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je činěno jen v nezbytně nutném míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Uvedené je dle přesvědčení pořizovatele naplněno.

V platném územním plánu, který nabyl účinnosti dne 18.6.2010, jsou uvedené plochy navrženy jako zastavitelné plochy smíšené obytné SO (14-SO, 15-SO) a plochy a koridory veřejných prostranství U (17-U, 22-U a 23-U) a plochy sídelní zeleně Z (25-Z).

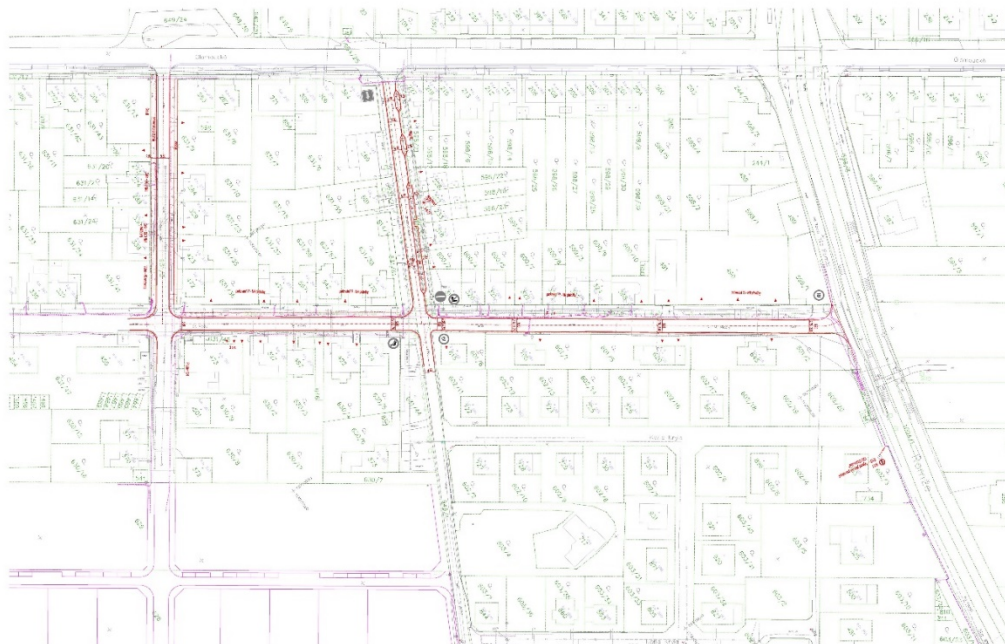
Na základě pokynů obsažených ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 byly zastavitelné plochy 14-SO a 15-SO vypuštěny, resp. byla jejich výměra zredukována a nově vymezena jako zastavitelná plocha Z.14a. K této ploše bylo vymezeno veřejné prostranství Z.14b a Z.14c.

V rámci veřejného projednání byla uplatněna námitka mimo jiné požadující vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu ploch převedených do ploch zemědělských. Této části námitky bylo vyhověno. Návrh dokumentace pro opakované veřejné projednání byl doplněn o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou SV Z.15. V návaznosti na vymezení této plochy došlo také k prodloužení veřejných prostranství v plochách Z.14b a Z.14c.

Jak v dokumentaci pro veřejné projednání tak pro opakované veřejné projednání byla pro zastavitelnou plochu Z.14a resp. Z.15 stanovena podmínka vypracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. V těchto lokalitách se počítá výhledově s výstavbou cca 60 rodinných domů, která s sebou přináší některé problémy k podrobnějšímu řešení např. řešení koncepce veřejných prostranství, zajištění dopravní a technické infrastruktury, řešení dělení pozemků, apod. Lhůta 8 let pro zpracování územní studie byla zvolena proto, že se jedná rozsahem o jednu z největších rozvojových ploch v Držovicích, z tohoto důvodu jsou kladeny větší nároky na řešení problémů spojených s výstavbou rodinných domů, které je vhodné řešit podrobnějším podkladem. Vzhledem k rozsahu těchto ploch není vhodné, aby byly bez podrobnější regulace v případě, že by lhůta marně uplynula. V souladu s § 55 zákona č. 183/2006 Sb. resp. § 106 zákona č. 283/2021 Sb. pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace. V případě nezpracování územní studie může vyhodnocení obsahovat požadavek na změnu územního plánu, která by lhůtu pro zpracování územní studie aktualizovala. Proces pořízení změny územního plánu může trvat i několik let.

Dokumentace také obsahuje pro tyto plochy podmínku pořadí změn v území. Dokumentace návrhu pro veřejné projednání obsahovala pouze plochu Z.14a, pro kterou je stanovena podmínka realizace ploch Z.14b, Z.14c a Z.17 a realizace rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho. Důvodem je především zajištění optimálního dopravního napojení této lokality vzhledem ke zvýšené budoucí dopravní zátěži ve vyjmenovaných ulicích a vybudování příslušných veřejných prostranství v plochách Z.14b a Z.14c. Podmíněnost realizací plochy Z.17 vychází zejména z faktu, že lokalita Z.14a má výměru 1,96 ha. Ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanovuje podmínku „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Na plochu Z.14a se tento zákonný požadavek o 400 m² nevztahuje. Nicméně vzhledem k výměře blízké se dvěma hektarům a absenci zeleně a odpočinkových ploch v navazujícím území byla plocha Z.14a podmíněna také realizací plochy Z.17, která je v současné době již v realizaci. Navržené řešení také odpovídá § 19 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., kdy bylo přihlídnuto nejen k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení, ale také k realizaci klidových a esteticky hodnotných ploch veřejného prostranství.

Podmínka rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho je stanovena z důvodu současného nevyhovujícího stavu komunikací, která je limitem napojení další zástavby. Podmínka není stanovena proto, aby suplovala stavební uzávěru. Naopak, obec již na vlastní náklady připravuje rekonstrukci předmětných ulic tak, aby bylo možné na ně napojit předmětné zastavitelné plochy. Obec má v současné době připravenou dokumentaci pro stavební povolení záměru Parkovací stání ulice Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška a Dr. Mičoly (viz obr. výřez z koordinační situace DSP).



Podmínky pořadí změn v území pro plochu Z.15 jsou stanoveny v návaznosti na plochu Z.14a, platí pro ni stejné podmínky se stejnými důvody. Podmínkou navíc je realizace výstavby v ploše Z.14a. Tato podmínka vychází zejména z důvodu ochrany ZPF a zajištění postupné a koordinované, nikoliv chaotické realizace rodinných domů v těchto plochách (cca 60 rodinných domů). Šířka veřejného prostranství v ploše Z.14b v šířce 13 m byla navržena namísto plochy sídelní zeleně 25- Z o šířce cca 20 m. Šířka 13 m byla zvolena proto, že se bude jednat o páteřní veřejný prostor, který bude mimo těleso komunikace zahrnovat také pás zeleně, chodník a odstavná parkovací stání pro návštěvy. Toto veřejné prostranství v budoucnu může také obsluhovat navazující obchodní zónu.

Dále je třeba zdůraznit, že tato lokalita je jako obytná již vymezena v územním plánu od roku 2010. Do současné doby (14 let) nebyly podniknuty žádné kroky, které by vedly k realizaci obytné výstavby. V souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. lze bez náhrady za změnu v území vypustit zastavitelnou plochu pro bydlení, pokud uplyne lhůta 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, kterým byla tato zastavitelná plocha vymezena.

Zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území je stanovena pro všechny zastavitelné plochy pro bydlení z důvodu rovnocenného přístupu ke všem rozvojovým lokalitám a zároveň proto, aby územní plán umožňoval upřesnění řešení veřejné infrastruktury podrobnější dokumentací a neomezoval tak nepřiměřeně vlastníky pozemků podrobnějšími regulativy již v rámci ÚP. Řešení změny č. 1 ÚP Držovice v tomto ohledu pak není diskriminační a nepřiměřené.

Řešením změny č. 1 ÚP Držovice dochází k naplňování cílů urbanistické koncepce, které jsou stanoveny platným ÚP Držovice, s důrazem mj. na ochranu identity obce a kvalitu obytného prostředí. Řešení změny č. 1 ÚP není nepředvídatelné a nepřiměřené, konzistentně realizuje a respektuje stanovenou platnou urbanistickou koncepci.

Nevhodnost uspořádání a vymezení území v platném územním plánu vyhodnotila již Zpráva o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 z prosince 2021, která je dokumentem veřejně dostupným a tudíž i stěžovateli známým. S ohledem na uvedené není možné, aby byl stěžovatel legitimního očekávání plně kontinuity při změně územního plánu. Územní plánování je proces živý, který reaguje na veřejný zájem, představovaný také přiměřenými nároky obcí na přiměřený a racionální rozvoj svých katastrálních území při respektu k charakteru obce i území. Činil-li stěžovatel i přes negativní vyhodnocení lokality kroky pro realizaci investičního záměru, jednal s vědomím závěrů Zprávy a tudíž i s vědomím, že v návrhu změny územního plánu je vyhodnocený bod třeba napravit. Kroky pořizovatele a návrh změny byly tak i pro stěžovatele předvídatelné.

Změna územního plánu je jak odůvodnitelná, tak i odůvodněná dostatečně v rozsahu, aby byla přezkoumatelná a tudíž zákonná.

Požizovatel si je vědom stěžovatelem uváděných soudních rozhodnutí. A i přes složitost procesu územního plánování a jeho změn je přesvědčen, že dostal všem zákonným požadavkům na proces pořizování, obsahovým požadavkům a ústavním limitům v případě zásahu do vlastnických práv vlastníků poměřovaném veřejným zájmem.

Námítka č. 6

evidováno pod č. j.:PVMU 121032/2024 62 ze dne 29. 5. 2024

Podávající: DOLÁK Transport s.r.o., Za drahou 4372/3, 79601 Prostějov, za který jedná pan Petr Dolák, narozen dne 11. 1. 1973, trvale bytem Slovácká 4481/5, 796 01 Prostějov

Právně zastoupeni: Frank Bold Advokáti, s.r.o,

Údolní 33

602 00 Brno

Území dotčené námitkou: pozemky parcelní čísla 626/1, 627, 628, 629 a 949/1 vše v katastrálním území Držovice na Moravě

II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 627 v k.ú. Držovice, číslo LV 13 a je proto podle § 53 odst. 2 a 52 odst. 2 StavZ oprávněn námitky podat.

Vymezení Dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.

Obsah námitek

Námítky směřují proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

Námítky směřují také proti etapizace tedy podmínění zastavitelnosti plochy Z.15 předchozí zastavitelností plochy Z.14a, a podmínění předchozí zastavitelnosti plochy Z.14a předchozí zastavitelností ploch Z.14b, Z.14c a Z.17.

Námítky směřují také proti požadavku na minimální šíři veřejných prostranství 13 m v plochách Z.14a a Z.15.

IV.

Odůvodnění námitek

1. Dosavadní průběh pořizování Změny č. 1 ÚP

Podatel již dne 16. 8. 2023 podal námítky proti návrhu Změny č. 1 ÚP (evidováno pod č.j. PVMU 135012/2023 62). Podatel v úvodu těchto námitek shrnul své legitimní očekávání na využití pozemku parc. č. 627 (a sousedních pozemků), plynoucí z platného územního plánu města Držovice, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2010 (dále též „**Platný ÚP**“ nebo „**ÚP Držovice**“), který připouští zahájit v Dotčeném území určitý typ výstavby: „...**Podatel již od roku 2018, tedy od doby, kdy koupil pozemek parc. č. 627 v Dotčeném území jako zastavitelný, jedná s orgány obce Držovice o umístění výše uvedeného Záměru a navazující výstavby rodinných domů...Podatel očekává, že obec Držovice nebude klást Záměru, jakož i budoucí realizaci výstavby rodinných domů, žádné překážky, neboť tuto výstavbu v Dotčeném území předpokládá platný ÚP. Protože však v mezičase došlo k zahájení procesu pořizování změny č. 1 ÚP Držovice, je podatel nucen vznést tyto námítky.**“

Námítky se týkaly neodůvodněné změny dosavadních zastavitelných ploch smíšených obytných 14-SO a 15-20 dle ÚP Držovice, na výrazně menší zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou Z.14a v rozsahu dle Změny č. 1 ÚP, kdy převažující části původních zastavitelných ploch 14-SO a 15-SO jsou nově zahrnuty do plochy zemědělské všeobecné (AU), na které nelze umístit záměr podatele s názvem „Infrastruktura pro RD Držovice“, který má být umístěn na pozemcích parc. č. 627, 628, 629, 631/3 a 949

(dále jen „Záměr“). Smyslem Záměru je dělení pozemků pro zástavbu rodinnými domy a vytvoření dopravní a technické infrastruktury nutné pro výstavbu rodinných domů.

Podatel dále podal námitku proti zrušení stávajících ploch veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP, a konečně jeho námítky směřovaly také proti opětovnému stanovení podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území.

V závěru svých námitek ze dne 16. 8. 2023 pak Podatel navrhoval, **aby došlo k rozšíření plochy smíšené obytné venkovské Z.14a v Dotčeném území na rozsah odpovídající dosavadním zastavitelným plochám smíšeným obytným 14-SO a 15-SO** dle Platného ÚP s tím, že v Dotčeném území nebude vymezena plocha zemědělská všeobecná (AU). Tím bude obnoven stávající stav dle Platného ÚP, kdy je celá rozloha pozemku podatele parc. č. 627 v k.ú. Držovice v zastavitelných plochách pro stavbu rodinných domů.

Dále Podatel navrhoval, **aby došlo k rozšíření plochy Z.14b na rozsah odpovídající stávajícím plochám veřejných prostranství 22-U a 23-U v Dotčeném území, jak je vymezuje Platný ÚP.** Tím bude zajištěna propustnost Dotčeného území. Konečně Podatel **navrhoval vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b a Z.17**, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP **bez náhrady.**

2. Stav dle Změny č. 1 ÚP

Podatel nejprve podrobně popíše z hlediska Dotčeného území relevantní změny návrhu Změny č. 1 ÚP, a následně uvede konkrétní námítky mířící na aktuální znění návrhu Změny č. 1 ÚP.

Námítkám Podatele Pořizovatel vyhověl dle svých slov částečně (viz příloha P.3 Textové části odůvodnění pořizovatele, str. 39). **Konkrétně došlo k provedení následujících změn:**

1. **pozemek parc. č. 627 se nyní nachází částečně v ploše Z.14a, z velké části pak v nově vymezené ploše Z.15 (která v původním návrhu Změny č. 1 ÚP vymezena nebyla)¹**

a svým jihozápadním okrajem v ploše Z.14b, jak je patrné z výkresu základního členění území č. I.1 z března 2024. **Všechny uvedené plochy jsou zastavitelné** (což je rozdíl oproti původnímu návrhu Změny ÚP č. 1 z roku 2023, ve které byla větší část pozemku parc. č. 627 ponechána mimo plochu Z.14a), **současně jsou všechny tyto plochy plochami, v nichž je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie US.04** – ačkoliv již podle Platného ÚP bylo pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování (konkrétně pro prověření vyhodnocení míry zátěže obyvatel rizikovými faktory, zejm. hlukem), přičemž lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31. 12. 2018, čímž v souladu s § 43 odst. 2 StavZ došlo k zániku omezení změn v území, tj. rozhodování o umístění záměrů v uvedených plochách momentálně není podmíněno pořízením územní studie. Pokud by územní studie byla pořízena po tomto datu, stále by byla jedním

z neopominutelných podkladů stavebního úřadu při rozhodování o umístění záměrů v daných plochách, ovšem do dne podání těchto námitek nebyla taková územní studie pořízena. Z vypořádání námitek Podatele Pořizovatelem navíc plyne, že zadání územní studie je nově třeba doplnit o parametry Změnou č. 1 ÚP nově navržených veřejných prostranství min. šířky 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami – tyto podmínky tak dále limitují Podatele v realizaci jeho Záměru.

Současně platí, že pozemek parc. č. 627 se podle hlavního výkresu č. I.2 z března 2024 celý nachází v ploše změny – smíšené obytné venkovské (SV), což je změna oproti původnímu návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023, kdy velká část pozemku parc. č. 627 byla zahrnuta ve stabilizované ploše zemědělské všeobecné (AU), na které nebylo možné Záměr realizovat, a jen menší část pozemku byla zahrnuta do plochy změny – smíšené obytné venkovské (SV).

Další podstatnou změnou je pak návrh koncepce veřejné infrastruktury – veřejná propustnost pro motorovou dopravu (označenou písmenem D) a veřejná propustnost pro cyklo a pěší dopravu (označenou písmenem P). Podle původního návrhu Změny č. 1 ÚP přitom měla být zajištěna propustnost části pozemku parc. č. 627 zahrnuté do plochy Z.14a toliko pro cyklo a pěší dopravu;

2. **pozemek parc. č. 626/1 se nově nachází v ploše Z.15, tedy v zastavitelné ploše, vyjma jeho okrajů hraničících s pozemky parc. č. 950/2, 623 a 949/2, které jsou zcela nově zařazeny do ploch Z.14b a Z.14c.**

Současně je celý zahrnut do plochy změny – smíšené obytné venkovské (SV), vyjma jeho okrajů hraničících s pozemky parc. č. 950/2, 623 a 949/2, které jsou zahrnuty do plochy změny – veřejná prostranství všeobecná (PU). Jde o změnu oproti původnímu návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023, podle něhož byl pozemek parc. č. 626/1 celý zahrnut mimo plochy změn Z.14a a Z.14b, současně byl zahrnut do stabilizované plochy zemědělské všeobecné (AU), a pouze jeho okraje hraničící s pozemky parc. č. 950/2 a 623 byly zahrnuty do plochy K.1.03 a současně zahrnuty do plochy změn – přírodní jiné (NX). Rozhodování v území je – stejně jako v případě pozemku parc. č. 627 – podmíněno územní studií US.04;

3. pozemek parc. č. 626/2 se z velké části nově nachází v ploše Z.15, tedy v zastavitelné ploše, vyjma jeho okraje hraničícího s pozemkem parc. č. 950/2, který je nově zahrnut do plochy Z.14b. Jinak pro něj platí z hlediska těchto ploch totéž, co pro pozemek parc. č. 626/1, tj. jeho část spadající do plochy Z.15 je současně plochou změny – smíšené obytné venkovské (SV) namísto původní plochy stabilizované zemědělské všeobecné (AU), zbylá část pozemku spadající do plochy Z.14b je pak zahrnuta do plochy změny – veřejná prostranství všeobecná (PU) namísto plochy změny – přírodní jiné (NX). Rozhodování v území je – stejně jako v případě pozemku parc. č. 627 – podmíněno územní studií US.04;
4. **pozemek parc. č. 628** je dotčen pouze dodatečnými požadavky na obsah územní studie US.04, jiné změny Změny č.1 ÚP nejsou relevantní;
5. **pozemek parc. č. 629** je dotčen pouze dodatečnými požadavky na obsah územní studie US.04, jiné změny Změny č.1 ÚP nejsou relevantní;
6. **pozemek parc. č. 631/3**, vlastněný obcí Držovice, není Změnou č. 1 ÚP dotčen, z šířky 12 m pozemku přiléhajícího k pozemku parc. č. 629 zabírá pozemní komunikace 6,26 m, zbytek připadá na chodník a zelený pás;
7. **pozemek parc. č. 631/3**, vlastněný obcí Držovice, není Změnou č. 1 ÚP dotčen, pozemní komunikace zabírá celou jeho šířku 5 m

V odůvodnění vypořádání námitek Podatele (příloha P.3 Textové části odůvodnění pořizovatele, str. 39) je pak doslova uvedeno, že: „rušení ploch 14-SO a 15-SO je uloženo již schválenou zprávou o uplatňování ÚP Držovice. S ohledem na rozvoj území obce a naplnění zastavitelných ploch jsou zastavitelné plochy Z.14 a Z.15 zachovány a jsou doplněny podmínky jejich využití. V platném ÚP Držovice je podmínka ÚS obsažena, s ohledem na to, že podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení, je stanovena i zde. Při pořizování US je nutno doplnit zadání US o parametry veřejných prostranství min. šířky 13 m a návaznost na stávající komunikace průsečnými křižovatkami (již v návrhu uplatněná podmínka zkapacitnění infrastruktury). Pozemky parc. č. 626/1, 628, 629, 631/3 a 949/1 vyhodnocovány pouze v režimu připomínky, nikoli námítky (nejdou ve vlastnictví podatele námítky). Předmětné pozemky nejsou ve vlastnictví podatele námítky, některé jsou i ve vlastnictví obce.“ **Toto odůvodnění** je více než stručné a **námítky Podatele z roku 2023 k původnímu znění Změny č. 1 ÚP prakticky nereflexuje, neboť se jedná o shrnutí změn provedených ve srovnání se zněním Změny č. 1 ÚP z roku 2023.** Navíc toto „odůvodnění“ obsahuje zjevně nesprávnosti, např. tvrzení, že zastavitelná plocha Z.15 byla zachována, ačkoliv byla nově vymezena. Už proto je tento způsob vypořádání námitek Podatele zcela nedostatečný.

Změna č. 1 ÚP v nyní předloženém znění nadále podstatně mění využití Dotčeného území. **Zastavitelná plocha Z.14a** jejíž způsob využití je plocha smíšená venkovská (SV), **a to jako plocha bydlení – lokalita za hypermarketem. Využití plochy je i nadále podmíněno pořadím změn v území, totiž realizací plochy Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr.**

Mičoly a Sebastiniho, jinak Změna č. 1 ÚP pořadí změn v území nestanovuje.2 Dopravní obsluha území je navržena z plochy veřejného prostranství – ulice Jaroslava Haška, obsluha území má být zajištěna v rámci stávajících a navrhovaných veřejných prostranství a ploch pro dopravu. **Rozdíl oproti původnímu návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023 pak spočívá v nově doplněném požadavku na minimální šířku nových veřejných prostranství. Tento požadavek redukuje možné využití pozemku parc. č. 627**, neboť veřejná prostranství, zahrnující podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. To znamená, že **i jen navržená prostupnost pro pěší a cyklo dopravu znamená vybudování chodníku a dalších veřejných prostranství v šířce minimálně 13 m, navzdory tomu, že stávající pozemní komunikace včetně chodníků – která nepochybně lze podřadit pod veřejná prostranství – která by mohla sloužit dopravní obsluhování Dotčeného území, jsou široká 12 m (ulice Jaroslava Haška), 5 m (ulice Jaroslava Ježka) a 4,72 m (ulice Sebastiniho, jejíž pozemní komunikace ústí na Dotčeném území do plochy široké 11,6 m, která slouží i jako parkovací plocha).** S dosud uvedeným souvisí i změny v kapitole d/1 „Koncepce dopravy“ textové části Změny č. 1 ÚP na str. 19, podle které: „Územní plán řeší napojení návrhových zastavitelných ploch koridory veřejných prostranství pro umístění veřejné infrastruktury včetně dopravní. Komunikace v plochách bydlení a smíšených obytných budou přednostně řešeny v režimu zklidněné dopravy.“, přičemž samotná zklidněná doprava je definována Změnou č. 1 ÚP jako: „je zahrnuta kategorie obslužných komunikací – obytné ulice s omezenou rychlostí na 30 km/hod.“

Dále je uvedeno, že: „Územní plán vymezuje následující prvky veřejné prostupnosti:

- pro motorovou dopravu: vymezuje bod napojení plochy změny (zastavitelné plochy nebo plochy přestavby) pro motorovou dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) nebo plochy dopravy (DS);

- *pro cyklo a pěší dopravu: vymezuje bod napojení plochy změny (zastavitelné plochy nebo plochy přestavby) pro cyklo a pěší dopravu na plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), plochy dopravy (DS) a plochy v krajině.“*

Změna č. 1 ÚP dále v rámci koncepce dopravy stanoví, že: „*Odstavování a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků.*“ Tento požadavek se tak rovněž uplatní u Záměru Podatele, přičemž je **otázkou, proč musí být veřejná prostranství v rámci vymezených bodů napojení pro motorovou dopravu široká minimálně 13 m, když parkování a odstavování vozidel bude muset být řešeno mimo pozemní komunikace** v plochách změny Z.14a a Z.15.

Textová část Změny č. 1 ÚP v kapitole d/4 „Koncepce rozvoje veřejných prostranství“ nově uvádí, že plochy veřejných prostranství pro obsluhu zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou navrženy dle kap. c/2, tedy v rámci vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, které zahrnují (mimo jiné) i plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15, Z.17.

Co se týká samotných regulativů plochy SV, ty jsou uvedeny v textové části Změny č.1 ÚP v kapitole f/1 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“. Jednou ze základních podmínek využití jakékoliv plochy je podmínka č. 5, podle které: „*Je nepřipustná výstavba nových objektů pro bydlení na pozemcích stávajících rodinných domů, a na samostatných pozemcích mezi pozemky stávajících rodinných domů, bez přímé samostatné dopravní obsluhy, tzn. navazujících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu navržených územním plánem nebo územní studií, nebo veřejných prostranství ve standardu místní komunikace realizovaných ve stabilizovaných plochách v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.*“ Tato podmínka nedoznala oproti verzi Změny č. 1 ÚP z roku 2023 změny a Podatel ji uvádí v souvislosti s výše uvedenými požadavky na prvky veřejné dostupnosti pro motorovou dopravu a pro cyklo a pěší dopravu. Související je podmínka č. 12: „*Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustná realizace pěších a cyklo stezek a tras pro zajištění dostupnosti území a propojení struktury veřejných prostranství s cestní sítí v krajině, pokud není v podmínkách některé plochy s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.*“ a konečně podmínka č. 13: „*Na jednom pozemku v ploše smíšené obytné venkovské (SV) je možné umístit pouze jednu hlavní stavbu pro bydlení – rodinný dům.*“ Ani tyto podmínky nedoznaly změn oproti Změně č. 1 ÚP z roku 2023.

Samotné regulativy smíšené obytné venkovské plochy (SV) nedoznaly žádné změny oproti Změně č. 1 ÚP z roku 2023. Důsledkem je zachování problematického, protože nejednoznačného regulativu podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, na které Podatel již upozorňoval ve svých námitkách ze dne 16. 8. 2023: „*kromě výškového regulativu pro zastavitelné plochy, podle kterého lze v ploše umístit stavby o maximálně 2 nadzemních podlažích (který byl již v Platném ÚP), je nově požadováno také „nepřesahovat stávající výškovou hladinu zástavby“ a „chránit charakter a urbanistickou strukturu zástavby, rozvíjet jednotný architektonický charakter zástavby, nepřipustný je typ zástavby, který nerespektuje charakter, měřítko a hmotovou skladbu tradiční zástavby v území.“* **Tento regulativ tak omezuje novou výstavbu rodinných domů tak, že tato se musí podřídit již existující zástavbě, tedy jejímu charakteru, měřítku, hmotové skladbě a výšce.** Z hlediska zástavby bezprostředně sousedící s Dotčeným územím, kdy na západní straně Dotčené území sousedí s velkými rodinnými domy (dvojdomy) o výšce 2 nadzemních podlažích, na severní straně pak Dotčené území bude sousedit s nižšími a menšími rodinnými domy o výšce 1 nadzemního podlaží a obytném podkroví. Je tak otázkou, zda bude podatel nucen přizpůsobovat výstavbu rodinných domů na již realizovanou výstavbu rodinných domů ve stávající ploše 16-SO, které však svými rozměry odpovídají menším stavebním pozemkům, nebo zda bude moci realizovat výstavbu větších rodinných domů.“ **Stejně zůstaly** (ve srovnání se Změnou č. 1 ÚP z roku 2023) **i regulativy v textové části kapitoly f/2 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání“.**

Beze změn zůstala též kapitola I „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“. Pořízení územní studie – ÚS.04 – je vyžadováno pro plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17, přičemž **lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 8 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP.** Požadavek na pořízení územní studie **tak může po tuto dobu fungovat obdobně, jako stavební uzávěra**, neboť je to pořizovatel, (kterým může být dle § 26 NSZ obecní úřad obce Držovice) který podle § 68 odst. 4 NSZ předkládá návrh územní studie ke schválení zastupitelstvu obce Držovice, které však návrh nemusí schválit (pokud se jím vůbec nebude zabývat, uplatní se podle § 68 odst. 4 NSZ vyvratitelná právní domněnka, že s návrhem zastupitelstvo souhlasí). Rozdíl je v tom, že územní opatření o územní uzávěře může být vydáno toliko na nezbytnou dobu, nejvýše na dobu 6 let (§ 123 odst. 3 NSZ), každý – včetně Podatele – může k jeho návrhu uplatnit připomínky (§ 127 odst. 5 NSZ), a za omezení práv k pozemku či stavbě náleží oprávněné osobě náhrada dle § 133 odst. 2 NSZ, kterou je povinna poskytnout obec, jejíž orgány stavební uzávěru vydaly (§ 134 odst. 1 NSZ).

Zcela nově je vymezena zastavitelná plocha Z.15, kterou Změna č. 1 ÚP z roku 2023 neobsahovala. Platí pro ni vše, co bylo uvedeno ohledně plochy Z.14a, navíc jsou v ní umístěny body označené písmenem **D pro**

veřejnou propustnost pro motorovou dopravu, které ve svém důsledku dále redukuje využitelnou plochu pro umístění Záměru, a to ve srovnání s Platným ÚP, který umožňuje dopravní obslužnost Dotčeného území vymezenými koridory 22-U a 23-U, které ale vedou k menší redukci Dotčeného území plochami veřejných prostranství, než představuje aktuální návrh Změny č. 1 ÚP. Pozemek parc. č. 627 je dlouhý 262,93 m a široký 85,51 m (jeho plocha je 22483,14 m²). Umístění plochy pro dopravu podle výše uvedených požadavků (minimální šířka veřejného prostranství 13 m) znamená zmenšení využitelné plochy pozemku Podatele minimálně o 3418,09 m², tedy o 15%. Podatel konstatuje, že **požadavek na minimální šířku veřejných prostranství 13 m není z odůvodnění textové části Změny č. 1 ÚP odůvodněn**, navíc je otázkou, proč je stanoven, když Změna č. 1 ÚP současně vyžaduje řešení pozemních komunikací v plochách smíšených obytných (tedy i v ploše Z.15) jako zklidněných, neboť: „*Podmínky přednostního řešení komunikací v plochách bydlení a smíšených obytných jako zklidněných je stanovena z důvodu zajištění dostatečných parametrů veřejných prostranství pro bezpečný pěší pohyb a přednostně obytný charakter prostranství (chodník, stromořadí, zelený pás)*“. 4, a navíc je pro plochu Z.15 požadováno pořízení územní studie ÚS.04, které má pozemní komunikace v ploše dále upřesnit. Z hlediska Podatele jde o zcela nadbytečný požadavek, který se překrývá s dalšími podmínkami zastavitelnosti plochy Z.15.

Pořadí změn v území je stanoveno tak, že využití plochy je podmíněno realizací plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho.

Vymezení zastavitelných ploch Z.14b a Z.14c – ploch veřejného prostranství (PU) za hypermarketem – zůstalo beze změn. I pro tyto plochy je požadováno pořízení územní studie ÚS.04.

Plocha Z.17 byla oproti návrhu Změny č. 1 ÚP z roku 2023 doplněna o výškovou regulaci zástavby, kdy provozní objekty mohou mít nanejvýše 1 nadzemní podlaží. Podle textové části Změny č. 1 ÚP, kapitoly c/3 na str. 23 je plocha Z.17 vymezena „*Pro rozvoj smíšené obytné zástavby na východním okraji obce*“, konkrétně: „*pro umístění parku a rekreačního vybavení*.“ I pro tuto plochu je požadováno pořízení územní studie ÚS.04.

3. Nezákonost Změny č. 1 ÚP

Vymezením plochy Z. 15 bylo vyhověno jedné ze tří shora uvedených námitek Podatele, neboť došlo k zařazení zbylé části pozemku parc. č. 627 do plochy Z.15 (stejně jako sousední pozemky parc. č. 626/1 a 626/2), přičemž se do jisté míry jedná o zachování ploch 14-SO a 15-SO tak, jak byly vymezeny v Platném ÚP. **Plocha Z.15 je plochou zastavitelnou a umožňující realizaci jeho Záměru, neboť se současně jedná o plochu změny – smíšenou obytnou venkovskou (SV), ve které lze umísťovat rodinné domy i potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu** – zatímco podle Změny č. 1 ÚP z roku 2023 byla část pozemku parc. č. 627 zahrnuta do stabilizované plochy zemědělské všeobecné (AU), která neumožňovala umístění rodinných domů.

Zbýlým námítkám Podatele však již vyhověno nebylo, navíc odůvodnění vypořádání těchto námitek shledává Podatel jako zcela nedostatečné, a to i pokud vyjde nejen z již zmíněné přílohy č. 3 Textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP, ale i z jeho zbylých částí. Podatel tak trvá na tom, že Změna č. 1 ÚP je i nadále ve vztahu k Dotčenému území kvůli zcela nedostatečnému odůvodnění **nepřezkoumatelná a rovněž nezákonná**. Změna č. 1 ÚP totiž v prvé řadě nespĺňuje obecný požadavek na řádné odůvodnění podle § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**SŘ**“), který pro každé rozhodnutí správního orgánu, tedy i Změnu č. 1 ÚP 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 Změny č. 1 ÚP naplněny nebyly.

Problematické je pak rovněž nově stanovené pořadí změn v území, které není obsaženo v Platném ÚP (viz textová část, str. 37, kapitola č. 14 „Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“, u které je uvedeno, že „nebylo stanoveno“) a ani plochy 14-SO a 15-SO etapizaci neobsahovaly, tudíž výstavba Záměru Podatele mohla probíhat v obou těchto plochách paralelně a nezávisle na tom, zda obec Držovice bude realizovat plochu veřejného prostranství 17-U. Změna č. 1 ÚP z roku 2023 již etapizaci obsahovala, a to ve vztahu k ploše Z.14a. Plocha Z.15 pak nebyla na pozemku parc. č. 627 vymezena. Proto lze nyní námitkou návrh etapizace v rámci plochy Z.15 napadnout, neboť jde o nové řešení, které Podateli komplikuje realizaci jeho Záměru patrně ještě ve větší míře než požadavek na pořízení územní studie ÚS.04.

Dále Podatel vznáší námitku též k požadavku na minimální šíři veřejných prostranství 13 m v plochách Z.14a a Z.15, pokládá ji za zcela nadbytečnou a neopodstatněnou, protože nijak neodůvodněnou. Není jasné, proč mají být veřejná prostranství široká minimálně 13 m, když tento požadavek nenaplní ani jiná, nově budovaná veřejná prostranství např. v ploše 16-SO dle Platného ÚP, nebo v jiných zastavitelných plochách dle Změny č. 1 ÚP.

3.1 Nedostatečné odůvodnění Změny č. 1 ÚP z hlediska změny ploch veřejných prostranství v Dotčeném území – požadavku na územní studii ÚS.04

V rámci odůvodnění vypořádání námítky Podatele ke Změně č. 1 ÚP z roku 2023 je uvedeno pouze, že: „V platném ÚP Držovice je **podmínka ÚS obsažena**, s ohledem na to, že **podmínka je stanovena pro všechny nové zastavitelné plochy pro bydlení**, je stanovena i zde.“ (zdůraznění Podatel)

Podatel k tomuto odůvodnění znovu poukazuje na fakt, že **již Platný ÚP z roku 2010 podmínku zpracování územní studie obsahoval, přičemž předmětná územní studie** – týkající se celého Dotčeného území, nikoliv jen jeho části – **nebyla nikdy pořízena a lhůta pro pořízení uvedené územní studie marně uplynula 31. 12. 2018**. Územní studie nebyla pořízena ani později. **Nyní je tato podmínka Změnou č. 1 ÚP stanovena znovu, s extrémně dlouhou osmiletou lhůtou pro pořízení** (totiž s maximální zákonem stanovenou lhůtou, jak plyne z § 30 odst. 6 StavZ, též § 69 odst. 1 NSZ), přičemž **do doby, než bude pořízena, nelze plochách Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17 umístit žádnou stavbu, tedy ani část Záměru podatele**. De facto se tak jedná o podobné omezení vlastníků nemovitostí v uvedených plochách, jaké platí v případech stavební uzávěry, ovšem s tím rozdílem, že stavební uzávěra je ze své povahy dočasným opatřením obecné povahy, za které navíc náleží vlastníkovému dotčeného pozemku náhrada (§ 102 odst. 1 StavZ). Podatel konstatuje, že **obec Držovice až dosud o pořízení územní studie dle Platného ÚP nejevila prakticky žádný zájem**. Podatel má navíc za to, že **obec Držovice opětovným požadavkem na podmínění umístování staveb v Dotčeném území územní studií obchází zákon, když ten stanovuje lhůtu 8 let pro pořízení územní studie, přičemž obec Držovice tuto lhůtu již jednou nechala marně uplynout**. Důsledkem je pak (mimo jiné) zastavění plochy 16-SO (lokality Záповěd), vymezené v Platném ÚP, pro kterou podmínka pořízení územní studie US.05 rovněž marně uplynula, přičemž Změna č. 1 ÚP z rok 2023 ještě požadavek pořízení územní studie US.05 opět stanovovala, a to pro plochu Z.16, avšak upravená verze Změny č. 1 ÚP již tento požadavek neobsahuje (neboť na lokalitě již v současnosti probíhá výstavba rodinných domů).

Nyní Pořizovatel doplňuje do Změny č. 1 ÚP požadavek na pořízení prakticky totožné územní studie znovu. Podatel proto opětovně uplatňuje své námítky ohledně podmínění rozhodování v Dotčeném území pořízením územní studie US.04.

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP k podmínce pořízení územní studie nejprve obecně uvádí, že: „*Pro rozsáhlejší zastavitelné plochy je stanovena podmínka územní studie (viz kap. I/) a podmínky dopravního a pěšího napojení, resp. prostupnosti (viz kap. d/1).*“⁵ *Ke koncepci dopravy d/1 odůvodnění textové části Změny č. 1 ÚP uvádí, že: „Prvky veřejné prostupnosti území jsou stanoveny z důvodu zajištění napojení motorové nebo cyklo a pěší dopravy vybraných zastavitelných ploch na dopravní systém obce. Prvky veřejné prostupnosti jsou stanoveny pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování územní studie, která upřesní prostorové parametry napojení dopravní infrastruktury.“*⁶

Odůvodnění doplnění požadavku na územní studie pak uvádí: „*Změna č. 1 ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se zejména o plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, pro které je nezbytné upřesnit prostorové uspořádání zástavby a vymežit strukturu veřejných prostranství včetně její napojení na systém veřejných prostranství obce. Pro zastavitelné plochy s podmínkou zpracování územní studie jsou stanoveny požadavky na motorovou nebo pěší a cyklo dopravu.*“⁷ **Požadavek na pořízení územní studie US.04 je pak odůvodněn koordinací: „...řešení veřejných prostranství včetně napojení struktury zástavby na ulici Jaroslava Haška, Jaroslava Ježka a Sebastiniho a upřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby. Součástí koncepce prostorového uspořádání lokality je napojení struktury zástavby na plochu parku (Z.17). Plocha parku bude řešena tak, aby nebyla zatěžována dopravní obsluhou pozemků smíšené obytné zástavby. Podmínkou řešení uspořádání veřejných prostranství je zajištění podmínek veřejné prostupnosti pro motorovou i cyklo a pěší dopravu. Místní komunikace budou řešeny tak, aby vytvářely průsečné křižovatky. Nová veřejná prostranství (nové ulice) budou mít šířku min. 13 m.“⁸ (zdůraznění Podatel)**

Ve srovnání se Změnou č. 1 ÚP z roku 2023 byly doplněny požadavky na úrovněvé průsečné křižovatky a minimální šířku veřejných prostranství, které však samy osobě neodůvodňují nutnost pořídit územní studii, neboť obě podmínky jsou zahrnuty jak do textové části Změny č. 1 ÚP, tak do grafické, kde jsou v plochách Z.14a a Z.15 vyznačeny body, resp. prvky veřejné prostupnosti, kudy mají vést veřejná prostranství, tedy i pozemní komunikace. Požadavek na průsečné křižovatky pak determinuje vytvoření pravouhlé sítě pozemních komunikací. Odůvodnění pořízení územní studie nutností napojení struktury zástavby na plochu parku pak opomíjí, že Změny č. 1 ÚP současně stanovuje etapizaci, kdy zástavba plochy Z.14a je podmíněna předchozí realizací ploch Z.14b, Z.14c a Z.17, jinými slovy, napojení struktury zástavby bude determinováno fakticky realizací parku a pozemních komunikací, a to dříve, než bude možné plochy Z.14a a Z.15 využít k umístění Záměru Podatele. V tomto ohledu je požadavek na pořízení územní studie zcela nadbytečný.

Podatel dále konstatuje, že již ve svých předchozích námítkách z roku 2023 navrhoval pořizovateli, aby namísto podmínky územní studie US.04 dosáhl totožného cíle – podrobnějšího řešení části Dotčeného území – **dosáhnout přijetím změny územního plánu obce Držovice s prvky regulačního plánu. Takové řešení by bylo v souladu se zásadou proporcionality**, neboť by umožnilo upřesnit podmínky prostorového uspořádání zástavby, **aniž by byli omezení vlastníci nemovitostí v Dotčeném území nutností čekat až 8 let na pořízení územní studie**, o jejíž předchozí pořízení obec Držovice až dosud nejevila valný zájem.

V tomto ohledu je paradoxní, že jedním z požadavků na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, byl také požadavek na prověření a případné upravení podmínek využití

ploch, v případě potřeby je možné doplnit prvky regulačního plánu, přičemž k tomuto požadavku je uvedeno, že: „*Změna č. 1 ÚP upřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání, zejména ve vztahu k využití ploch smíšených obytných venkovských (SV). Stanovené podmínky prostorového uspořádání neobsahují podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu (v souladu s ustanovením § 43, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění). Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu nebylo sledováno jako účelné s ohledem na vysokou míru stabilizace charakteru zastavěného území a upřesnění podmínek prostorového uspořádání rozvojových ploch, včetně stanovení podmínek zpracování územní studie.*“ **Poživatel tak upřednostnil podmínku územní studie před doplněním částí územního plánu obce Držovice, zahrnující Dotčené území, o prvky regulačního plánu. To podatel považuje za odporující principu proporcionality, obsaženém v § 2 odst. 3 SŘ,** podle něhož mají správní orgány i při vydávání opatření obecné povahy dle § 174 odst. 1 SŘ šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (tedy i oprávněné zájmy podatele), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

Podatel ještě dodává, že stávající pozemní komunikace v ulicích Jaroslava Haška a Jaroslava Ježka mají dostatečnou kapacitu pro zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území – v opačném případě by jen těžko mohlo dojít k vydání územního rozhodnutí stavebním úřadem Magistrátu města Prostějov, sp. zn. SÚ/1704/2019-Ja, č.j. PVMU 163490/2019 61, o umístění stavby s názvem „ZTP pro rodinné domy – lokalita 16-SO, Zápověď, Držovice“, když lokalita 16-SO je dopravně obslužná přes dopravní napojení na ulici Jaroslava Ježka. I z tohoto důvodu pokládá podatel požadavek na pořízení územní studie mající řešit dopravní obslužnost Dotčeného území za zbytečnou a neopodstatněnou.

3.2 Nedostatečné odůvodnění Změny č. 1 ÚP z hlediska etapizace a její nepřiměřenost

Jak již bylo uvedeno výše v části 2, kapitola n „Stanovení pořadí změn v území“ uvádí, že: „*Změna č. 1 ÚP nestanovuje požadavky na pořadí změn v území mimo podmínek podmíněnosti veřejnou infrastrukturou uvedených v kap. c/2.*“⁹ Pozemek Podatele se nachází v plochách Z.14a a Z.15, přičemž pro plochu Z.14a je stanovena podmínka pořadí změn v území (tedy etapizace) tak, že je využití plochy Z.14a podmíněno realizací plochy Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho, přičemž datem realizace se rozumí až datum kolaudace stavby. Pro plochu Z.15 je podmínka pořadí změn v území stanovena obdobně, totiž že využití plochy je podmíněno realizací plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c a Z.17 a dále realizací rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho, datem realizace se rozumí až datum kolaudace stavby.

Odůvodnění požadavku na etapizaci uvádí, že: „*Změna č. 1 ÚP nestanovuje požadavky na pořadí změn v území mimo podmínek podmíněnosti veřejnou infrastrukturou uvedených v kap. c/2.*“¹⁰ Jinými slovy, obecné odůvodnění vymezení etapizace zcela absentuje. Co se týká odůvodnění etapizace v kapitole c/2 Změny č. 1 ÚP, to se vztahuje pouze k ploše Z.14a: „*Podmíněnost plochy Z.14a realizací veřejné infrastruktury je stanovena z důvodu reálných možností obce na zajištění a správu veřejné infrastruktury, která je základním předpokladem využitelnosti území pro novou výstavbu.*“¹¹ Požadavek etapizace dopadající na plochu Z.15 není odůvodněn vůbec.

Podatel s taktó široce stanovenou etapizací nesouhlasí. V první řadě konstatuje, že stejně, jako musí být v územním plánu odůvodněno prodloužení etapizace (a to okolnostmi bránícími vynětí ploch z etapizace, resp. opatřením podmiňujícím výstavbu v etapizované ploše), musí být odůvodněno i její uplatnění tam, kde dosud nebyla požadována (tedy v ploše Z.15, která nebyla ve Změně č. 1 ÚP z roku 2023 v Dotčeném území vymezena (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26. 2. 2020, č.j. 54 A 84/2019-79). Etapizace má totiž z hlediska využitelnosti pozemků zahrnutých do zastavitelných ploch širší dopad, než výše uvedená územní studie US.04, neboť zákon stanoví maximální možnou lhůtu pro její pořízení, přičemž po jejím uplynutí již není rozhodováno v území jejím pořízením podmíněno, zatímco etapizace není nijak časově omezena. Tím spíše by měl pořizovatel důkladně odůvodnit potřebu etapizace a způsob jejího vymezení.

V nyní řešeném případě je etapizace odůvodněna pouze u plochy Z.14a, navíc pouze nutností zajištění dopravní obslužnosti plochy Z.14a, etapizace samotná je však stanovena širěji a požaduje také realizaci plochy Z.17, tedy obecního parku na pozemku parc. č. 629. Podatel zdůrazňuje, že obci nic nebránilo stávající pozemní komunikace rekonstruovat a plochu parku, tedy plochu veřejných prostranství Z.17, realizovat již dle Platného ÚP, kde se jedná o plochu U-17, a konstatuje, že podmínění zastavitelnosti plochy Z.14a realizací veřejných prostranství v ploše Z.17 není nijak odůvodněno, přitom je zřejmé, že využití plochy Z.17 bude podmíněno předchozí realizací dopravní infrastruktury, která bude současně sloužit k dopravní obsluze zástavby předpokládané v ploše Z.14a. Požadavek na realizaci veřejného prostranství v ploše Z.17 tak není věcně odůvodněný a Podatel navrhuje jeho vypuštění z textové části Změny č. 1 ÚP.

Podmínění zastavitelnosti plochy Z.15 předchozí zastavitelností plochy Z.14a znamená, že musí dojít k předchozí realizaci staveb v plochách Z.14b, Z.14c a Z.17, proto je jejich opětovné uvedení v zásadě

nadbytečné. Navíc z odůvodnění Změny č. 1 ÚP není zřejmé, proč nelze plochu Z.15 zastavět spolu s plochou Z.14a, tedy proč je realizace staveb v ploše Z.15 podmíněno předchozím využitím plochy Z.14a.

Podatel by chápal, pokud by ke stanovení etapizace byly nějaké věcné důvody, avšak jeho Záměr má být umístěn v Dotčeném území, tedy jak na pozemcích zahrnutých do plochy Z.14a, tak pozemcích zahrnutých do plochy Z.15, přičemž realizace Záměru vyžaduje (mimo jiné) zajištění dopravní infrastruktury. Jakmile budou odpovídající stavby dopravní infrastruktury realizovány a zkolaudovány, nic nebrání realizovat Záměr Podatele v celém dotčeném území. Podatel odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-85, v němž je konstatováno, že: „etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby. To platí tím spíše v situaci, kdy jsou k zastavění navrženy plochy, které jsou fakticky pole, bez možnosti přístupu po stávajících veřejných komunikacích a bez kanalizace a dalších nezbytných sítí. Rovněž časové omezení výstavby domů určených k bydlení na některých plochách na pozdější dobu je obvykle velmi rozumné a slouží k rozložení výstavby do delšího období a k jejímu soustředění na určité plochy (zabránění chaotické výstavbě ihned a všude).“ V nyní řešeném případě však žádné rozložení výstavby v Dotčeném území, tedy zabránění „překotné výstavby“ nutné není, nejen proto, že podmínky využití území zahrnují konkrétní požadavky na dopravní obslužnost a vedení pozemních komunikací (podrobně popsanych výše v části 2 těchto námitek), ale též proto, že před zahájením výstavby bude ve shodě s požadavky obsaženými ve Změně č. 1 ÚP zpracována územní studie US.04, která prověří možné problémy spojené s využitím území, a to jak dopravní obslužnost, tak řešení zástavby jako takové. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP však tuto skutečnost – podmínění rozhodování v území předchozím pořízením územní studie, která má řešit totožný problém, jako etapizace – vůbec nereflektuje.

Podatel proto pokládá stanovení etapizace jako naprosto nepřiměřenou podmínku omezující využití Dotčeného území, když jediným důvodem je nutnost zajištění předchozího dopravního napojení Dotčeného území, čehož lze dosáhnout Podatele méně omezujícím opatřením, totiž stanovenou podmínkou pořízení územní studie US.04. Kromě toho je rozsah stanovené etapizace širší, než „jen“ realizaci veřejné infrastruktury v plochách Z.14b, Z.14c a rekonstrukcí ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho – jednak využití plochy Z.14a vyžaduje též předchozí realizaci veřejného prostranství v ploše Z.17, jednak využití plochy Z.15 požaduje předchozí využití plochy Z.14a. Požadavek na etapizaci může vést ke stejným důsledkům, jako vymezení stavební uzávěry či územní rezervy nebo požadavku na pořízení územní studie, avšak u všech těchto institutů již ustálená judikatura správních soudů potvrdila, že se má jednat o opatření omezující vlastníky dotčených nemovitostí, a tudíž že tyto instituty jsou ze své povahy toliko dočasné (tedy časově omezené), že musí být přiměřené a náležitě odůvodněné. Podatel shledává výše popsanou etapizaci jako nepřiměřenou a neodůvodněnou. Požadavek etapizace je navíc v rámci Změny č. 1 ÚP uplatněn pouze u dvou zastavitelných ploch, totiž ploch Z.14a a Z.15. U žádné jiné zastavitelné plochy, a to ani u zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské, požadavek etapizace stanoven není (srov. textová část Změny č. 1 ÚP, str. 12 až 16), např. realizace zástavby v ploše Z.06 není podmíněna předchozí realizací zástavby v ploše Z.1.01, ačkoliv mají obě plochy podobnou rozlohu, jako plochy Z.14a a Z.15.

Pro úplnost Podatel konstatuje, že podmínka etapizace nebyla stanovena v Platném ÚP, v případě plochy Z.15 je stanovena zcela nově, a představuje tak zásah do jeho legitimního očekávání, založeného na principu kontinuity územního plánování (viz námitka č. 3.4 níže). Podatel předpokládal, že svůj Záměr bude moci realizovat kontinuálně, a nikoliv na etapy, kdy k realizaci výstavby v ploše Z.15 může dojít až po kolaudaci staveb v ploše Z.14a.

Z uvedených důvodů proto Podatel navrhuje, aby byl požadavek etapizace ze Změny č. 1 ÚP vypuštěn, a to bez náhrady.

3.3 Nesoulad Změny č. 1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování

Skutečnosti uvedené v předchozích bodech 3.1 a 3.2 námitek prokazují také to, že podatelův Záměr 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.*

Podatel rovněž připomíná, 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 vztahů. 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 podatelem). 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 Změny č. 1 ÚP se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho 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 „byť 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 navrhovat 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, v němž Krajský soud odkázal 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.

Jak podatel uvedl již výše, s ohledem na Platný ÚP (který reflektuje dřívější postoj obce Držovice) a **předpoklad respektování kontinuity územního plánování při pořizování Změny č. 1 ÚP, nabytí podatel legitimní očekávání, že jeho 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 nález 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 je podatel přesvědčen, že v jeho případě Změna č. 1 ÚP výše uvedené požadavky nespĺňuje. Podatel je přesvědčen, že Změna č. 1 ÚP nevyhovuje výše uvedeným základním kritériím, podmínkám „testu proporcionality“ ani principu kontinuity územního plánování. Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. I z tohoto důvodu je podle podatele redukce zastavitelných ploch pro umístění rodinných domů v Dotčeném území nezákonné.

V.

Závěr

Podatel požaduje vypuštění podmínky předchozího zpracování územní studie US.04 pro plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c, Z.15 a Z.17 pro rozhodování v Dotčeném území, a to z celého návrhu Změny č. 1 ÚP, a to bez náhrady. Změna č. 1 ÚP totiž dostatečně vymezuje požadavky na zajištění dopravní obslužnosti Dotčeného území a jejich ukotvení ještě v územní studii je nadbytečné. Samotný požadavek na pořízení územní studie US.04 je pak obcházením zákona.

Dále Podatel požaduje vypuštění etapizace ze Změny č. 1 ÚP, tedy podmínění zastavitelnosti plochy Z.15 předchozí zastavitelností plochy Z.14a, Z.14b, Z.14c a Z.17, a podmínění předchozí zastavitelnosti plochy Z.14a předchozí zastavitelností ploch Z.14b, Z.14c a Z.17, a to bez náhrady, neboť je zjevně neodůvodněná a není stanovena u žádné jiné zastavitelné plochy.

Konečně Podatel požaduje vypuštění požadavku na minimální šíři veřejných prostranství 13 m v plochách Z.14a a Z.15.

Námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Koncepce územního plánu a v návaznosti na tuto také projednávané změny č. 1 územního plánu je postavena mj. na respektování a chránění ploch zemědělské půdy, na respektování, ochraně a využívání urbanistické koncepce sídla či na ochraně krajinného rázu území, jakož i na respektování, ochraně, využívání a rozvíjení struktury osídlení.

Pro rozvoj zástavby by měly být přednostně využívány plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy měly být vymezovány ve vazbě na zastavěné území, v okrajových částech sídla měl být zajištěn harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny.

Z ustálené judikatury se podává, že vlastník pozemků nemá veřejné subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle svého požadavku a že zájmy vlastníků pozemků, např. v podobě určitého investičního záměru, ani nejsou samy o sobě nadřazeny veřejnému zájmu reprezentovanému orgánem veřejné moci. Vlastník je tak povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného územního plánu, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Uvedené je dle přesvědčení pořizovatele naplněno.

V platném územním plánu, který nabyl účinnosti dne 18.6.2010, jsou uvedené plochy navrženy jako zastavitelné plochy smíšené obytné SO (14-SO, 15-SO) a plochy a koridory veřejných prostranství U (17-U, 22-U a 23-U) a plochy sídelní zeleně Z (25-Z).

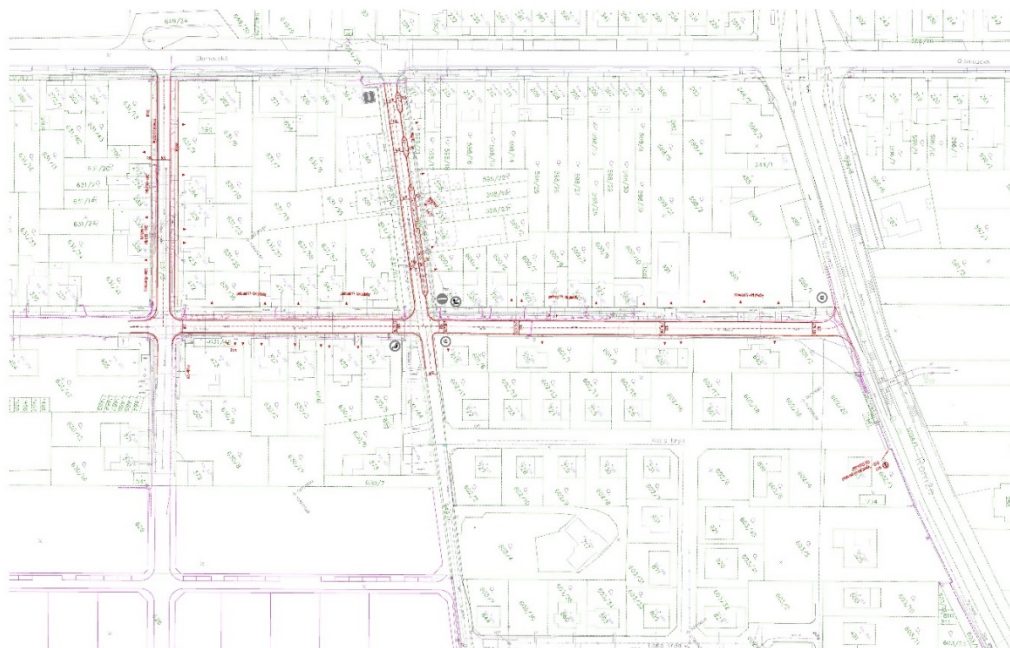
Na základě pokynů obsažených ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 byly zastavitelné plochy 14-SO a 15-SO vypuštěny, resp. byla jejich výměra zredukována a nově vymezena jako zastavitelná plocha Z.14a. K této ploše bylo vymezeno veřejné prostranství Z.14b a Z.14c.

V rámci veřejného projednání byla uplatněna námitka mimo jiné požadující vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu ploch převedených do ploch zemědělských. Této části námitky bylo vyhověno. Návrh dokumentace pro opakované veřejné projednání byl doplněn o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou SV Z.15. V návaznosti na vymezení této plochy došlo také k prodloužení veřejných prostranství v plochách Z.14b a Z.14c.

Jak v dokumentaci pro veřejné projednání tak pro opakované veřejné projednání byla pro zastavitelnou plochu Z.14a resp. Z.15 stanovena podmínka vypracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. V těchto lokalitách se počítá výhledově s výstavbou cca 60 rodinných domů, která s sebou přináší některé problémy k podrobnějšímu řešení např. řešení koncepce veřejných prostranství, zajištění dopravní a technické infrastruktury, řešení dělení pozemků, apod. Lhůta 8 let pro zpracování územní studie byla zvolena proto, že se jedná rozsahem o jednu z největších rozvojových ploch v Držovicích, z tohoto důvodu jsou kladen větší nároky na řešení problémů spojených s výstavbou rodinných domů, které je vhodné řešit podrobnějším podkladem. Vzhledem k rozsahu těchto ploch není vhodné, aby byly bez podrobnější regulace v případě, že by lhůta marně uplynula. V souladu s § 55 zákona č. 183/2006 Sb. resp. § 106 zákona č. 283/2021 Sb. pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace. V případě nezpracování územní studie může vyhodnocení obsahovat požadavek na změnu územního plánu, která by lhůtu pro zpracování územní studie aktualizovala. Proces pořízení změny územního plánu může trvat i několik let.

Dokumentace také obsahuje pro tyto plochy podmínku pořadí změn v území. Dokumentace návrhu pro veřejné projednání obsahovala pouze plochu Z.14a, pro kterou je stanovena podmínka realizace ploch Z.14b, Z.14c a Z.17 a realizace rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho. Důvodem je především zajištění optimálního dopravního napojení této lokality vzhledem ke zvýšené budoucí dopravní zátěži ve vyjmenovaných ulicích a vybudování příslušných veřejných prostranství v plochách Z.14b a Z.14c. Podmíněnost realizací plochy Z.17 vychází zejména z faktu, že lokalita Z.14a má výměru 1,96 ha. Ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanovuje podmínku „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace“. Na plochu Z.14a se tento zákonný požadavek o 400 m² nevztahuje. Nicméně vzhledem k výměře blížíci se dvěma hektarům a absenci zeleně a odpočinkových ploch v navazujícím území byla plocha Z.14a podmíněna také realizací plochy Z.17, která je v současné době již v realizaci. Navržené řešení také odpovídá § 19 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., kdy bylo přihlédnuto nejen k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení, ale také k realizaci klidových a esteticky hodnotných ploch veřejného prostranství.

Podmínka rekonstrukce ulic Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška, Dr. Mičoly a Sebastiniho je stanovena z důvodu současného nevyhovujícího stavu komunikací, která je limitem napojení další zástavby. Podmínka není stanovena proto, aby suplovala stavební uzávěru. Naopak, obec již na vlastní náklady připravuje rekonstrukci předmětných ulic tak, aby bylo možné na ně napojit předmětné zastavitelné plochy. Obec má v současné době připravenou dokumentaci pro stavební povolení záměru Parkovací stání ulice Jaroslava Ježka, Jaroslava Haška a Dr. Mičoly (viz obr. výřez z koordinační situace DSP).



Podmínky pořadí změn v území pro plochu Z.15 jsou stanoveny v návaznosti na plochu Z.14a, platí pro ni stejné podmínky se stejnými důvody. Podmínkou navíc je realizace výstavby v ploše Z.14a. Tato podmínka vychází zejména z důvodu ochrany ZPF a zajištění postupné a koordinované, nikoliv chaotické realizace rodinných domů v těchto plochách (cca 60 rodinných domů).

Šířka veřejného prostranství v ploše Z.14b v šířce 13 m byla navržena namísto plochy sídelní zeleně Z 25- Z o šířce cca 20 m. Šířka 13 m byla zvolena proto, že se bude jednat o páteřní veřejný prostor, který bude mimo těleso komunikace zahrnovat také pás zeleně, chodník a odstavná parkovací stání pro návštěvy. Toto veřejné prostranství v budoucnu může také obsluhovat navazující obchodní zónu.

Dále je třeba zdůraznit, že tato lokalita je jako obytná již vymezena v územním plánu od roku 2010. Do současné doby (14 let) nebyly podniknuty žádné kroky, které by vedly k realizaci obytné výstavby. V souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. lze bez náhrady za změnu v území vypustit zastavitelnou plochu pro bydlení, pokud uplyne lhůta 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, kterým byla tato zastavitelná plocha vymezena.

Zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území je stanovena pro všechny zastavitelné plochy pro bydlení z důvodu rovnocenného přístupu ke všem rozvojovým lokalitám a zároveň proto, aby územní plán umožňoval upřesnění řešení veřejné infrastruktury podrobnější dokumentací a neomezoval tak nepřiměřeně vlastníky pozemků podrobnějšími regulativy již v rámci ÚP. Řešení změny č. 1 ÚP Držovice v tomto ohledu pak není diskriminační a nepřiměřené.

Řešením změny č. 1 ÚP Držovice dochází k naplňování cílů urbanistické koncepce, které jsou stanoveny platným ÚP Držovice, s důrazem mj. na ochranu identity obce a kvalitu obytného prostředí. Řešení změny č. 1 ÚP není nepředvídatelné a nepřiměřené, konzistentně realizuje a respektuje stanovenou platnou urbanistickou koncepci.

Nevhodnost uspořádání a vymezení území v platném územním plánu vyhodnotila již Zpráva o uplatňování Územního plánu Držovice za období do roku 2020 z prosince 2021, která je dokumentem veřejně dostupným a tudíž i stěžovateli známým. S ohledem na uvedené není možné, aby byl stěžovatel legitimního očekávání plné kontinuity při změně územního plánu. Územní plánování je proces živý, který reaguje na veřejný zájem, představovaný také přiměřenými nároky obcí na přiměřený a racionální rozvoj svých katastrálních území při respektu k charakteru obce i území. Činil-li stěžovatel i přes negativní vyhodnocení lokality kroky pro realizaci investičního záměru, jednal s vědomím závěrů Zprávy a tudíž i s vědomím, že v návrhu změny územního plánu je vyhodnocený bod třeba napravit. Kroky pořizovatele a návrh změny byly tak i pro stěžovatele předvídatelné.

Změna územního plánu je jak odůvodnitelná, tak i odůvodněná dostatečně v rozsahu, aby byla přezkoumatelná a tudíž zákonná.

Pořizovatel si je vědom stěžovatelem uváděných soudních rozhodnutí. A i přes složitost procesu územního plánování a jeho změn je přesvědčen, že dostal všem zákonným požadavkům na proces pořizování, obsahovým požadavkům a ústavním limitům v případě zásahu do vlastnických práv vlastníků poměřovaném veřejným zájmem.

e Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice před opakovaným veřejným projednáním

Stanovisko č. 1

evidováno pod č.j.: PVMU 70893/2024 62 ze dne 22.4.2024

*Podávající: Krajský úřad Olomouckého kraje
Odbor životního prostředí a zemědělství
Jeremenkova 40a
779 00 Olomouc*

evidováno pod č.j. KÚ: KUOK 94893/2023

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále také „krajský úřad“), v přenesené působnosti podle § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o ochraně přírody a krajiny“), podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění účinném do 31. 12. 2023 ve spojení s § 334a odst. 1a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“) sděluje k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice pro opakované veřejné projednání:

Ochrana přírody (Mgr. Martina Huběnková):

Stanovisko k vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000:

Stanovisko s vyloučením významného vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, bylo vydáno ve stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j.: KUOK 105422/2021 ze dne 20. 10. 2021 ve fázi návrhu zprávy o uplatňování. **Významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000 byl vyloučen.** Předložená úprava návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice nemá vliv na závěr tohoto stanoviska.

Odůvodnění:

Předmětem koncepce je úprava návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice. K tomu orgán ochrany přírody uvádí: Vliv na lokality soustavy Natura 2000 byl ve stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství vydaném pod č. j.: KUOK 105422/2021 dne 20. 10. 2021 vyloučen. Předložená koncepce nemá vliv na závěr výše uvedeného stanoviska. **K navržené koncepci neuplatňujeme připomínky.**

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Michaela Štěpánková):

Z posouzení obsahu upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice, na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a vyjádření věcně příslušného oddělení ochrany přírody odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Olomouckého kraje, krajský úřad, jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, tímto **neuplatňuje požadavek** na zpracování vyhodnocení vlivů „**upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice**“ na životní prostředí.

Odůvodnění:

Krajský úřad, jako dotčený úřad posuzování vlivů na životní prostředí, vycházel z podání „upravený návrh Změny č. 1 Územního plánu Držovice“, posoudil uvedenou koncepci a přitom zjišťoval, zda a v jakém rozsahu může upravený návrh Změny č. 1 Územního plánu Držovice vážně ovlivnit životní prostředí a obyvatelstvo. Použil přitom kritéria, která charakterizují na jedné straně vlastní upravený návrh územního plánu a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající významné potenciální vlivy na obyvatelstvo a životní prostředí.

Porovnání s kritérii pro zjišťovací řízení podle přílohy č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí: Upravený návrh Změny č. 1 Územního plánu Držovice pro opakované veřejné projednání předpokládá invariantní řešení. Z hlediska cíle tohoto návrhu, jeho podrobnosti a potenciálních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví je jedna varianta řešení koncepce dostačující.

Úpravou návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice nejsou řešeny požadavky, které by svým rozsahem a charakterem zakládaly rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí.

V řešeném katastrálním území se nenachází žádná lokalita soustavy Natura 2000 a rovněž v jeho okolí se žádné lokality soustavy Natura 2000 nenalézají. Významný vliv koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti orgán ochrany přírody krajského úřadu vyloučil. Možné kumulativní či synergické vlivy se vzhledem k charakteru úprav návrhu územního plánu neočekávají významné.

Požadavky na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví jsou respektovány.

Krajský úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů úpravy koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu, kumulativní a synergickou povahu vlivu, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závažnost a rozsah vlivu lze vyloučit. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení úpravy koncepce nejsou významná.

V obsahu upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Rozsah upravené koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území. Přeshraniční povahu vlivů lze vyloučit. V navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.

Posouzení upravené koncepce by nepřineslo ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovávaných na odlišných úrovních v téže oblasti obsahově jiné výsledky a předpokládaný přínos posouzení na životní prostředí by proto byl minimální.

Koncepce nemá význam pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví.

Případná neuvedená kritéria byla v rámci předložené koncepce irelevantní, proto nejsou zmiňována.

Krajský úřad dospěl k závěru, že provádění upravené koncepce nemůže mít významné environmentální vlivy dle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není nutné ji posuzovat podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů.

Stanovisko k upravenému návrhu územního plánu nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení dle zvláštních předpisů, jako např. stavební zákon, zákon o vodách, zákon o ochraně ovzduší, zákon o odpadech apod.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

f Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednávání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice

Stanovisko č. 1

evidováno pod č.j.: PVMU 85035/2024 62 ze dne 22. 4. 2024

*Podávající: Obvodní báňský úřad
 pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého
 Veleslavínova 18, P. O. BOX 103
 702 00 Ostrava – Moravská Ostarva*

evidováno pod č.j.: SBS 18237/2024/OBÚ-05

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice v opakovaném řízení, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého s působností k vykonávání vrchního dozoru státní báňské správy podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. b) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě ve znění pozdějších předpisů (dále vzpp.) a věcně příslušný podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, vzpp. ve spojení s ustanovením § 55b zákona odst. 1 č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vzpp., k Vašemu oznámení o veřejném projednání návrhu opatření obecné povahy ve shora uvedené věci uplatňuje stanovisko, ve kterém

nemá připomínky

k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice v opakovaném řízení.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

Stanovisko č. 2

evidováno pod č.j.: PVMU 85807/2024 62 ze dne 24. 4. 2024

*Podávající: Krajský úřad Olomouckého kraje
 Odbor dopravy a silničního hospodářství
 Oddělení silničního hospodářství
 Jeremenkova 40a
 779 00 Olomouc*

evidováno pod č.j. KÚ: KUOK 51074/2024

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství (dále jen „krajský úřad“) je jako dotčený orgán příslušný podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy. Krajský úřad souhlasí se záměrem, který mu byl předložen, a neuplatňuje v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice žádné připomínky.

Odůvodnění

Krajskému úřadu bylo prostřednictvím datové schránky doručeno Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice.

Z návrhu změny č. 1 Územního plánu Držovice vyplývá, že danou změnou není dotčena koncepce silniční infrastruktury.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

Stanovisko č. 3 *evidováno pod č.j.: PVMU 86566/2024 62 ze dne 24. 4. 2024* *Podávající: Ministerstvo průmyslu a obchodu
Na Františku 1039/32
110 00 Praha* *evidováno pod č. j. MPO 39638/2024*

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Držovice
pro opakované veřejné projednání pořizované zkráceným postupem

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3, § 53 odst. 2 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 1 ÚP Držovice souhlasíme za podmínky souladu přípustných činností na ploše P.1.01 a v části plochy Z.1.02a s povolenou hornickou činností v netěženém dobývacím prostoru Držovice, doplnění podmíněně přípustného využití těchto ploch o povinnost postupu dle § 19 horního zákona při územním řízení a za podmínky doplnění zakresu chráněného ložiskového území (CHLÚ) do Koordinačního výkresu a jeho doplnění i do kapitoly e/7 „Dobývání nerostů“ srovnávacího textu.

ODŮVODNĚNÍ

Změny, k nimž došlo od prvního veřejného projednání, nijak neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na území obce.

Stejně jako v návrhu pro první veřejné projednání ovšem upozorňujeme, že do netěženého dobývacího prostoru pro těžbu cihlářské suroviny č. 70343 Držovice a do CHLÚ č. 05190000 Držovice, vymezených severovýchodně od sídla, zasahuje svým severním okrajem zastavitelná plocha bydlení Z.1.02a a Změna č. 1 ÚP sem umísťuje i plochu přestavby P.1.01, vymezenou pro maloplošné komerční zařízení občanské vybavenosti. Vzhledem k tomu, že v tomto dobývacím prostoru byla již ukončena těžba, souhlasíme s těmito záměry, ovšem za podmínky souladu přípustných činností na výše uvedených plochách s povolenou hornickou činností v dobývacím prostoru, přičemž zároveň opět upozorňujeme na povinnost dodržovat při územním řízení § 19 odst. 1 horního zákona a požadujeme tedy doplnit k podmínkám využití těchto ploch tuto povinnost. Rovněž upozorňujeme na chybějící zakres CHLÚ v Koordinačním výkresu (dle našich podkladů je jeho hranice totožná s hranicí dobývacího prostoru) a chybné vyškrtnutí CHLÚ z kapitoly e/7 „Dobývání nerostů“ na str. 33 srovnávacího textu- požadujeme doplnit.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí. Požadavky budou zpracovány do příslušné kapitoly Odůvodnění ÚP a zakres CHLÚ v Koordinačním výkresu bude doplněn.

Stanovisko č. 4 *evidováno pod č.j.: PVMU 101032/2024 62 ze dne 15. 5. 2024* *Podávající: Ministerstvo obrany
Odbor ochrany územních zájmů
Tychonova 1
160 01 Praha 1* *evidováno pod č.j.: MO 400876/2024-1322*

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, **Ministerstvo obrany**, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, **vydává** ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona,

ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zpracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz. mapový podklad, jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany do grafické části – koordinačního výkresu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.**

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 150, 200 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

- **Na celém správním území 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 umístit 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)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí. Požadavky budou zapracovány do příslušné kapitoly Odůvodnění ÚP a do Koordinačního výkresu.

Stanovisko č. 5

evidováno pod č.j.: PVMU 90072/2024 62 ze dne 26. 4. 2024

Podávající:

Magistrát města Prostějova

Odbor územního plánování a památkové péče

Oddělení památkové péče

Náměstí T. G. Masaryka 130/14

796 01 Prostějov

evidováno pod č.j.: PVMU 89065/2024 62

Magistrát města Prostějova, Odbor územního plánování a památkové péče. Oddělení památkové péče, jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče (dále jen „správní orgán“), podle ustanovení § 29 zákona č. 20/1987Sb., O státní památkové péči, [dále jen „Památkový zákon“], obdržel dne 19. 4. 2024 návrh Změny č. I Územního plánu Držovice.

VÝROK

Správní orgán podle ustanovení § 29 Památkového zákona sděluje, že souhlasí bez připomínek s návrhem Změny c. I Územního plánu Držovice.

ODŮVODNĚNÍ

Návrh změny Územního plánu Držovice respektuje památky na území obce a neplánuje zasáhnout žádnou změnou do nich ani jejich těsné blízkosti.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

Stanovisko č. 6 *evidováno pod č.j.: PVMU 98545/2024 62 ze dne 13. 5. 2024* *Podávající: Ministerstvo životního prostředí
Odbor výkonu státní správy V, oddělení Olomouc
Krapkova 3
779 00 Olomouc* *evidováno pod č.j.: MZP/2024/250/213*

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy V, oddělení Olomouc (dále jen „ministerstvo“), obdrželo vaše oznámení o projednávání výše uvedeného návrhu.

Ministerstvo jako dotčený orgán podle § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o geologických pracích“) sděluje po prostudování návrhu, že v koordinačním výkresu chybí zakreslit chráněné ložiskové území Držovice podle aktuálních údajů České geologické služby (viz www.geology.cz – mapové aplikace – územní plánování – údaje o území).

Odůvodnění:

Oprávněnost požadavku na zpracování výše uvedených území do územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) a povinnost úřadů územního plánování a zpracovatelů ÚPD řídit se jimi v příslušné ÚPD je stanovena v § 15 odst. 1 horního zákona a § 13 odst. 1 zákona o geologických pracích.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí. Chráněné ložiskové území Držovice podle aktuálních údajů České geologické služby bude doplněno do koordinačního výkresu dokumentace.

Stanovisko č. 7 *evidováno pod č.j.: PVMU 109214/2024 62 ze dne 24. 5. 2024* *Podávající: Magistrát města Prostějova
Odbor životního prostředí
796 01 Prostějov* *evidováno pod č.j.: PVMU 106213/2024 40*

Magistrát města Prostějova, jako dotčený orgán příslušný podle §136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 22. 4. 2024 podal zdejší Odbor územního plánování a památkové péče, oddělení územního plánování (dále jen "žadatel"), ve věci:

„Opakované projednání návrhu: Změna č. I Územního plánu Držovice“

(dále jen "záměr"), a po zjištění požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 136 a § 154 správního řádu toto

vyjádření

pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:

1. Ochrana přírody a krajiny

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 77 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

2. Ochrana lesa

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění

některých zákonů, (dále jen "lesní zákon"), jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky

3. Ochrana vod

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

1. Vodoprávní úřad se ke změně č. I územního plánu obce Držovice vyjádřil v rámci stanoviska oboru životního prostředí ze dne 15.8.2023 pod zn.: OŽP/1582/20232258.
2. Při projednávání změny územního plánu požadujeme jeho respektování.

Opakované veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP bereme tímto na vědomí

Odůvodnění:

Magistrát města Prostějova, odbor územního plánování a památkové péče pořizuje změnu č. 1 územního plánu Držovice. Přípisem PVMU 9559/2024 62 oznámil dotčenému orgánu projednání „záměru“.

D chráněných podle zvláštních právních předpisů na úseku životního prostředí a vydal toto stanovisko.

Poučení:

Proti tomuto vyjádření se nelze odvolat. Vyjádření nenahrazuje rozhodnutí správního orgánu. Vyjádření je podkladem rozhodnutí správního orgánu.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

Stanovisko č. 8

evidováno pod č.j.: PVMU 110876/2024 62 ze dne 29. 5. 2024

Podávající: Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje

Pracoviště Prostějov

Šafaříkova 49

797 20 Prostějov

evidováno pod č.j.: KHSOC/22200/2024/PV/HOK

Na základě oznámení opakovaného řízení o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice,“ zaslaného Magistrátem města Prostějova, Odbor územního plánování a památkové péče, oddělení územního plánování, Náměstí T. G. Masaryka 130/14, 796 01 Prostějov, IČO: 00288659, zaevidovaného pod č. j. KHSOC/16566/2024/PV/HOK, ze dne 22.4.2024, posoudila Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, Šafaříkova 2907/49, 796 01 Prostějov (dále jen „KHS“), věcně a místně příslušná podle § 82 odst. 1, 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jako dotčený správní úřad ve smyslu § 82 odst. 2 písm. j), v souladu s § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen souhrnně „stavební zákon“) předložené podklady.

Po zhodnocení předložených podkladů dotýkajících se zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví, s požadavky stanovenými zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 258/2000 Sb.), nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále jen nařízení vlády č. 272/2011 Sb.) a vyhláškou č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu, četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 252/2004 Sb.), vydává Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci toto

stanovisko:

s předloženým „Oznámením opakovaného řízení o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice,“ orgán ochrany veřejného zdraví

s o u h l a s í .

O d ů v o d n ě n í :

Orgán ochrany veřejného zdraví vydal k Oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice stanovisko pod Č.j. : KHSOC/30583/2023/PV/HOK ze dne 30.8.2023, které zůstává i nadále v platnosti.

Z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací musí být respektovány požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dále nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Při vydání tohoto stanoviska vycházel orgán ochrany veřejného zdraví z podkladů, kterými jsou následující dokumenty:

1. Veřejná vyhláška – Oznámení opakovaného řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice ze dne 22.4.2024 zaevidovaná pod č.j. KHSOC/16566/2024/PV/HOK,
2. Stanovisko „Oznámení řízení o Změně č. 1 Územního plánu Držovice ze dne 30.8.2023 zaevidovaná pod č.j. KHSOC/30583/2023/PV/HOK – k nahlédnutí ve spisovně KHS,
3. Stanovisko „Vyhodnocení výsledku projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice“ ze dne 13.3.2024 zaevidovaná pod č.j. KHSOC/11329/2024/PV/HOK – k nahlédnutí ve spisovně KHS.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí. Požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dále nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací budou respektovány.

Stanovisko č. 9

evidováno pod č.j.: PVMU 112626/2024 62 ze dne 3. 6. 2024

*Podávající: Krajský úřad Olomouckého kraje
Odbor životního prostředí a zemědělství
Jeremenkova 40a
779 00 Olomouc*

evidováno pod č.j. KÚ: KUOK 62175/2024

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále „krajský úřad“), v přenesené působnosti podle § 67 zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, podle § 22 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, podle § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dle § 27 odst. 1 písm. e) a dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 55b a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve znění účinném do 31. 12. 2023 ve spojení s § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) sděluje k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice:

Změna č. 1 obsahuje následující dílčí změny:

Zastavitelné plochy:

Smišené obytné venkovské (SV) – Z.06, Z.07, Z.09, Z.14a, Z.15, Z.1.01, Z.1.02a
Občanské vybavení – sport (OS, Občanské vybavení – hřbitovy (OH) – Z.01 (OH), Z.02 (OS), Z.36 (HU)
Veřejná prostranství všeobecná (PU) – Z.08, Z.14b, Z.14c, Z.33, Z.1.02b
Zeleň všeobecná (ZU) – Z.17
Doprava silniční (DS) – Z.34

Plochy přestavby:

Smišené obytné venkovské (SV) – P.03a, P.12,

Občanské vybavení jiné (OX) - P.1.01
Veřejná prostranství všeobecná (PU) – P.03b, P.16, P.1.03
Zeleň všeobecná (ZU) – P.16c, P.28, P.1.02
Doprava silniční (DS) – P.35

Vymezuje následující koridory dopravní infrastruktury:

CNZ.D042 – koridor D46, homogenizace na parametry dálnice v úseku Olomouc-Vyškov dle ZÚR Olomouckého kraje;
CNZ.D53 – koridor modernizace železniční tratě Nezamyslice – Olomouc dle ZÚR Olomouckého kraje.

Vymezuje následující koridory technické infrastruktury:

CNZ.V11 – koridor pro stavbu propojovacího odtokového kanálu vodních toků Hloučela a Romže dle ZÚR Olomouckého kraje – podmínka koordinace s řešením části koridoru ve správním území obce Smržice a Statutárního města Prostějov,
CNU.T01 – koridor pro protierozní a retenční opatření - liniový příkop pro zadržování dešťové vody ze zemědělských ploch,
CNU.T02 – koridor pro protierozní a retenční opatření - liniový příkop pro zadržování dešťové vody ze zemědělských ploch,
CNU.T03 – koridor pro protierozní a retenční opatření - liniový příkop pro zadržování dešťové vody ze zemědělských ploch

Plochy změn v krajině:

Přírodní jiné (NX) – K.26, K.27, K.32, K.43, K.46, K.50, K.52, K.53, K.54, K.55, K.56, K.57, K.1.01, K.1.02, K.1.03

Ochrana přírody (Mgr. Martina Huběnková):

Stanovisko k vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000:

Stanovisko s vyloučením významného vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 bylo vydáno ve stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j.: KUOK 105422/2021 ze dne 20. 10. 2021. Významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000 byl vyloučen. Předložená úprava návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice k opakovanému veřejnému projednání nemá vliv na závěr tohoto stanoviska.

Odůvodnění:

Vliv na lokality soustavy Natura 2000 byl vyloučen (stanovisko Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č. j.: KUOK 105422/2021 ze dne 20. 10. 2021).

Stanovisko k dotčení chráněných zájmů v působnosti orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Olomouckého kraje – vyjma stanoviska Natura 2000:

Krajský úřad Olomouckého kraje, jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. c) a podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), po posouzení koncepce „Změna č. 1 Územního plánu Držovice“ vydává toto stanovisko: Zákonem chráněné zájmy v působnosti orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Olomouckého kraje nejsou předmětnou koncepcí negativně dotčeny. K návrhu neuplatňujeme připomínky.

Odůvodnění:

Z podkladů, které jsou správnímu úřadu k dispozici, nevyplývá negativní dotčení zájmů chráněných zákonem, jež jsou svěřeny do kompetence krajského úřadu.

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Michaela Štěpánková):

Ve stanovisku k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice, jež byl součástí zprávy o uplatňování územního plánu Držovice za období 2014 až 2021, č. j.: KUOK 105422/2021 ze dne 20. 10. 2021, vydaném v souladu s ustanovením § 47 a § 55 stavebního zákona, krajský úřad, jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Držovice na životní prostředí (SEA). K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Držovice k opakovanému veřejnému projednání nemáme připomínky.

Lesní hospodářství (Mgr. Nina Kuncová):

Krajský úřad, jako orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 48a odstavce 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“), uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci, pokud tato dokumentace umísťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa, není-li příslušné ministerstvo. Souhlasíme s dalším projednáváním předložené dokumentace.

Odůvodnění:

Navržená dokumentace neumísťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa, a proto veřejné zájmy na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa, jejichž ochrana je v působnosti krajského úřadu, nejsou předmětným záměrem dotčeny.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. František Sedláček):

V souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, souhlasíme s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Držovice, verzí pro opakované veřejné projednání, protože v rámci předložené dokumentace je navrhována redukce již schválených záborů zemědělské půdy, obsažených v platném územním plánu.

Stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení dle zvláštních předpisů, jako např. stavební zákon, zákon o ochraně ovzduší, zákon o odpadech apod.

Vyhodnocení:

Bereme na vědomí.

g Postup pořizování Změny č. 1 ÚP Držovice

Územní plán Držovice byl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon). Byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Držovice dne 01. 06. 2010 usnesením č. OÚ/276/2010 a nabyl účinnosti dne 18. 06. 2010.

Stavební zákon ukládá pořizovateli v § 55 odst. 1 stavebního zákona nejpozději do 4 let po vydání územního plánu předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Obsah zprávy o uplatňování je dán vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dne 05. 06. 2014 byla zastupitelstvem obce Držovice schválena Zpráva o uplatňování ÚP za období 2010 – 2014, kdy obec Držovice neuplatnila požadavky na změnu územního plánu.

V září 2021 byl vypracován návrh nové Zprávy o uplatňování ÚP Držovice za uplynulé období do roku 2020. Návrh byl v souladu se stavebním zákonem veřejnoprávně projednán a dopracovaný dokument do podoby Zprávy o uplatňování ÚP Držovice za uplynulé období do roku 2020 byl předložen do Zastupitelstva obce Držovice ke schválení.

Jako určený zastupitel pro spolupráci při pořizování územně plánovacích dokumentací obce Držovice s pořizovatelem – Magistrátem města Prostějova, Odborem územního plánování a památkové péče (dále také jen pořizovatel), byl Zastupitelstvem obce Držovice schválen starosta obce Jaroslav Studený. Po komunálních volbách v září 2022 byl Zastupitelstvem obce Držovice opět schválen jako určený zastupitel starosta obce Jaroslav Studený.

Zprávy o uplatňování ÚP Držovice za uplynulé období do roku 2020 – (dále jen Zpráva) byla schválena na zasedání zastupitelstva dne 20. 12. 2021.

Na základě pokynů uvedených ve Zprávě bylo potřeba zahájit práce na Změně č. 1 ÚP Držovice (dále jen Změna č. 1), která bude pořizována ve zkráceném režimu.

Návrh Změny č. 1 byl vypracován Ing. arch. Lukášem Grassem v červnu 2023 a po doplňujících kontrolách bylo 13. 7. 2023 oznámeno konání veřejného projednání, jež bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Držovice dne 13. 7. 2023. Veřejné projednání návrhu změny územního plánu bylo oznámeno i veřejnou vyhláškou č.j. 114490/2034 62 ze dne 13. 7. 2023, která byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města Prostějova dne 13. 7. 2023 a sejmuta dne 24. 8. 2023 a na úřední desce Obecního úřadu Držovice dne 13. 7. 2023 a sejmuta dne 24. 8. 2023 Dokumentace k návrhu změny územního plánu byla vystavena od 14. 7. 2023 do 23. 8. 2023 (včetně) k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele (na Magistrátu města Prostějova, Odboru územního plánování a památkové péče) a na Obecním úřadě Držovice. Ke stažení byl návrh uveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách obce – <https://www.obec@drzovice.cz>

Veřejné projednání se konalo dne 16. srpna 2023 v Obecním domě v Držovicích.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatit své připomínky a dotčené osoby (dle § 52 odst. 2 stavebního zákona) námítky. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek a osoby oprávněné k podání připomínek byly na tuto skutečnost upozorněny ve veřejné vyhlášce i na samotném veřejném projednání.

V rámci veřejného projednání bylo uplatněno 10 námitek, 2 připomínky a 7 stanovisek DO.

Po uplynutí zákonné lhůty pro uplatnění stanovisek, připomínek a námitek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách a obeslal dotčené orgány a krajský úřad dle § 53 odst. 1 stavebního zákona. Vyhodnocení veřejného projednávání s určeným zastupitelem se konalo 8. 2. 2024.

Vzhledem k tomu, že některým námítkám bylo vyhověno nebo částečně vyhověno, bylo nutno návrh přepracovat a opakovaně veřejně projednat.

Na základě pokynů ze dne 20. 3. 2024 a 5. 4. 2024 od pořizovatele upravil zpracovatel dokumentaci pro opakované veřejné projednávání a předložil pořizovateli návrh Změny č. 1 pro opakované projednání dne 10. 4. 2024.

Dne 19. 4. 2024 bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání, jež bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Držovice dne 19. 4. 2024. Opakované veřejné projednání návrhu změny územního plánu bylo oznámeno i veřejnou vyhláškou č.j. 79559/2024 62

ze dne 19. 4. 2024, která byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města Prostějova dne 19. 4. 2024 a sejmuta dne 30. 5. 2024 a na úřední desce Obecního úřadu Držovice dne 19. 4. 2024 a sejmuta dne 30. 5. 2024. Dokumentace k návrhu změny územního plánu byla vystavena od 20. 4. 2024 do 29. 5. 2024 (včetně) k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele (na Magistrátu města Prostějova, Odboru územního plánování a památkové péče) a na Obecním úřadě Držovice. Ke stažení byl návrh uveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách obce – <https://www.obec@drzovice.cz>

Opakované veřejné projednání se konalo dne 22. 5. 2024 v Obecním domě v Držovicích.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatit své připomínky a dotčené osoby (dle § 52 odst. 2 stavebního zákona) námítky. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek a osoby oprávněné k podání připomínek byly na tuto skutečnost upozorněny ve veřejné vyhlášce i na samotném veřejném projednání.

V rámci opakovaného veřejného projednání bylo uplatněno 6 námitek a 9 stanovisek DO. Připomínky nebyly podány.

Po uplynutí zákonné lhůty pro uplatnění stanovisek, připomínek a námitek pořizovatel ve spolu-práci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách a obeslal dotčené orgány a krajský úřad dle § 53 odst. 1 stavebního zákona. Vyhodnocení opakovaného veřejného projednávání s určeným zastupitelem se konalo 8. 11. 2024.

Pořizovatel s určeným zastupitelem jednotlivá stanoviska a námítky prošli a určený zastupitel se vyjádřil k námítkám. Určený zastupitel souhlasí s vypořádáním stanovisek a vypracovaným návrhem rozhodnutí o námítkách.

Návrh rozhodnutí o námítkách byl zaslán k připomínkování všem dotčeným orgánům. Žádné námítce již nebylo vyhověno, takže pořizovatel zajistil úpravu návrhu Změny č. 1 ÚP Držovice v nezbytně nutném rozsahu a předložil Zastupitelstvu obce Držovice dokumentaci k vydání formou Opatření obecné povahy č. 1/2024.

Soulad dokumentace návrhu Změny č. 1 ÚP Držovice s platnými dokumenty.

Změna č. 1 územního plánu Držovice je vypracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Protokol z kontrolního nástroje ETL je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu popř. jako jeho příloha.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona přezkoumal soulad návrhu zejména:

S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem – zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje. Změna č. 1 Územního plánu Držovice je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a se Zásadami Územního rozvoje Olomouckého kraje v úplném znění po Aktualizaci č. 5.

Dále byla posuzována z pohledu cílů a úkolů územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 1 Územního plánu Držovice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 1 Územního plánu Držovice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů – tedy s **požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů a dále s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změnou č. 1 Územního plánu Držovice, jsou tedy akceptovány požadavky zvláštních předpisů, které jsou řešením dotčeny. Jde především o akceptování limitů, které se v území nacházejí. Změna č. 1 Územního plánu Držovice respektuje uplatněná stanoviska dotčených orgánů.