Příloha č. 5 - Opatření obecné povahy Změny č. 1 Územního plánu Žítková

Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Žítková

1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková

Námitka č. 1

č. j.: MUUB/68470/2022/OSU/Zá
Doručeno: 14. července 2022

Podatel:
Vojtěch Lebánek
Žítková 87
687 74 Žítková

Obsah námitky:
Pozemek dotčený námitkou – parc. č. 172 (číslo LV 43)

Ve změně č. 1 se mění plocha BI na Z*, s touto změnou nesouhlasím. Cítím se dotčen na svých právech – znehodnocení pozemku.

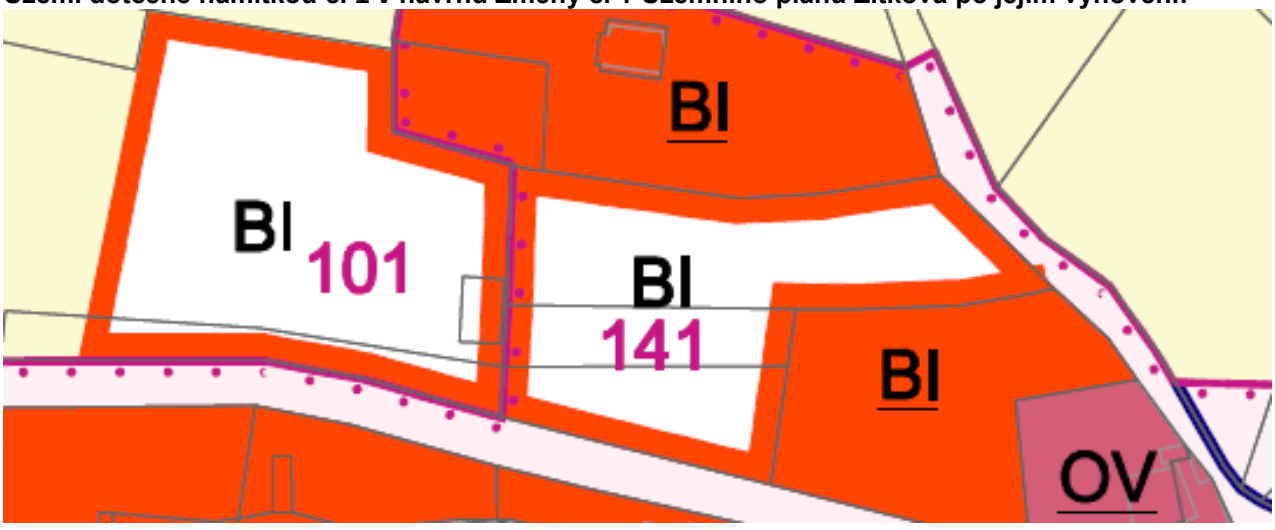
Do budoucna plán výstavby rodinného domu.

Příloha námitky:
- Grafické znázornění pozemku parc. č. 172 z nahlížení do katastru nemovitostí
- Informace o pozemku parc. č. 172 z Nahlížení do katastru nemovistostí

Vyhodnocení námitky: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:
Grafická část byla upravena a byla navrácena návrhová plocha individuálního bydlení (nově s indexem 141 z důvodu metodického rozdělení návrhové plochy na dvě menší plochy – uvnitř a vně zastavěného území).

Území dotčené námitkou č. 1 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění:



Námitka č. 2

č. j.: MUUB/70272/2022/OSU/Zá
Doručeno: 18. července 2022

Podatel:
Mgr. Lenka Kramářová
Rybná 716/24
110 00 Praha 1

Obsah námitky:

I.

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 653/3, trvalý travní porost, v obci Žítková, k.ú. Žítková, zapsáno na LV č. 496, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, dále jen „dotčený pozemek“. Dotčený vlastník je dále vlastníkem pozemku parc. č. st. 693, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p., zemědělská stavba, parc. č. 648/1, trvalý travní porost, parc. č. 9289/58, ostatní plocha, vše vedeno na totožném LV.

Důkaz: Výpis z katastru nemovitostí

Dne 12. 7. 2022 došlo k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Žítková. Z návrhu změny č. 1 územního plánu bylo zjištěno, že v kapitole D., odstavec D.1, oddíl Plochy dopravní infrastruktury, je uvedeno: *„Územní plán stabilizuje stávající plochy silniční dopravy. Pro dobudování sítě účelových komunikací se navrhují nové plochy dopravní infrastruktury D č. 33, 34, 110 – 123 a 137. V návaznosti na vybudovanou místní komunikaci na sousedním katastru (SR – obec Horná Súča) je navržena plocha pro místní komunikaci D č. 96.“*

Nová plocha dopravní infrastruktury D č. 137 vede mimo jiné přes dotčený pozemek ve vlastnictví dotčeného vlastníka, kdy tato plocha má nahradit původní plochu (tedy cestu) označenou jako D č. 98.

Dotčený vlastník tímto podává v řádné a zákonné lhůtě v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, proti návrhu změny č. 1 územního plánu Žítková následující

n á m i t k y.

II.

Dotčený vlastník nesouhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Žítková, dále jen *„návrh změny ÚP“*, v části týkající se dotčeného pozemku, tedy ohledně nové plochy dopravní infrastruktury D č. 137.

Návrh změn ÚP v napadeném rozsahu byl odůvodněn takto:

„4. Plochy původního ÚP bez změny funkčního využití a podmínek využití, které mění svou velikost z důvodu úpravy tvaru: Plochy dopravní infrastruktury D (137) – jedná se o původní návrhovou plochu dopravní infrastruktury D (98) platného ÚP v centrální části řešeného území, která byla změnou upravena dle aktuálně zaužívané trasy polní cesty.“

„Lokalita D (137) – plocha dopravní infrastruktury: jedná se o převzatou plochu D 98 platného ÚP v centrální části řešeného území. Jedná se o plochu pro novou účelovou komunikaci, která byla vymezena dle zaužívané polní cesty. Lokalita je navržena na pozemku zařazeném do V. třídy ochrany ZPF, která se vyznačuje podprůměrnou plodící schopností a je tedy vhodná k výstavbě. Plocha není zasažena investicemi do půdy, meliorační systém tak nebude narušen. Hydrologické a odtokové poměry v krajině nebudou nijak narušeny. Síť zemědělských účelových komunikací zůstane zachována. Plocha nijak nenaruší obhospodařování zemědělských pozemků. Jedná se o veřejný zájem na rozvoj dopravní infrastruktury a obslužnosti v obci. Tento veřejný zájem převyšuje veřejný zájem na ochranu ZPF. Vzhledem k tomu, že se jedná o již schválenou plochu platného ÚP, jde o nejvhodnější lokalitu pro tento záměr. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.“

K tomu dotčený vlastník uvádí následující.

1. Nedůvodnost změny

Dotčený vlastník má v prvé řadě za to, že změny ÚP jsou v namítaném rozsahu zcela nedůvodné a nepodložené.

Změny ÚP byly navrhnuty na základě Zprávy Městského úřadu Uherský Brod o uplatňování územního plánu Žítková za období 2014 – 2019, schválené Zastupitelstvem obce Žítková dne 30. 1. 2022, ve které byly uvedeny pokyny pro zpracování změn ÚP. Změna vedení dané komunikace však v těchto pokynech vůbec nebyla. Jedná se tak zřejmě o libovůli zpracovatele návrhu změn ÚP, která se však neopírá ani o reálnou aktuální situaci, ani o pokyny pro zpracování změn ÚP dle zprávy o uplatňování ÚP. V tomto smyslu je návrh změn v rozsahu namítaném dotčeným vlastníkem zcela nedůvodný a zejména také neodůvodněný.

Dotčený vlastník se dále neztotožňuje s tím, že nově navrhovaná cesta je dlouhodobě zaužívána. V terénu je zřetelný pouze náznak jakési pěšiny, která mohla vzniknout případným pohybem osob z důvodu zanedbání údržby původní cesty ve vlastnictví obce, případně zemědělskou činností, pastevectvím apod. Nejedná se tak v žádném případě o stálý dopravní koridor.[1] Nicméně i za situace, pokud by cesta opravdu zaužívána byla, není naplněna podmínka nezbytnosti jejího zřízení.

([1] Viz. např.: ČERNÍNOVÁ, Michaela. Zákon o pozemních komunikacích: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-652-5.)

2. Nepřiměřený zásah do vlastnického práva dotčeného vlastníka

Dotčený vlastník má za to, že navrhovanou změnou ÚP by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva dotčeného vlastníka, tedy do práva chráněného mimo jiné Listinou základních práv a svobod.

Rozdělením pozemku dopravní infrastrukturou by došlo ke zcela zásadnímu znehodnocení pozemku, neboť by jej nebylo možno využívat tak, jak byl pořízen, tedy jako celistvý pozemek. Záměrem dotčeného vlastníka při pořízení pozemku bylo a dosud je mít na svém dalším pozemku stavbu rodinného domu a k němu právě přiléhající celistvý zemědělský pozemek. Zcela neodůvodněné je pak tvrzení, že dotčený pozemek má mít podprůměrnou plodící schopnost, neboť se jedná pouze o domněnku zpracovatele návrhu změn ÚP. Zároveň nelze přijmout odůvodnění, že se jedná o veřejný zájem na rozvoji dopravní infrastruktury a obslužnosti v obci a má převyšovat nad veřejným zájmem na ochranu ZPF. Co bylo zcela opomenuto, je soukromé vlastnictví dotčeného vlastníka, které by navrhovanou změnou zásadně utrpělo a jednalo by se o nepřiměřený zásah do tohoto ústavně garantovaného práva.

3. Nenaplnění podmínek pro zřízení komunikace

Zcela zásadní námitka však spočívá v tom, že v daném případě nejsou naplněny podmínky pro zařazení plochy (tedy části dotčeného pozemku) pro novou účelovou komunikaci či cestu.

V odůvodnění návrhu změn ÚP je uvedeno, že se má jednat o plochu pro novou účelovou komunikaci, zjevně veřejně přístupnou vzhledem k tomu, že se má jednat o veřejný zájem, která měla být vymezena dle zaužívané polní cesty, kdy se údajně má jednat o veřejný zájem a veřejně prospěšnou stavbu.

K tomu je třeba uvést, že veřejně přístupná účelová komunikace se dle zákona a navazující judikatury správních soudů vždy vyznačuje základními definičními znaky, mezi které patří mimo jiné i to, že přístup k potřebné nemovitosti je nezbytný a ničím nenahraditelný, kdy veřejně přístupná účelová komunikace tvoří nutnou komunikační trasu, která v posuzovaném okamžiku nemá adekvátní alternativu. K tomu odkazuje dotčený vlastník například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2011, sp. zn. 2 As 44/2011, dle kterého: *„Podmínka existence nezbytné komunikační potřeby je splněna, pokud se v dané lokalitě nenachází k předmětné komunikaci alternativa, o níž by bylo možné vzhledem ke konkrétním podmínkám v území ještě rozumně uvažovat.“*.

V tomto případě však tento požadavek naplněn nebyl. Zřízení veřejně přístupné účelové komunikace představuje značný zásah do vlastnictví dotčeného vlastníka a je tak nezbytné, aby tento zásah byl přiměřený okolnostem. Judikatura dovodila, že pokud lze přístup na potřebný pozemek zjednat způsobem méně zatěžujícím vlastníka, pak je třeba zajistit komunikační potřebu jiným způsobem. Alternativní cesta pak může být i delší a může poskytovat horší možnosti dopravy, ale nesmí být kvalitativně odlišná a musí existovat.

V tomto případě však ke všem pozemkům existuje jiný přístup, tedy konkrétně plocha dopravní infrastruktury D č. 98 platného ÚP. Ta je tvořena pozemkem parc. č. 9287, ostatní plocha (způsob využití: ostatní komunikace), a je ve vlastnictví obce Žítková. Obecní cestu tak v tomto případě lze považovat za alternativní cestu, která existuje a poskytuje kvalitativně shodnou možnost dopravy a zřízení komunikace přes pozemek dotčeného vlastníka by tak byl zásahem zcela nepřiměřeným okolnostem. V tomto smyslu je pak třeba odkázat na nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06, dle kterého: *„V případě účelových komunikací, které dle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby jejich vlastníků, nejde o nucené omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 Listiny, protože zákon za takové omezení nestanoví finanční náhradu. K omezení vlastnického práva vyplývajícímu z charakteru účelové komunikace může tedy dojít pouze na základě souhlasu vlastníka. Vedle souhlasu zde musí existovat nutná a ničím nenahraditelná komunikační potřeba. Pokud tyto podmínky nejsou splněny, jde o porušení vlastnického práva zaručeného čl. 11 odst. 1 Listiny.“*

Důkaz: Mapa cesta
Informace o pozemku cesta

Skutečnost, že původní cesta, tedy komunikace ve vlastnictví obce, je neudržovaná a zanedbaná, nelze přičítat k tíži dotčeného vlastníka. Zároveň je zcela nepřípustné, aby obec zcela nepřiměřeně omezovala práva dotčeného vlastníka jen proto, že není schopna udržet pozemek, tedy komunikaci, ve svém vlastnictví v řádném a uživatelném stavu. Nebylo také vůbec žádným způsobem odůvodněno, proč má být stávající cesta (která je ve vlastnictví obce a je navíc jako komunikace zapsána i v katastru nemovitostí!) zrušena. To vše ještě navíc za situace, kdy nový stav má být takový, že se jedná pouze o zkrácení stávající cesty úhlopříčně přes dotčený pozemek. V tom pak nelze spatřovat žádný veřejný zájem ani veřejnou prospěšnost či nezbytnost pro připojení jiných pozemků na komunikaci.

Zároveň návrh změn ÚP žádným způsobem nezohledňuje původní trasu dopravní infrastruktury, kdy jak dle historického, tak i dle stávajícího ÚP vedla komunikace při spodní hraně dotčeného pozemku.

V každém případě pak dotčený vlastník nesouhlasí se zřízením cesty přes dotčený pozemek. Dotčený vlastník si je vědom toho, že v tomto případě se jedná o změnu územního plánu a nikoli ještě o zřízení nové cesty, nicméně je jen otázkou času, kdy bude zahájeno vyvlastňovací řízení či jakékoli jiné řízení, které by omezilo vlastnické právo dotčeného vlastníka.

III.

S ohledem na vše shora uvedené dotčený vlastník žádá, aby bylo výše uvedeným námitkám vyhověno v plném rozsahu a aby k nim bylo přihlédnuto při úpravě návrhu změn územního plánu.

Přílohy námitky:

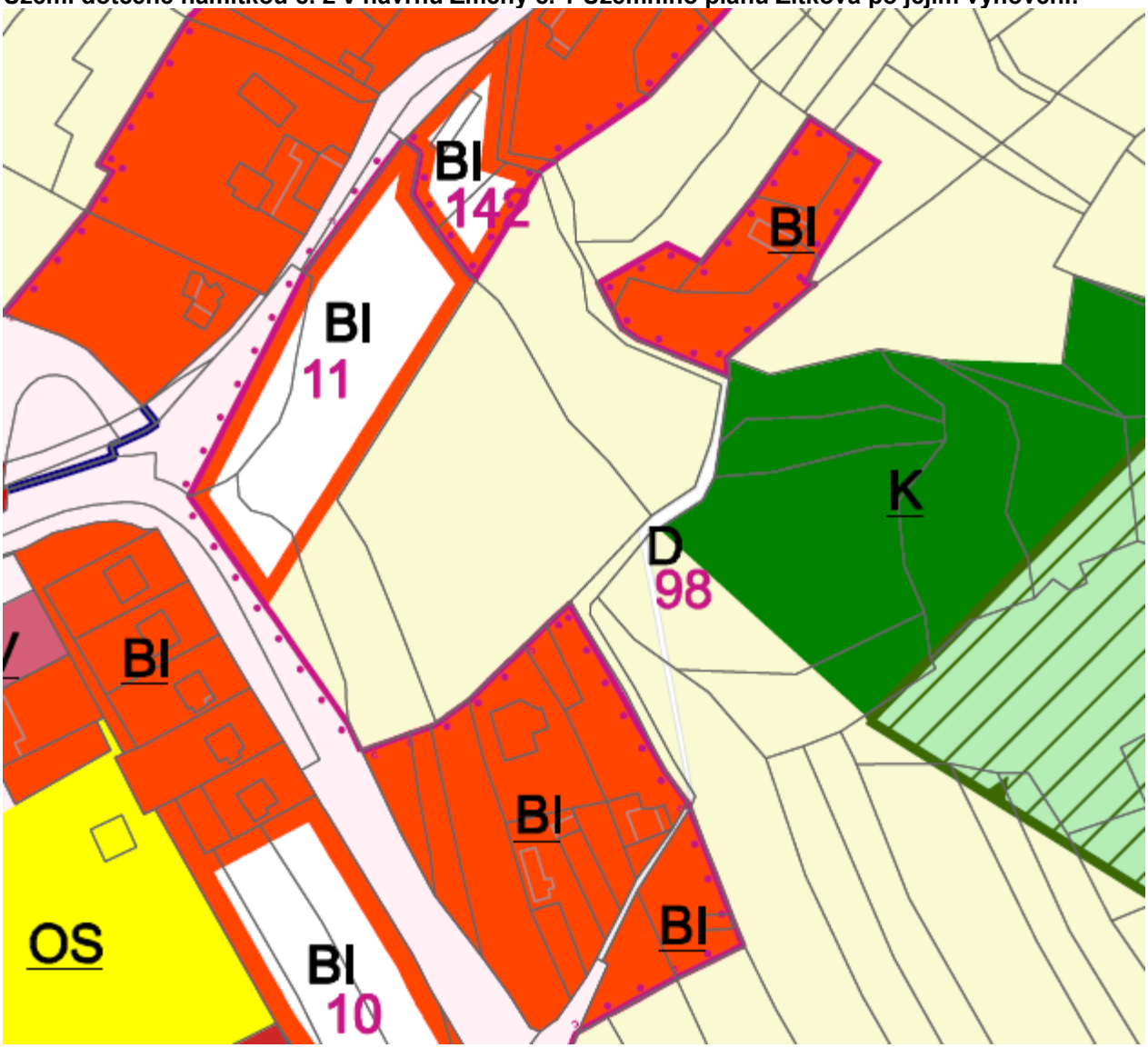
- Plná moc
- Výpis z katastru nemovitostí
- Grafická část – situační výkres s vyznačením pozemku parc. č. 9287 v k. ú. Žítková
- Informace o pozemku z Nahlížení do katastru nemovitistí

Vyhodnocení námitky: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Grafická část byla upravena a byla navrácena návrhová plocha dopravní infrastruktury D 98 do původní podoby, která byla v územním plánu účinném od 25.10.2014.

Území dotčené námitkou č. 2 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění:



Námitka č. 3

č. j.: MUUB/70673/2022/OSU/Zá
Doručeno: 18. července 2022

Podatel:
Jindra Stejskalová
Haškova 140/3
638 00 Brno - Lesná

Obsah námitky:
Pozemek dotčený námitkou – parc. č. 9393 a 9391 (číslo LV 462)

Vymezení území dotčeného námitkou: Obvod parcel č. 9393,9391 a dále 9392, 9403; zachování původního stavu před návrhem této změny

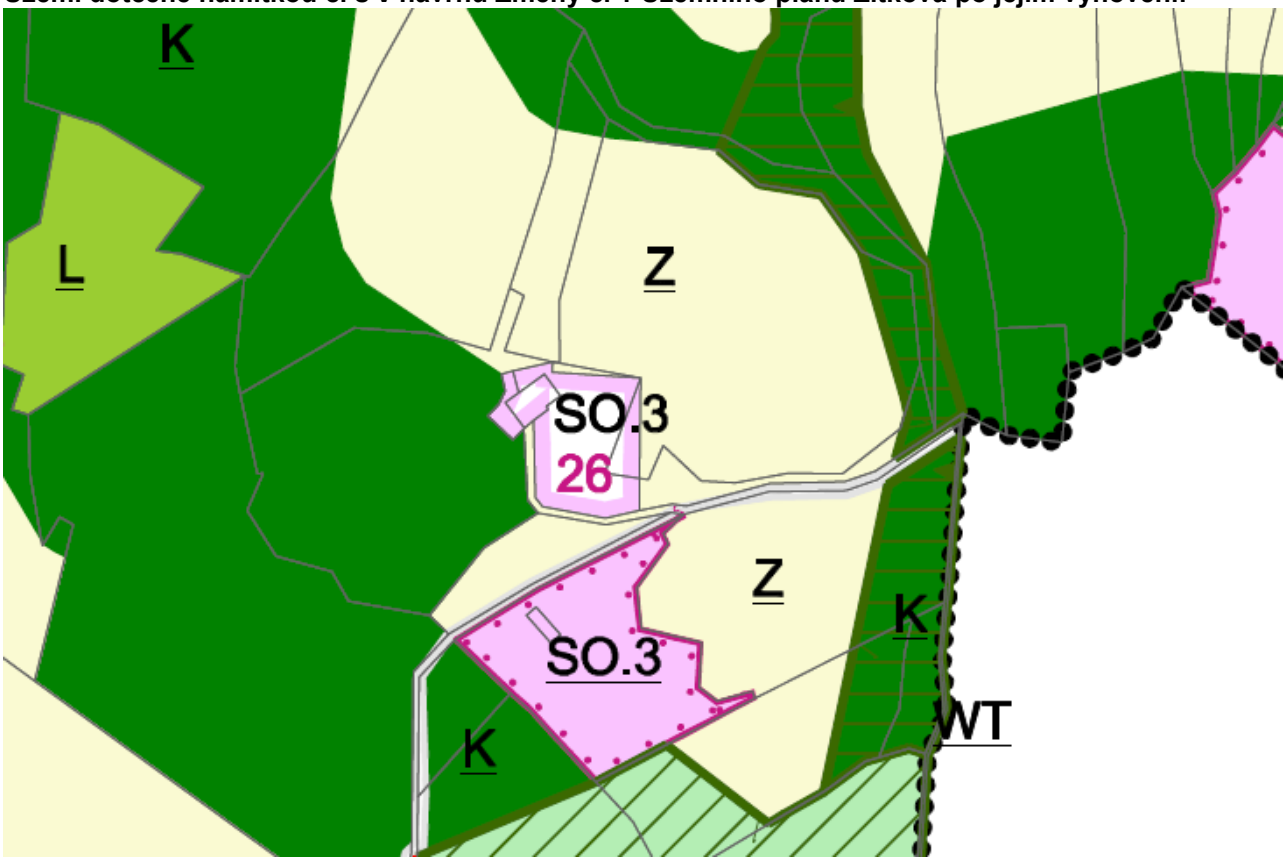
Zrušení zastavitelné plochy. Tímto krokem by došlo k znehodnocení značných finančních prostředků, které byly již do předmětného území investovány. Neméně důležitá je pro nás i duševní a citová ztráta vyplívající z vazby na tuto lokalitu a znemožnění předpokládaného citlivého obnovení.

Odůvodnění námitky:
Jedná se o historické zastavěné místo, které chceme znovu citlivě obnovit v souladu s krajinným rázem, zachovat typickou urbanistickou strukturu kopaničářské vsi a plně respektovat historickou stavební parcelaci.
V minulosti již proběhly přípravné aktivity a to v podobě vyměření zastavitelného pozemku od Ing. Martina Ondráčka z Bánova, dále komunikace se Státním pozemkovým úřadem, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3 který je majitelem sousedních pozemků a v současné době probíhá příprava a doplňování podkladů pro vlastní vyprojektování stavby. Soubor pozemků s původním stavebním místem (LV 462) jsme zakoupili pro našeho nezletilého syna s jasným předpokladem obnovení usedlosti kde jsme např. již nyní založili ovocný sad.
Z těchto důvodů nás tedy zařazení bodu SO.3 (26) velmi překvapilo, nijak jsme jej neiniciovali a v původním návrhu změn nebyl uveden. S ohledem na výše uvedené, Vás tímto žádáme o přehodnocení Vašeho stanoviska ke zrušení této zastavěné plochy.

Vyhodnocení námitky: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:
Grafická část byla upravena a byla navrácena návrhová plocha smíšená obytná vesnická SO.3 (26).

Území dotčené námitkou č. 3 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková po jejím vyhovění:



2. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková

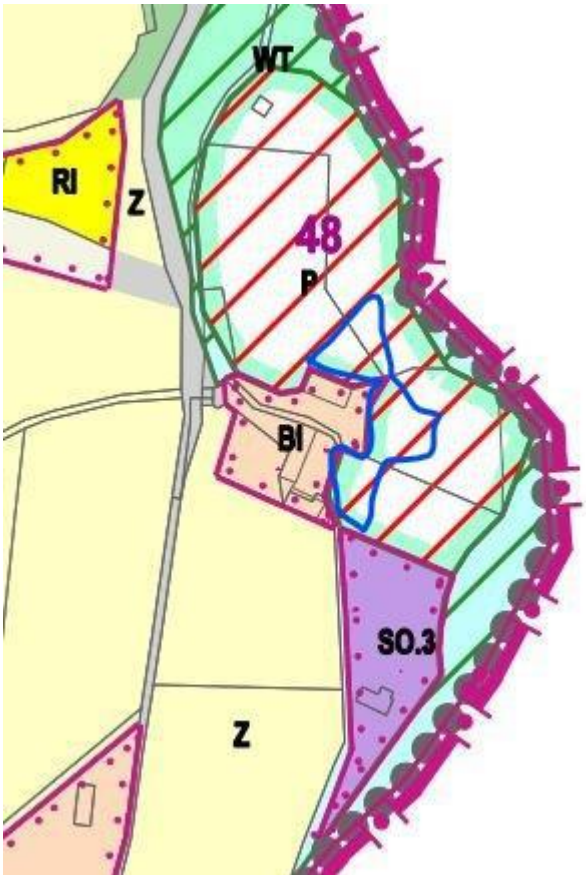
Námitka č. 4

č. j.: MUUB/43926/2023/OSU/Zá
Doručeno: 2. května 2023

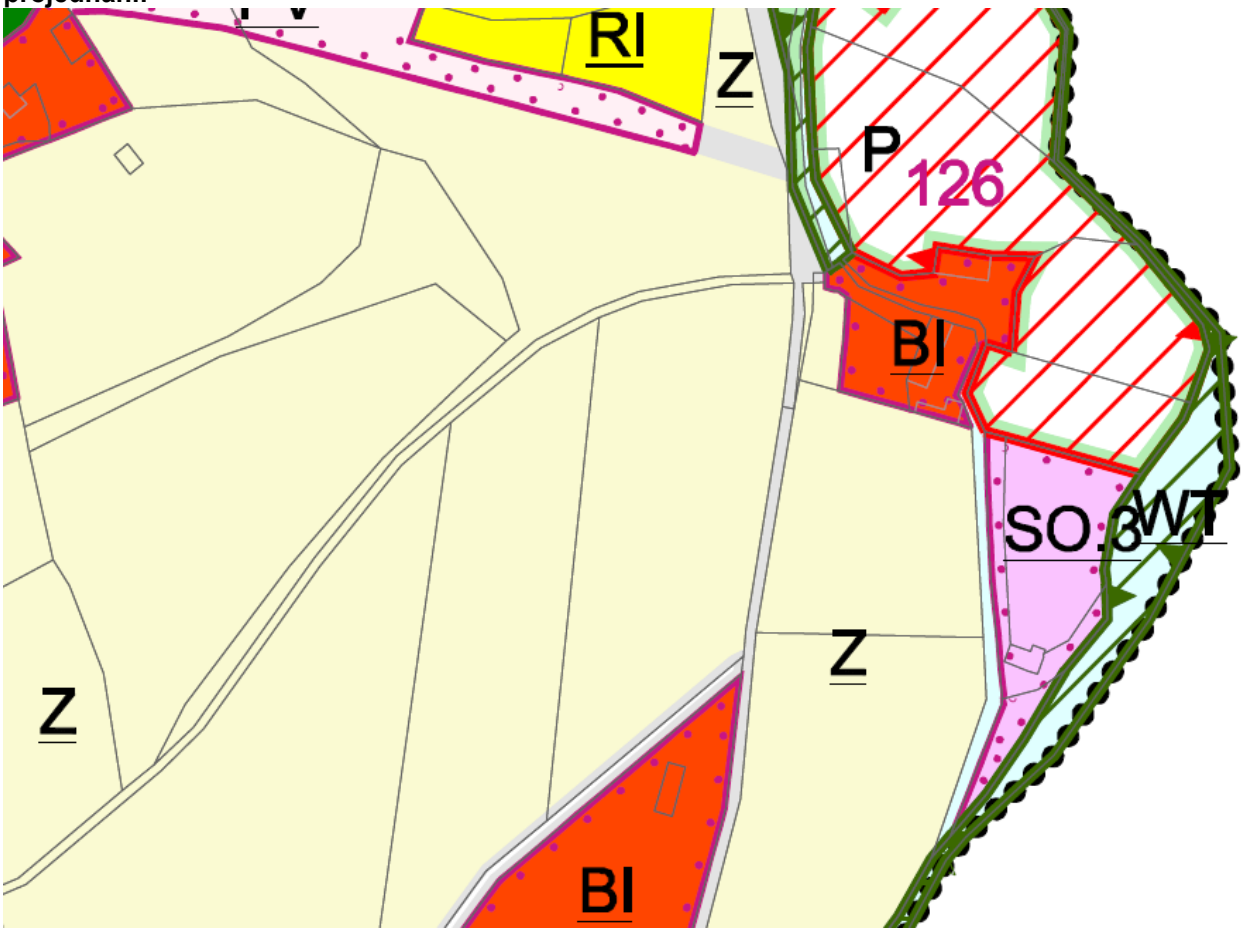
Podatel:
Luboš Grúber
Žítková 32
687 74 Žítková

Obsah námitky:
Pozemek dotčený námitkou – parc. č. 1392, 1393 a 1394 (číslo LV 35)

Podávám Námitku na předloženou úpravu Změny č. 1 Územního plánu Žítková.
Při jednání na obci v červnu 2022, během zpracování Změny č. 1 ÚP Žítková, jsem žádal o zařazení rozšíření zastavitelné plochy na mých pozemcích parc. č. 1392, 1393 a 1394. Bylo mi sděleno, že již do realizované změny nelze zasahovat.
Tento přístup však nebyl stejný pro všechny žadatele, neboť jiným bylo v obdobné věci vyhověno, mně však nikoliv. Toto je patrné z aktuální upravené verze Změny č. 1 ÚP Žítková, vzešlé z podkladů opakovaného projednání změny ze dne 25.4.2023, kdy se oproti původnímu stavu rozšířil nejméně o další dvě zastavitelné plochy.
Žádám tedy, aby se vzal v potaz můj návrh o rozšíření zastavitelné plochy, který je již mým projektantem předjednán u AOPK ČR SCHKO Bílé Karpaty a na Městském úřadě v Bojkovicích, Odbor stavební úřad.
Dále žádám o zmenšení návrhu přilehlé plochy biocentra s ohledem na plánovanou výstavbu zahradních staveb.
Na grafickém znázornění na podkladu platného Územního plánu je vyznačeno orientační rozšíření požadované plochy modrou barvou.
Děkuji



Vyhodnocení námitky: Námitka se zamítá

Odůvodnění:
V dané lokalitě nebylo při zadání Změny č. 1 uvažováno s rozšiřováním zástavby, protože nebyly vzneseny požadavky na změnu v území a také z důvodu zachování stávající struktury zástavby a krajinného rázu. Žadatel vstoupil do procesu projednávání v záverečné fázi (po opakovaném veřejném projednání), jehož předmětem již nebylo dané území. Pořizovatel doporučuje navrhovateli, aby svůj požadavek (návrh) uplatnil při projednání další změny územního plánu. Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Území dotčené námitkou č. 4 v návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žítková pro opakované veřejné projednání: