

NÁVRH OOP – ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE NA ÚZEMÍ OBCE TĚRLICKO

Obec Těrlicko
Májová 474/16
735 42 Těrlicko



Rada obce Těrlicko

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Rada obce Těrlicko příslušná podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 123 a násl. stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. ze dne vydává toto

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE (dále jen „stavební uzávěra“)

VÝROK

I. Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

1. Stavební uzávěra se vztahuje na pozemky či části pozemků, na kterých jsou platným Územním plánem Těrlicko ve znění jeho změn č. 1, 2, 3, 4, 5 vymezeny zastavitelné plochy s funkcí plochy s rozdílným způsobem využití:
 - smíšené obytné (B/B.1)
 - smíšené obytné venkovské (BR)
 - rekreace (R)
 - občanská vybavenost – sport (OV-S)
 - výroby drobné (VD/VD.1)
 - výroby zemědělské (VZ)
2. Nedílnou součástí stavební uzávěry je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra.

II. Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

1. Stavební uzávěrou se zakazuje veškerá stavební činnost ve vymezeném území dle článku I. Tento zákaz se nevztahuje na:
 - a. udržovací práce;
 - b. veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo zásadách územního rozvoje;
 - c. stavební činnost spojenou s realizací přeložky silnice I/11, pro kterou je v Zásadách územního rozvoje

Moravskoslezského kraje, v platném znění vymezen koridor D30 Havířov – Těrlicko, silnice I. třídy (jako veřejně prospěšná stavba);

- d. stavební činnost související s vodním dílem Těrlicko;
2. Výjimky ze zákazu podle odstavce 1 může na základě žádosti povolit Rada obce Těrlicko v souladu s podmínkami uvedenými v článku V. této stavební uzávěry.
3. Práva a povinnosti z právních vztahů vzniklých před nabytím účinnosti stavební uzávěry zůstávají nedotčena.

III. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Bude doplněno po projednání.

IV. Doba trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra se vydává na dobu trvající do dne nabytí účinnosti nového Územního plánu Těrlicko, o jehož pořízení bylo rozhodnuto dne 19. 4. 2023 usnesením č. 78/5/5/23 Zastupitelstva obce Těrlicko, nejdéle však 6 let ode dne účinnosti této stavební uzávěry.

V. Stanovení podmínek pro povolování výjimek

Výjimku ze stavební uzávěry může povolit Rada obce Těrlicko podle § 129 stavebního zákona v případě splnění těchto podmínek:

- a. Povolení výjimky neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou, který je popsán v jejím odůvodnění.
- b. Bude vyhodnoceno, že zásah do práv vlastníků dotčených pozemků způsobený stavební uzávěrou je nepřiměřený ve srovnání s významem veřejných zájmů, které stavební uzávěra sleduje. Konkrétně bude hodnocen:
 - Charakter stavebního záměru z hlediska jeho polohy vůči stabilizovanému zastavěnému území, z hlediska jeho rozsahu a z hlediska jeho architektonického řešení.
 - Stav inženýrské a investiční přípravy stavebního záměru ke dni 5. 1. 2024, kdy byla zveřejněna první verze stavební uzávěry.

ODŮVODNĚNÍ:

Obecné důvody k vydání stavební uzávěry

Zastupitelstvo obce Těrlicko (dále rovněž jen „Obec“) rozhodlo dne 19. 4. 2023 usnesením č. 78/5/5/23 o pořízení nového Územního plánu Těrlicko (dále jen Nový ÚP Těrlicko). Pořízení Nového ÚP Těrlicko je nyní ve fázi přípravy návrhu zadání, tj. na samém počátku procesu. Stavební uzávěra je pořizována výhradně z důvodu, aby v nezbytném rozsahu omezila nebo zakázala stavební činnost ve vymezeném území, pokud by tato mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, tj. podle Nového ÚP Těrlicko, protože již bylo rozhodnuto o jejím pořízení, jímž se po vydání bude upravovat a regulovat využití území Obce, v souladu s ustanovením § 123 odst. 1 stavebního zákona.

Obec se nachází v území mezi Ostravou, Karvinou, Českým Těšínem a Frýdkem Místkem a je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Havířova (dále jen „ORP Havířov“). Velmi dobrá dostupnost Obce spolu s vysokým rekreačním potenciálem činí z Obce mimořádně atraktivní místo pro zájemce o bydlení, rekreaci a také pro podnikání. V roce 2008 byl vydán nyní platný Územní plán Těrlicko, postupně bylo vydáno 5 jeho změn (dále jen Platný ÚP Těrlicko). Platný ÚP Těrlicko vymezuje velmi vysoký rozsah zastavitelných ploch, především pro rozvoj bydlení. Na základě probíhajících průzkumů a rozborů území obce jakožto prvotní fáze pořízení Nového ÚP Těrlicko bylo zjištěno celkem 118,4 ha doposud nevyužitých zastavitelných ploch určených pro rozvoj bydlení.

Hrubě odhadnutá kapacita těchto zastavitelných ploch pro bydlení je přes 1 100 nových rodinných domů. Tato kapacita může být výrazně navýšena záměry s vyšší hustotou (bytové domy, řadové domy, dvojdomy apod.), které regulativy Platného ÚP Těrlicko plošně připouští. Platný ÚP Těrlicko tak vytváří předpoklady pro nárůst počtu obyvatel obce o minimálně 3 000 nových obyvatel, tj. o 60 % více obyvatel oproti současnému stavu.

Takto vysoké tempo rozvoje obytné funkce, další rozšiřování zástavby do volné krajiny a s tím související rychlý nárůst počtu obyvatel hodnotí vedení obce Těrlicko jako rizikové. Na území obce jsou identifikovány nedostatky v kapacitě stávajících systémů veřejné infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura, veřejné občanské

vybavení), které jsou nezbytnou podmínkou pro zajištění kvality života v obci. Rozšiřování zástavby do volné krajiny ohrožuje přírodní, ekologické i estetické hodnoty krajiny, stejně tak její funkce produkční, když jsou zástavbou ohrožené bloky zemědělské půdy. Zahušťování zástavby především v okrajových sídlech ohrožuje zachování hodnot stávající urbanistické struktury, která se vyznačuje rozptýlenými shluky staveb (tzv. slezský typ zástavby). Taktéž poměrně liberální regulace výstavby v jednotlivých plochách představuje pro urbanistickou strukturu a urbanistický charakter jednotlivých sídel Obce riziko. Rychlý nárůst počtu obyvatel a zahušťování zástavby v blízkosti stávajících domů zvyšuje také riziko narušení sociální soudržnosti komunity Obce.

V Novém ÚP Těrlicko je tak předpokládána důsledná revize stanovené koncepce rozvoje obce a stanovené urbanistické koncepce. Pokračující rychlá výstavba ve vymezených zastavitelných plochách by pochopitelně možnosti úpravy těchto koncepcí podstatně ztížila či znemožnila. Již využitě (zastavěné) pozemky v zastavitelných plochách by nebylo možné ze zastavitelných ploch vyřadit, podmínit jejich zástavbu etapizací, upřesnit prostorovou regulaci nových staveb, přizpůsobit tempo výstavby obytných staveb či staveb pro podnikání souběžnému rozvoji systémů veřejné infrastruktury apod.

Konkrétní důvody, kvůli kterým hodnotí vedení obce Těrlicko řešení Platného ÚP Těrlicko jako rizikové, jsou detailně rozepsány v dalších částech tohoto odůvodnění.

Rozpor s nadřazenými a analytickými územně plánovacími nástroji

Potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v Obci (výpočet dle kalkulačky URBANKA) je dle **Územně analytických podkladů ORP Havířov 2020** 43,93 ha. Volných zastavitelných ploch je nicméně nyní v Platném ÚP Těrlicko bezmála trojnásobek. V Územně analytických podkladech ORP Havířov je takový stav hodnocen jako „předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení“.

V Územně analytických podkladech pro ORP Havířov se v této souvislosti dále uvádí:

Sociodemografický vývoj v SO ORP Havířov je v posledních letech poznamenán dlouhodobým poklesem počtu obyvatel celého území, na kterém se většinově podílí město Havířov. Obyvatel ubývá také v obci Albrechtice a Horní Suchá, Horní Bludovice a Těrlicko jsou populačně ziskové. To vypovídá o suburbanizačním trendu města Havířov, kdy se lidé stěhují z vnitřního města na jeho okraj nebo do blízkého okolí.

Stejně jako Horní Bludovice, také Těrlicko zaznamenává dlouhodobý růst počtu obyvatel. Vývoj je z větší části ovlivněn především migrací, obec je typickým suburbanizačním zázemím Havířova a Karviné.

Horní Bludovice a Těrlicko se na druhou stranu potýkají se suburbanizací. Jsou to jediné dvě obce, kterým v posledních letech roste populace. Hojně se zde staví nové rodinné domy.

ÚAP ORP Havířov tak formulují následující vybrané požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území, u kterých je identifikován střet s řešením Platného ÚP Těrlicko:

- pokračující zábory volné krajiny a znehodnocení přírody rozšiřováním zástavby (kód požadavku OPK3, celé území ORP Havířov)
- rostoucí tlak na výstavbu v přírodě cenných územích (kód požadavku OPK5, území obcí Horní Bludovice, Těrlicko, Havířov)
- minimalizovat zásahy do lesních porostů v rámci ÚPD a zábory zemědělské půdy (kód požadavku ZPFaPUPFL1, celé území ORP Havířov)
- vysoký tlak na vymezení nových zastavitelných ploch pro RD (kód požadavku B2, území obce Těrlicko)
- intenzivní individuální rekreace s negativními dopady na životní prostředí a krajinný ráz (kód požadavku R3, území obce Těrlicko)
- slévání obcí – rozvoj obytné zástavby proti sobě až do splynutí obcí, rozbití sídelní struktury (kód požadavku UZ20, území obcí Havířov, Horní Bludovice, Horní Suchá, Těrlicko)

Z **Politiky územního rozvoje České republiky** vyplývají pro území celého státu úkoly územního plánování, zejména jsou pak stanoveny republikové priority, jež zohledňují požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost. Z jednotlivých priorit, které budou pro pořízení Nového ÚP Těrlicko závazné, lze vybrat především následující ustanovení, u kterých jsou identifikovány dílčí rozpory s řešením Platného ÚP Těrlicko:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.

Ze **Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje** vyplývají pro územní plánování v obcích tyto úkoly, u kterých jsou taktéž identifikovány dílčí rozpory s řešením Platného ÚP Těrlicko:

Priorita územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 6

- *preferovat efektivní využívání zastavěného území (tj. přednostní využití nezastavěných ploch v zastavěném území a ploch určených k asanaci, změnu využití objektů a areálů původní zástavby v rámci zastavěného území) před vymezováním nových ploch ve volné krajině;*
- *nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území;*
- *nové plochy pro obytnou zástavbu vymezovat v dostatečném odstupu od koridorů vymezených pro umístění nových úseků dálnic, silnic I. třídy a železnic;*

Priorita územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 7

- *Ochrana a zkvalitňování obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí; rozvoj obytné funkce řešit současně s odpovídající veřejnou infrastrukturou. Podporovat rozvoj systémů odvádění a čištění odpadních vod.*

Priorita územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 14

- *Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území.*

Požadavek na účelné a hospodárné uspořádání území ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách č. 18a:

Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury a při uplatňování těchto kritérií:

- *preferance lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;*
- *lokality mimo stanovená záplavová území;*
- *zachování průchodnosti území.*

Nedostatečná kapacita veřejné infrastruktury v Obci

Rizika spojená s rychlým tempem výstavby jsou identifikována ve vztahu ke stavu a kapacitám systémů veřejné infrastruktury v obci. V prvotní fázi přípravy Nového ÚP Těrlicko, v rámci nyní zpracovávaných průzkumů a rozborů území, byla zjištěna největší rizika především u následujících systémů veřejné infrastruktury:

Školství

Kapacita mateřských škol je v obci Těrlicko zcela naplněna. Aktuálně je v osmi třídách celkem 188 dětí, přičemž je jejich povolená maximální kapacita 194 dětí. Z hlediska dostupnosti MŠ je identifikován problém se sídlem Kostelec, ve kterém MŠ chybí a zde bydlící rodiče musí tak s dětmi do MŠ nepřiměřenou trasu dojíždět.

Kapacita základních škol je celkem 465 dětí, obsazenost byla v roce 2024 celkem 378 dětí. Určitá rezerva tedy na základních školách je, nicméně ta zdaleka nedosahuje potřebám rozvoje, který je navržený v Platném ÚP Těrlicko. Výše hrubě odhadnutá kapacita zastavitelných ploch cca 1 100 rodinných domů představuje nárůst počtu obyvatel o cca 3 000. Dle Principů a pravidel územního plánování, kapitola C.4 - Občanské vybavení (Ústav územního rozvoje v Brně, aktualizace 2020) platí, že na 1 000 obyvatel připadá 110 – 136 žáků základní školy. Je zjevné, že Platným ÚP Těrlicko navržený nárůst počtu obyvatel by vyvolal potřebu významného navýšení kapacit základních škol. Vedle toho je zde tlak na využívání základních škol v obci Těrlicko ze strany obyvatel sousední obce Horní Bludovice, ve které taktéž dochází k významné obytné výstavbě.

V obou případech – jak u mateřských škol, tak základních škol – je tedy nutné důsledně vyhodnotit možnosti budoucího rozvoje jejich kapacit, navrhnout případné plochy pro umístění dalších pavilonů či nových areálů, a zároveň zajistit vzájemnou koordinaci rozvoje obytných staveb a potřebných staveb pro vzdělávání.

Kanalizace

V současnosti jsou sídla Horní Těrlicko a Hradiště napojeny kanalizační sítí na společnou čistírnu odpadních vod s kapacitou 3 700 EO. Části obce Horní Těrlicko a Hradiště mají dle posledního sčítání lidí, domů a bytů 2021 celkem

3 970 obyvatel. Pro jejich další rozvoj je tak nezbytné zajistit intenzifikaci předmětné ČOV. Vedle potřebných investic do intenzifikace ČOV přitom rozptýlená zástavba obce zásadně prodražuje i související rozšiřování kanalizační sítě. Např. v letech 2021 až 2023 probíhala výstavba kanalizační sítě v místní části Těrlicko-Hradiště. Za cenu 181 mil. Kč bylo napojeno 144 domů. To znamená náklad cca 1,25 mil. Kč na jednu kanalizační přípojku. I přes poskytnutou dotaci ve výši 101 mil. Kč ze Státního fondu životního prostředí bude úvěr na zbylou část splácet Obec dalších 14 let.

Z uvedeného je zřejmé, že rozšiřování zástavby je na území Obce spojeno s velmi vysokými náklady na rozvoj i následnou správu a údržbu systému kanalizace. Stejně jako v případě školství je tak třeba v Novém ÚP Těrlicko zajistit vzájemnou koordinaci rozvoje obytných staveb a potřebných investic do tohoto systému.

Pozemní komunikace

Obec Těrlicko má ve své správě 63 875 m místních a účelových komunikací, což je 13 m na každého občana. Enormní rozsah sítí pozemních komunikací je spojen s rozptýlenou strukturou zástavby, historicky založenou v podobě tzv. slezského typu zástavby.

Správa a údržba takto rozsáhlé sítě pozemních komunikací je velmi finančně náročná. Do budoucna je potřeba novou výstavbu usměrnit tak, aby nevyvolávala další potřebu výrazného prodlužování sítě pozemních komunikací. Taktéž je třeba zohlednit, že většina komunikací obsluhující okrajová sídla má velmi omezené šířkové parametry. I zahušťování zástavby podél stávajících komunikací tak může postupně vyvolávat problémy v podobě plynulosti intenzivnějšího provozu na těchto komunikacích. Ve finančních možnostech obce není plošné rozšiřování těchto okrajových komunikací. Taktéž z popsanych hledisek je třeba vymezené zastavitelné plochy v Novém ÚP Těrlicko revidovat.

Zábory volné krajiny a zemědělské půdy, klima

Velký rozsah zastavitelných ploch představuje taktéž ohrožení pro volnou krajinu a zemědělskou půdu. Většina zastavitelných ploch je spojena se zábořem zemědělské půdy, což je nežádoucí jev ohrožující produkční funkci půdy a v širším měřítku tudíž i potravinovou soběstačnost regionu. Vzhledem ke specifické urbanistické struktuře na území obce, tzv. slezskému typu zástavby, se ve volné krajině nachází velké množství rozptýlených sídel, zpravidla menších shluků obytných a hospodářských staveb. Plošné vyplňování prostoru mezi těmito rozptýlenými sídly novou zástavbou je spojeno se dvěma negativními jevy. Dochází tím k prohlubování fragmentace volné krajiny s důsledky na její prostupnost pro volně žijící živočichy i lidi. A dále je tím narušována historicky cenná urbanistická struktura slezské zástavby charakterizovaná právě svojí rozptýleností ve členité krajině.

Zastavování volné krajiny a zemědělské půdy má pak pochopitelně i negativní dopady na udržitelný rozvoj území obce. Zastavěné plochy neabsorbují skleníkové plyny, tak jak tomu je u ploch s vegetací. Dopravní obsluha rozptýlené zástavby vyvolává vysoké energetické nároky, při využití prostředků na fosilní paliva tak zvyšuje produkci skleníkových plynů.

Sociální soudržnost

Podle posledního sčítání lidí, domů a bytů v roce 2021 žilo v obci Těrlicko 4 646 obyvatel. Jak je popsáno výše, Platný ÚP Těrlicko vymezuje zastavitelné plochy s kapacitou pro minimálně 3 000 nových obyvatel. Byť je územní plán dokumentem koncepční, nikoliv realizační povahy, nelze tedy nijak zajistit, aby byly všechny plochy skutečně stavebně využity, rizika spojená s tak masivním návrhem rozvoje jsou značná. Intenzivní výstavba v okolí stávajících obytných staveb, která bude navíc narušovat historicky vzniklou urbanistickou strukturu, je zpravidla spojena s konflikty v území mezi starousedlíky a novousedlíky. Taktéž příliš rychlý nárůst počtu obyvatel může vztahy v komunitě obce narušit. Z hlediska sociálního pilíře udržitelného rozvoje je tak i v tomto ohledu nutné revidovat stanovenou koncepci rozvoje obce a usměrnit jí jak z hlediska rozsahu rozvoje, tak z hlediska tempa rozvoje.

Právní východiska pro zvolené řešení stavební uzávěry

Dle § 123 odst. 1 stavebního zákona platí, že územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územní plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území.

Jak je popsáno výše, o pořízení Nového ÚP Těrlicko již Zastupitelstvo obce Těrlicko rozhodlo. Z výše popsanych zjištění ohledně stavu území vyplývají základní požadavky na řešení Nového ÚP Těrlicko. Cílem Nového ÚP bude (z těchto důvodů bylo rozhodnuto o jeho pořízení) směřovat ke zklidnění výstavby, k respektování a posilování soudržnosti obyvatel, k zajištění udržitelného rozvoje a k ochraně životního prostředí (včetně posilování adaptace sídla na změnu klimatu, na řešení problematiky sucha a dalších negativních dopadů změny klimatu a ochrany zemědělského půdního fondu) a k postupnému rozvoji sídla tak, aby tímto rozvojem docházelo k prohlubování

obecné kvality urbanistických struktur a jejich celkové příznivé krajinné kompozice.

Stavební uzávěra je na základě výše uvedeného v souladu s ustanovením § 38 a 39 stavebního zákona, podle kterého je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů výstavby a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Předpokládá se tedy, že Nový ÚP Těrlicko bude definovat novou koncepci rozvoje území obce, z ní vyplývající urbanistickou koncepci a související koncepcí rozvoje veřejné infrastruktury. Za tím účelem bude nutné revidovat vymezené zastavitelné plochy, revidovat stanovenou prostorovou regulaci, vyhodnotit využití různých specifických institutů, jako je etapizace výstavby, podmíněnost výstavby zajištěním adekvátní veřejné infrastruktury, využití detailních plánovacích nástrojů, jako jsou územní studie, regulační plány či plánovací smlouvy.

Z uvedeného vyplývá, že stavební uzávěru bylo nutné zaměřit na zastavitelné plochy vytvářející podmínky pro novou výstavbu, především staveb pro bydlení, ale i staveb pro podnikání. Výstavba v těchto plochách probíhající v době pořízení Nového ÚP Těrlicko by jeho výsledné řešení značně komplikovala, omezovala by možnosti popsané revize řešení Platného ÚP Těrlicko, činila by nefunkční snahu o využití popsaných specifických institutů (etapizace, územní studie, plánovací smlouvy apod.).

Rada obce Těrlicko vychází při odůvodňování stavební uzávěry z rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu, kdy tento mj. v rozsudku ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009-142 konstatoval, že při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu či jeho změny je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze, zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy, tj. z její fáze (obdobně srov. rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017- 102).

Co se týče fáze pořízení Nového ÚP Těrlicko, aktuálně se nachází celý proces na samém začátku. Vedení obce nicméně již nyní identifikuje základní východiska pro budoucí řešení Nového ÚP Těrlicko, která podrobně popisuje výše v tomto odůvodnění. Pro úspěšné naplnění sledovaných cílů je třeba zamezit nové výstavbě právě v zastavitelných plochách. Rada obce Těrlicko se v tomto ohledu opírá mimo jiné i o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017 – 102, cit.:

„S ohledem na shora citované hlavní cíle, které chce obec přijetím nového územního plánu dosáhnout, je pochopitelná snaha odpůrce po určitou dobu „zmrazit“ stavební činnost na celém území tak, aby mohla být řádně promyšlena zejména koncepce infrastruktury v celé obci, a to včetně napojení na stavby veřejné a dopravní infrastruktury, k nimž již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení (jak je tomu v případě stěžovatelem citovaných rozhodnutí). Z tohoto pohledu tak považuje soud územní i věcný rozsah stavební uzávěry za přiměřený sledovanému cíli. Rozhodla-li obec o pořízení zcela nového územního plánu (nikoli pouze o pořízení jeho částečné změny), lze v tomto ohledu považovat územní rozsah stavební uzávěry zahrnující celé katastrální území obce za logický (stavební uzávěra svým rozsahem odpovídá území, které bude v budoucnu regulováno novým územním plánem), a tedy i přiměřený.“

Odůvodnění rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu ve smyslu této stavební uzávěry a podmínky pro výjimku ze stavební uzávěry

Stavební uzávěra obecně zakazuje stavební činnost na pozemcích či částech pozemků, na kterých jsou Platným ÚP Těrlicko vymezeny zastavitelné plochy s funkcí plochy s rozdílným způsobem využití:

- smíšené obytné (B/B.1)
- smíšené obytné venkovské (BR)
- rekreace (R)
- občanská vybavenost – sport (OV-S)
- výroby drobné (VD/VD.1)
- výroby zemědělské (VZ)

Nedílnou součástí stavební uzávěry je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra.

Vymezení dotčeného území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti, je v souladu s § 124 odst. 3 stavebního zákona provedeno jeho popisem, neboť jde zjevně o zvlášť rozsáhlé území ve smyslu tohoto ustanovení – předmětné zastavitelné plochy jsou vymezeny různě po celém území obce. Předmětný popis spolu s grafickou přílohou je jednoznačný a přehledný, jasně identifikuje území, na které se stavební uzávěra vztahuje.

Důvodem pro výběr pozemků v zastavitelných plochách je jejich společná charakteristika související s charakteristikou zastavitelných ploch. Ty jsou vymezeny v doposud nezastavěném území, jejich účelem je plošné rozšíření zástavby do nezastavěného území. V zastavitelných plochách se tak zpravidla nevyskytují stavby či již zastavěné stavební pozemky – ty jsou zpravidla zahrnuty do zastavěného území. Výstavba v zastavitelných plochách má tak nejzásadnější vliv na naplňování výše popsanych cílů stavební uzávěry.

Oproti tomu pozemky zahrnuté Platným ÚP Těrlicko do zastavěného území už jsou zpravidla zastavěné budovami. I na nich může docházet ke změnám staveb, popř. umístění staveb zcela nových. Intenzita ochrany právní jistoty vlastníků pozemků v zastavěném území z hlediska stavební využitelnosti těchto pozemků je však oproti vlastníkům pozemků v zastavitelných plochách vyšší. Pozemky v zastavěném území jsou zpravidla obklopeny zástavbou, jsou napojeny na sítě dopravní a technické infrastruktury, Platným ÚP Těrlicko byly vyhodnoceny již jako součást stabilizovaných sídel. Taktéž intenzita změny v území je na pozemcích v zastavěném území obecně menší. Jde o pozemky, které jde již málokdy legitimně navrátit do nezastavěného území, ochránit je před zástavbou. Možná intenzifikace stávající zástavby v zastavěném území má z hlediska cílů sledovaných touto stavební uzávěrou mnohem menší dopad než nová výstavba v zastavitelných plochách. U těchto pozemků tak převážil zájem na ochraně vlastnických práv majitelů pozemků oproti veřejným zájmům sledovaným stavební uzávěrou.

Co se týče výběru jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve všech případech jde o plochy, ve kterých se předpokládá zástavba primárně nadzemními stavbami. Tyto stavby jsou obecně spojeny se zvýšením zátěže území a generováním souvisejících nároků na veřejnou infrastrukturu. Byť je zcela dominantní podíl zastavitelných ploch v Platném ÚP Těrlicko vymezen pro bydlení, taktéž plochy pro výrobu či sport mohou generovat zátěž území. Bylo tak vyhodnoceno jako souladné s přístupem rovnosti, že vedle ploch pro bydlení byly do uzávěry zahrnuty i tyto další typy ploch.

Ze zákazu stavební činnosti je možno povolit na základě žádosti výjimky (o této výjimce rozhoduje Rada obce Těrlicko), jestliže budou splněny podmínky v čl. V stavební uzávěry. Podmínky pro udělení výjimky jsou jasné, konkrétní, transparentní a sledují cíl stavební uzávěry – ochranu území Obce do doby vydání Nového ÚP a současně ochranu vlastnických práv, kdy bude moci být po posouzení podkladů ke konkrétnímu záměru udělena stavebníkovi výjimka. Konstrukce podmínek pro udělení výjimek se opírá o základní pravidla týkající se zákonnosti opatření obecné povahy upřesněné ustálenou judikaturou správních soudů. Dle této judikatury musí být při pořizování opatření obecné povahy (územně plánovací dokumentace, stavební uzávěry apod.) vždy váženy soukromé a veřejné zájmy. Omezení soukromých práv musí být přiměřené sledovaným veřejným zájmům. Konstrukce podmínek vytváří pro toto posouzení prostor, přitom akceptuje základní pravidlo zakotvené v § 129 stavebního zákona.

Vedle podmínek pro udělování výjimek ze stavební uzávěry Radou Obce, vymezuje stavební uzávěra stavební činnosti, na které stavební uzávěra nedopadá. Jsou to jednak činnosti definované přímo stavebním zákonem, a dále jde konkrétně o stavební činnost spojenou s realizací přeložky silnice I/11, pro kterou je v ZÚR vymezen koridor D30 Havířov – Těrlicko, silnice I. třídy (jako veřejně prospěšné stavby). Dále jde o stavební činnost související s vodním dílem Těrlicko. Obci je známo z její činnosti, že tyto zájmy jsou v území sledovány dotčenými orgány.

Obec také v souladu s právními předpisy a judikaturou jen pro pořádek, neboť takové pravidlo by se muselo uplatnit i bez výslovného uvedení ve stavební uzávěře, nastavila pravidlo, že práva a povinnosti z právních vztahů vzniklých před nabytím účinnosti stavební uzávěry zůstávají nedotčena. Znamená to, že legitimní očekávání založená na pravomocných rozhodnutích nebo obdobných správních aktech) podle stavebních předpisů jsou limitem pro stavební uzávěru.

Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti Nového ÚP Těrlicko, v souladu s ustanovením § 123 odst. 1 stavebního zákona. Takto stanovená doba odpovídá cílům stavební uzávěry, tedy omezit v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. Zároveň je zohledněno ustanovení § 123 odst. 3 stavebního zákona, které omezuje maximální dobu trvání stavební uzávěry na 6 let.

Dosavadní postup procesu pořízení územního opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Těrlicko dne 19. 4. 2023 usnesením č. 78/5/5/23 rozhodlo o pořízení Nového ÚP Těrlicko. V současném době se proces pořizování návrhu Nového ÚP nachází ve fázi přípravy návrhu zadání (po rozhodnutí o pořízení Nového ÚP).

Rada obce Těrlicko rozhodla o pořízení stavební uzávěry dle § 27 odst. 2 písm. d) stavebního zákona usnesením č. 753/13/34/24 ze dne 1. 7. 2024. Zároveň schválila Rada obce Těrlicko dle § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti, Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., čímž si zajistila pro Obecní úřad Těrlicko předpoklady pro výkon činností pořizovatele stavební

uzávěry. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor územního plánování, následně na žádost obce Těrlicko vydal potvrzení dle § 47 odst. 3 stavebního zákona, č. j. MSK 97030/2024 ze dne 26. 7. 2024, kterým s kladným výsledkem přezkoumal, že Obecní úřad Těrlicko bude územně plánovací činnost vykonávat prostřednictvím osoby splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

V souladu s § 127 odst. 2 stavebního zákona připravil pořizovatel návrh stavební závěry, a to na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území, nástrojů územního plánování a v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Další postup bude doplněn po projednání návrhu stavební uzávěry.

Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány

Vyhodnocení bude doplněno po projednání návrhu stavební uzávěry.

Vypořádání uplatněných připomínek

Vyhodnocení bude doplněno po projednání návrhu stavební uzávěry.

Poučení

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Účinnost

Údaje o účinnosti stavební uzávěry budou doplněny po jejím vydání.

Starosta

Místostarosta
