

Obec Čeladná

Zastupitelstvo obce Čeladná, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

pod bodem usnesení č.:

ze dne:

Opatření obecné povahy č. 1/2018

Změnu č. 1B územního plánu Čeladná,

který vydalo Zastupitelstvo obce Čeladná dne 2. 10. 2014, a který jako opatření obecné povahy nabyl účinnosti dne 14. 11. 2014.

ÚZEMNÍ PLÁN ČELADNÁ

ZMĚNA Č.1B

Zak. č. 170201

OBJEDNATEL: Obec Čeladná
Čeladná 1, 739 12

ZHOTOVITEL: Ing.arch. Miroslav Hudák
Okružní 621/17, 739 32 Vratimov

POŘIZOVATEL: Obecní úřad Čeladná
zajištění kvalifikace Ing. Martina Miklendová

KRAJSKÝ ORGÁN
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ: Krajský úřad Moravskoslezského kraje v Ostravě
Odbor územního plánování a stavebního řádu

ZPRACOVATELÉ: Ing.arch. Miroslav Hudák - urbanistická koncepce, koordinace
Ing. Jiří Datinský - dopravní infrastruktura
Ing. Jaroslav Gavlas - technická infrastruktura
RNDr. Milan Poledník - demografie, životní prostředí

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing.arch. Miroslav Hudák
autorizovaný architekt ČKA č. 03 554

září 2018

I. ZMĚNA Č.1B ÚP ČELADNÁ

I. Změna č.1B ÚP Čeladná obsahuje:	str.
I.1. Textová část změny č.1B	
a) Vymezení zastavěného území.....	2
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	2
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	2
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro jejich využití.....	5
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	6
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	6
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	8
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	8
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona.....	9
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	9
k) 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.....	9
l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	9
I.2. Grafická část změny č.1B.....	10

I.1. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.1B

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Mění se první věta prvního odstavce:

Zastavěné území bylo vymezeno k 1.7.2017.

Mění se první věta druhého odstavce:

Celkem je na území obce Čeladná vymezeno 273 zastavěných území.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

V odstavci KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE se mění šestá odrážka:

- *Územní rozvoj je postaven na předpokladu, že v časovém horizontu cca 15 let **dojde ke zvýšení počtu obyvatel na cca 3300 trvale bydlících**, a tím k nutnosti zajištění ploch pro výstavbu cca 340 bytů.*

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c)1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Mění se čtvrtá odrážka:

- *Objekty **občanského vybavení** se koncentrují a nadále budou koncentrovat v centru obce, v okolí golfového hřiště a v lokalitě Beskydského rehabilitačního centra, kde je navržen také největší rozvoj občanského vybavení. Další plochy občanského vybavení jsou navrženy u silnic II. a III. třídy. **Sportovní plochy** zahrnují golfové hřiště s jízdnou, lyžařské sjezdové tratě Podolánky, Kociánka a Ploština a fotbalové hřiště v centru obce. Navržena je sportovní plocha pro společenské centrum navazující na fotbalové hřiště a plocha pro zázemí lyžařského areálu Ploština.*

c)2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Druhý odstavec kapitoly se ruší.

Největší zastavitelné plochy jsou určeny pro bydlení Z28 – 11,19 ha, Z35 - 11,62 ha, největší podíl zastavitelných ploch připadá na bydlení a smíšené bydlení – 153,87 ha z celkem 179,39 ha.

V tabulce „Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Čeladná“ se ruší řádky:

Z89	Pod Malým Smrčkem	smíšené bydlení	0,26	-	12%
Z96	Pod Smrčkem	smíšené bydlení	0,50	-	6%

V tabulce „Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Čeladná“ se mění řádky:

Z14	Na Vrchu	smíšené bydlení	0,48	-	11%
Z16	Pod Ondřejníkem	smíšené bydlení	1,23	-	9%
Z18	Nad BRC	občanské vybavení	3,41	-	-
Z24	Centrum	bydlení	1,79	-	20%
Z27	Centrum – jih	bydlení	3,56	-	20%
Z30	Planiska dolní	bydlení	0,88	-	19%
Z35	Planiska dolní	bydlení	11,40	-	12%
Z39	Planiska horní	bydlení	1,54	-	20%
Z48	Planiska horní	smíšené bydlení	2,80	-	10%
Z50	Pod Stolvou	smíšené bydlení	1,51	-	9%
Z57	Hamry	smíšené bydlení	2,51	-	10%
Z61	Velké břehy	smíšené bydlení	1,74	-	10%
Z62	Vrchy	smíšené bydlení	2,55	ÚS	10%
Z64	Vrchy	smíšené bydlení	0,11	-	14%
Z69	Velké břehy	smíšené bydlení	1,79	-	10%
Z112	Pod Malým Smrčkem	smíšené bydlení	5,39	-	10%
Z113	Pod Smrčkem	smíšené bydlení	3,03	-	10%
Z118	Pod Malým Smrčkem	smíšené bydlení	0,62	-	9%
Z120	Pod Malým Smrčkem	smíšené bydlení	0,66	-	8%
Z122	Nad BRC	občanské vybavení	3,04	-	-
Celkem	-	-	173,08 ha	-	-

V tabulce „Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Čeladná“ se doplňují řádky:

Z1/1	Malé břehy	smíšené bydlení	0,21	-	15%
Z1/2	Malé břehy	smíšené bydlení	0,27	-	10%
Z1/3a	Malé břehy	smíšené bydlení	1,06	-	10%
Z1/3b	Malé břehy	smíšené bydlení	0,91	-	10%
Z1/4	Malé břehy	smíšené bydlení	0,35	-	15%
Z1/5	Malé břehy	smíšené bydlení	0,71	-	15%
Z1/7	Malé břehy	smíšené bydlení	0,15	-	15%
Z1/8	Malé břehy	smíšené bydlení	0,40	-	10%
Z1/9	Malé břehy	smíšené bydlení	1,76	-	10%
Z1/10	Malé břehy	smíšené bydlení	0,52	-	10%
Z1/11	Malé břehy	smíšené bydlení	1,02	-	6%
Z1/12	Opálená	smíšené bydlení	0,65	-	6%
Z1/13	Gally	smíšené bydlení	1,09	-	10%

Z1/15	Na Vrchu	smíšené bydlení	0,33	-	10%
Z1/16	Planiska dolní	občanské vybavení	0,30	-	-
Z1/17	Planiska horní	zeleň urbanizovaná	0,35	-	-
Z1/18	Planiska horní	zeleň urbanizovaná	0,16	-	-
Z1/19	Pod BRC	smíšené bydlení	0,25	-	10%
Z1/20	Nad BRC	veřejný komunikační prostor	0,59	-	-
Z1/21	Planiska horní	bydlení	0,20	-	15%
Z1/22	Planiska horní	smíšené bydlení	0,29	-	10%
Z1/23	Planiska dolní	občanské vybavení	0,90	-	-
Z1/24	Planiska dolní	občanské vybavení	0,94	-	-
Z1/25	Centrum – sever	smíšené bydlení	0,26	-	15%
Z1/26	Vrchy	smíšené bydlení	0,08	-	15%
Z1/27	Velké břehy	smíšené bydlení	0,32	-	10%
Z1/28	Velké břehy	smíšené bydlení	0,37	-	10%
Z1/29	Zemědělský statek	smíšené bydlení	0,50	-	10%
Z1/30	U přádelny vlny	veřejný komunikační prostor	0,17	-	-
Z1/31	Pod Smrčkem	smíšené bydlení	0,82	-	10%
Z1/32	Pod Smrčkem	smíšené bydlení	0,50	-	6%
Z1/34	Pod Smrčkem	smíšené bydlení	0,20	-	10%
Z1/35	Pod Malým Smrčkem	smíšené bydlení	0,34	-	10%
Z1/36	Hamry	občanské vybavení	0,24	-	-
Z1/37	Hamry	občanské vybavení	0,27	-	-
Z1/38	Planiska dolní	smíšené bydlení	0,34	-	10%
Z50a	Pod Stolovou	smíšené bydlení	0,20	-	16%

Mění se tabulka „Seznam vymezených zastavitelných ploch nad 10 ha“:

označení plochy	název k.ú.	kód k.ú.	název plochy	výměra v ha	druh využití
Z28	Čeladná	619116	Planiska dolní	11,19	bydlení
Z35	Čeladná	619116	Planiska dolní	11,40	bydlení

c)3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Za první větu třetího odstavce se doplňuje text:

Navrženy jsou dvě plochy ZU u silnice II/483 v západní části obce.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

d)1. KONCEPCE DOPRAVY

V podkapitole AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA se mění poslední věta druhého odstavce:

Jsou navrženy místní komunikace pro napojení nově navržené obytné zástavby - zastavitelných ploch Z18, Z28, Z72, Z81, Z82, Z90, Z98, Z100, Z106, Z113, Z122, Z123, Z1/13.

V podkapitole STATICKÁ DOPRAVA se mění druhá věta prvního odstavce:

Navrženy jsou plochy parkování východně od centra v rámci zastavitelné plochy Z133 a u silnice III/48312 v zastavitelné ploše Z1/23.

V podkapitole CYKLISTICKÁ DOPRAVA se mění sedmá věta prvního odstavce:

Úsek trasy pro cyklistickou dopravu podél místní komunikace od železniční zastávky k mostu přes Čeladenku je navrženo provést jako společnou stezku pro pěší a cyklisty.

d)2. KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

V podkapitole LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD se mění třetí odstavec:

Likvidace odpadních vod u objektů mimo dosah kanalizace bude řešena decentrálním způsobem přednostně v domovních čistírnách odpadních vod, pokud to není možné tak akumulací v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Přečištěné splaškové vody a dešťové vody budou odváděny do povrchových vod nebo budou zasakovány.

d)3. KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ

V podkapitole ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ se mění první věta třetího odstavce:

Stávající systém 39 distribučních trafostanic zásobujících zastavěné území je navrženo rozšířit o jedenáct nových trafostanic TS1 až TS7, TS9, TS11, TS12 a TS 93714 v lokalitě Ploština.

V podkapitole ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM se mění druhá věta druhého odstavce:

Dále je navrženo zokruhování plynovodů mezi lokalitou Malé břehy a Pstružím.

V podkapitole SPOJE se mění první odstavec:

Stávající dva podzemní dálkové kabely procházející obcí, páteřní radioreléová trasa Radhošť-Lysá hora, čtyři méně významné radioreléové trasy vedoucí nad jejím územím, dvě radiové stanice ani základnová stanice mobilních telekomunikačních sítí na Žáru se nemění.

d)4. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady se změnou č.1B ÚP nemění.

d)5. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V podkapitole OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA se mění třetí věta prvního odstavce:

V centru obce je navržena plocha Z137, u silnice III/48312 jsou navrženy plochy Z1/23 a Z1/24 pro rozšíření památníku Josefa Kaluse a v lokalitě Hamry jsou navrženy plochy Z1/36 a Z1/37 pro komunitní centrum.

V podkapitole OSTATNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ se mění druhá věta druhého odstavce:

Navržena je plocha občanského vybavení severně od centra obce - Z20, u silnice II/483 - Z1/16 a dvě plochy občanského vybavení v Horní Čeladné u silnice III. třídy - Z126 a Z134.

d)6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství se změnou č.1B ÚP nemění.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

e)1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Ve třetím odstavci se mění dvanáctá odrážka:

- *Ve „volné krajině“ je zachována možnost realizace vodohospodářských a protierozních opatření a staveb, staveb pro ochranu přírody a krajiny, staveb nezbytných pro hospodaření v lesích a na zemědělské půdě. Konkrétně jsou do územního plánu zapracována protipovodňová opatření - ochranné hráze podél Frýdlantské Ondřejnice, stabilizace koryta a retenční přehrázky na Řasníku.*

e)2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V odstavci „lokální ÚSES“ se mění čtvrtá věta:

centrální větev - zahrnuje LBK 1, 3, 8, 10 a LBC 1, 2, 7, 9 - vychází z RBK 637 a vede severním směrem tokem Čeladenky do Pstruží

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Ve prvním odstavci se mění označení ploch smíšených nezastavěného území:

NS, NSI - plochy smíšené nezastavěného území

Ve druhém odstavci „Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití platí“, se doplňují odrážky:

- *Na celém území obce je nepřipustné umísťování mobilních domů, maringotek, unimobuněk apod., pokud nejsou součástí zařízení staveniště a stavební úpravy obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení.*
- *Stavby v plochách zasahujících do sesuvných území nebo svahových nestabilit jsou podmíněně přípustné. V těchto plochách musí být veškerá výstavba individuálně posouzena, zejména z hlediska zakládání staveb, musí být prokázána ochrana staveb před účinky sesuvů.*
- *Stavby v plochách zasahujících do záplavových území jsou podmíněně přípustné. V těchto plochách je výstavba možná až po realizaci protipovodňových opatření podél vodních toků nebo až po provedení takových opatření, která zabezpečí stavby před vznikem případných škod při povodních.*
- *Stavby v plochách zasahujících do ochranných pásem silnic a železnice jsou podmíněně přípustné. V těchto plochách musí být u staveb a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.*

V podkapitole B – PLOCHY BYDLENÍ se v odstavci **Převažující (hlavní) využití** ruší druhá odrážka:

- *pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených B1, B2 a B3*

V odstavci **Podmíněně přípustné využití** se doplňuje odrážka:

- *pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených B1, B2 a B3 a to pouze v souladu s již vydaným, pravomocným rozhodnutím o umístění stavby*

V odstavci **Nepřípustné využití** se mění první odrážka:

- *pozemky staveb a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především pozemky staveb pro výrobu, skladování, plochy boxových garáží apod.*

V podkapitole OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ se v odstavci **Přípustné využití** mění pátá odrážka:

- *bydlení v objektech občanského vybavení pouze jako byty pro majitele, správce nebo zaměstnance provozoven občanského vybavení*

V odstavci **Přípustné využití** se doplňuje odrážka:

- *pozemky staveb komunitních center*

V odstavci **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu** se mění první odrážka:

- *výšková hladina max. tři nadzemní podlaží s podkrovím, pro stavby rozhleden není výšková hladina stanovena*

V podkapitole NL – PLOCHY LESNÍ se v odstavci **Přípustné využití** doplňují odrážky:

- *neveřejná dopravní infrastruktura - příjezdové cesty ke stavbám a pozemkům, neveřejná technická infrastruktura - přípojky sítí technické infrastruktury*

- *oplocení je přípustné pouze pastvinářské, dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky, oplocenky*

V podkapitole NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se v odstavci **Přípustné využití** doplňuje odrážka:

- *neveřejná dopravní infrastruktura - příjezdové cesty ke stavbám a pozemkům, neveřejná technická infrastruktura - přípojky sítí technické infrastruktury*

V odstavci **Přípustné využití** se mění čtvrtá odrážka:

- *oplocení je přípustné pouze pastvinářské, dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky, oplocenky*

V odstavci **Nepřípustné využití** se doplňuje odrážka:

- *v plochách označených NSI jakékoli stavby a oplocení, které by mohly zhoršovat prostupnost území*

V podkapitole NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ se v odstavci **Přípustné využití mimo maloplošná zvláště chráněná území přírody a ÚSES** doplňují odrážky:

- *neveřejná dopravní infrastruktura - příjezdové cesty ke stavbám a pozemkům, neveřejná technická infrastruktura - přípojky sítí technické infrastruktury pouze v prokazatelně nutném rozsahu*
- *oplocení je přípustné pouze pastvinářské, dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky, oplocenky*

V podkapitole NPP – PLOCHY PŘÍRODNÍ - PASEKY se v odstavci **Přípustné využití** doplňují odrážky:

- *neveřejná dopravní infrastruktura - příjezdové cesty ke stavbám a pozemkům, neveřejná technická infrastruktura - přípojky sítí technické infrastruktury pouze v prokazatelně nutném rozsahu*
- *oplocení je přípustné pouze pastvinářské, dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky, oplocenky*

V odstavci **Přípustné využití** se mění druhá odrážka:

- *pozemky a stavby pro pastevní chov dobytka a zvěře formou pastvinářského oplocení, případně jako dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky*

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se změnou č.1B ÚP nemění.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se změnou č.1B ÚP nemění.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50, ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se změnou č.1B ÚP nemění.

k) 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

Mění se text prvního, druhého a třetího odstavce:

Pro umožnění navrhovaných změn v území je nutno zpracovat územní studie pro zastavitelné plochy Z21, Z28, Z32, Z62, Z81, Z84, Z86, Z90, Z106, Z114.

Podmínky pro zpracování studií:

Studie navrhnou možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na sítě technické infrastruktury a vymezí plochy potřebných veřejných prostranství. Studie pro plochu Z28 navíc zhodnotí srážko-odtokové poměry v této lokalitě s ohledem na erozivní účinky v níže položených oblastech a s ohledem na změnu odtoku vlivem zpevnění navržených ploch pro zástavbu.

Lhůta pro zpracování územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od nabytí účinnosti změny č.1B územního plánu.

l) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Změna č.1B ÚP Čeladná, část I. obsahuje:

textovou část - 8 stran textu, odstavce a) až l)

grafickou část v měřítku 1:5000:

I.2.a) Výkres základního členění území - 6 listů

I.2.b) Hlavní výkres - urbanistická koncepce - 5 listů

I.2.c) Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury - 5 listů

I.2.d) Hlavní výkres - koncepce vodního hospodářství - 5 listů

I.2.e) Hlavní výkres - koncepce energetiky a spojů - 7 listů

I.2.f) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - 1 list

I.2.g) Schéma ploch podmíněných realizací obchvatu Pavliskova dvora - 1 list

Celkem grafická část změny č.1B ÚP Čeladná obsahuje **30 samostatných listů.**

I.2. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č.1B

Grafická část změny č.1B ÚP Čeladná je zpracována jako soutisk navrženého řešení změny č.1B se zesvětlenými výkresy platného územního plánu. Změnou jsou dotčeny výkresy I.2.a), I.2.b) , I.2.c), I.2.d) , I.2.e), I.2.f), I.2.g). Všechny výkresy jsou zpracovány v měřítku výkresů územního plánu 1:5000.

II. ZMĚNA Č.1B ÚP ČELADNÁ - ODŮVODNĚNÍ

II. Odůvodnění změny č.1B ÚP Čeladná obsahuje: str.

II.1. Textová část odůvodnění změny č.1B	
a) Důvody pro pořízení změny č.1B, podklady, které byly při zpracování použity.....	12
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	13
c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	13
c.1) Vyhodnocení splnění požadavků na úpravu změny č. 1B územního plánu Čeladná po projednání dle § 50 stavebního zákona.....	19
c.2) Vyhodnocení splnění požadavků na úpravu změny č. 1B územního plánu Čeladná na základě stanoviska nadřízeného orgánu ze dne 4.5.2018.....	19
c.3) Vyhodnocení splnění požadavků na drobné úpravy změny č. 1B územního plánu Čeladná po veřejném projednání a požadavků na vyhotovení finálního návrhu na vydání územního plánu v Zastupitelstvu obce ze dne 13.8.2018.....	20
d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	21
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	21
f) Komplexní zdůvodnění změny č.1B včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení.....	25
f.1) zdůvodnění změny č.1B ÚP.....	25
f.2) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení.....	38
g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	40
h) Výsledek přezkoumání změny č.1B.....	41
h.1) Vyhodnocení souladu změny č.1B územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	41
h.2) Vyhodnocení souladu změny č.1B územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	47
h.3) Vyhodnocení souladu změny č.1B územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	47
h.4) Vyhodnocení souladu změny č.1B územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	48
i) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	53
j) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	54
k) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno.....	54
l) Rozhodnutí o námitkách.....	55
m) Vyhodnocení připomínek.....	66
n) Postup pořízení změny č.1B.....	77
II.2. Grafická část odůvodnění změny č.1B.....	81

Příloha č.1 - Návrh úplného znění textové části I. ÚP Čeladná po změně č.1B s vyznačením navrhovaných změn

Příloha č.2 - Seznam požadavků na řešení ve změně č.1B ÚP Čeladná

Příloha č.3 - Stanovisko KÚ MSK - SEA

II.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1B

a) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1B, PODKLADY, KTERÉ BYLY PŘI ZPRACOVÁNÍ POUŽITY

Územní plán Čeladná (dále jen „ÚP Čeladná“) vydalo Zastupitelstvo obce Čeladná formou opatření obecné povahy dne 2.10.2014.

Dne 30.3.2017 schválilo Zastupitelstvo obce zadání Změny č.1 ÚP Čeladná. Zastupitelstvo obce Čeladná zároveň dne 30. 3. 2017 rozhodlo o rozdělení změny č. 1, na změnu č. 1A, řešící výhradně přeložku silnice II/483 a změnu č. 1B řešící ostatní požadavky.

Důvodem pořízení změny č.1 ÚP je především doplnění částí ÚP Čeladná, které byly zrušeny rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 10/2014 - 64 ze dne 30.4.2015 a rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 3/2015 - 67 ze dne 18.5.2017, dále aktualizace zastavěného území a zastavitelných ploch, zapracování nových záměrů na výstavbu, aktualizace dopravní a technické infrastruktury, aktualizace limitů využití území a zpřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k aktuálním nadřazeným územně plánovacím dokumentacím, platné legislativě, veřejným zájmům a trvale udržitelnému rozvoji území.

Podkladem pro zpracování změny č.1B byly:

- Zadání změny č.1 Územního plánu Čeladná schválené Zastupitelstvem obce dne 30.3.2017
- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1 schválená Vládou České republiky dne 15.4.2015
- Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22.12.2010 usnesením č. 16/1426
- Územně analytické podklady Moravskoslezského kraje - aktualizace 2017 (Krajský úřad Moravskoslezského kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu, 6/2017)
- Koncepce rozvoje dopravní infrastruktury Moravskoslezského kraje - vyhodnocení rozvojového dokumentu (UDI Morava s.r.o., Dopravní projektování s.r.o., 7/2008, schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č.24/2096 ze dne 26.6.2008)
- Koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území Moravskoslezského kraje (Dopravní projektování s.r.o., Ostrava, 3/2006, schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č.17/1486 ze dne 26.4.2007)
- Krajský program snižování emisí Moravskoslezského kraje (vydán nařízením MS kraje č.1/2004 ze dne 20.5.2004) včetně Aktualizace programu snižování emisí Moravskoslezského kraje (2010)
- Krajský integrovaný program ke zlepšení kvality ovzduší Moravskoslezského kraje (nařízení č.1/2009 MS kraje, kterým se program vydává, nabylo účinnosti dne 30.4.2009) včetně Aktualizace 2012
- Územní energetická koncepce (Tebodin Czech republic, s.r.o., 11/2003, vzato na vědomí radou kraje dne 20.5.2004) včetně Vyhodnocení naplňování Územní energetické koncepce 2013
- Plán odpadového hospodářství Moravskoslezského kraje pro období 2016-2026 (schválen usnesením zastupitelstva MS kraje č.18/1834 ze dne 25.2.2016, závazná část vydána Obecně závaznou vyhláškou MS kraje č.2/2004, která byla změněna Obecně závaznou vyhláškou MS kraje č.1/2016)
- Koncepce strategie ochrany přírody a krajiny (schválena usnesením zastupitelstva MS kraje č.5/298/1 ze dne 23.6.2005)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Moravskoslezského kraje, včetně aktualizací č.1 až č.9 (schválen usnesením zastupitelstva MS kraje v září 2004)
- Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje na léta 2009-2020 (Agentura pro regionální rozvoj, a.s., aktualizace 2012)

- Regionální inovační strategie Moravskoslezského kraje na léta 2010-2020 (Agentura pro regionální rozvoj a.s., 5/2014)
 - Politika životního prostředí Moravskoslezského kraje (Agentura pro regionální rozvoj a.s., 2012)
 - Koncepce rozvoje zemědělství a venkova Moravskoslezského kraje (Ekotoxa Opava, s.r.o., 11/2005)
 - Plán dopravní obslužnosti území Moravskoslezského kraje (11/2011)
 - Bílá kniha - investiční stavby na silniční síti II. a III. tříd Moravskoslezského kraje, aktualizace 11/2015 (Správa silnic MS kraje, p.o.)
 - Plán oblasti povodí Odry 2010-2015 (Poyry Environment a.s., schválen Zastupitelstvem MS kraje dne 14.10.2009, závazná část vydána nařízením MSK č.1/2010 ze dne 2.6.2010)
 - Akční hlukový plán aglomerace Ostrava - aktualizace 2015 (Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, 4/2015)
 - Územní studie Cílové charakteristiky krajiny Moravskoslezského kraje (Atelier T-plan, s.r.o., 5/2013)
 - Aktualizace střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji na léta 2015-2020
 - Socioekonomický atlas Moravskoslezského kraje (Ing. L.Hruška-Tvrđý Ph.D. a kolektiv, 2012)
 - Studie sídelní struktury Moravskoslezského kraje (IRI, s.r.o., 2/2015)
 - Analýza socioekonomického vývoje Moravskoslezského kraje a odhad potřeby bytů (RNDr. Milan Poledník, 6/2013)
 - Územně analytické podklady obcí - ORP Frýdlant nad Ostravicí - aktualizace 2016 (MěÚ Frýdlant nad Ostravicí, RNDr. Jaroslav Kotík)
 - aktuální digitální katastrální mapa obce
 - Příjezdová komunikace Čeladná - PANORAMA - Odvodnění - DÚR (VS PROJEKT s.r.o., 7/2015)
 - Ostrava - Valašské Meziříčí, Frýdek-Místek - Český Těšín / Třinec, Frýdlant nad Ostravicí - Ostravice a Studénka - Veřovice - Studie proveditelnosti (SUDOP BRNO, spol. s r.o., 6/2016)
- Změnou č.1B se mění textová část a grafická část ÚP Čeladná vydaného formou opatření obecné povahy dne 2.10.2014.

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

Změna č.1B ÚP řeší pouze záležitosti místního významu a svým řešením nepřesahuje hranice obce.

c) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

ad a.1.1) Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 byla respektována. Čeladná je v PÚR ČR zařazena do specifické oblasti SOB2 Beskydy. V rámci upřesnění vymezení specifických oblastí v ZÚR MSK Čeladná není zařazena do specifické oblasti SOB 2 Beskydy, ale je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí. Vyhodnocen proto byl soulad změny č.1B s úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro rozvojovou oblast OB N1. Vyhodnocení souladu změny č.1B s republikovými prioritami územního plánování je uvedeno v textu zabývajícím se vlivem změny č.1B na ZÚR MSK v kapitole h.1), protože krajské priority územního plánování jsou v ZÚR MSK upřesněny.

Soulad s republikovými prioritami územního plánování, které byly do PÚR ČR doplněny v rámci její aktualizace č.1, byly vyhodnoceny nejen pro změnu č.1B, ale pro celý platný ÚP.

ad a.1.2) Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK) byly respektovány. Vyhodnocení souladu změny č.1B s krajskými prioritami územního plánování a s úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro rozvojovou oblast OB N1 Podbeskydí, je uvedeno v kapitole h.1).

Všechny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření i územní rezervy, které dle ZÚR MSK zasahují do území Čeladné, jsou obsaženy v platném ÚP, kromě přeložky silnice II/483. Přeložka silnice II/483 bude do ÚP Čeladná doplněna samostatnou změnou územního plánu č.1A, která se v současné době zpracovává. Zpracování a vyhodnocení variant řešení přeložky potrvá delší dobu, proto změna č.1B řeší pouze záměry, které je možno do územního plánu zapracovat rychleji bez nutnosti prověřování ve variantách.

Řešení změny č.1B je v souladu s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami území stanovenými v ZÚR MSK.

Bylo respektováno zařazení obce do krajinných oblastí Moravské Beskydy a Podbeskydí s typem krajiny lesní a leso-luční.

Koncepční rozvojové materiály Moravskoslezského kraje byly respektovány včetně Krajského integrovaného programu ke zlepšení kvality ovzduší Moravskoslezského kraje a Územní energetické koncepce.

Změna č.1B je v souladu s Územní studií sídelní struktury Moravskoslezského kraje a s Územní studií Cílové charakteristiky krajiny Moravskoslezského kraje.

ad a.1.3) Územně analytické podklady Moravskoslezského kraje – aktualizace 2015 jsou dále upřesněny v ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí - aktualizace 2016. Komentář ke splnění požadavků ÚAP SO ORP je uveden níže. Požadavky, které se v ÚAP SO ORP nevyskytují, jsou tyto: změna plochy nadregionálního biocentra Radhošť-Kněhyně nebyla provedena, protože se zatím jedná pouze o záměr, který není obsažen v platných ZÚR MSK. Migračně významná území byla zapracována do koordinačního výkresu II.2.a). Několik zastavitelných ploch zasahuje do okrajových částí migračně významného území, kde by neměly vytvářet zásadní překážky pro fungování tohoto území.

V kapitole f.1) bylo provedeno vyhodnocení vlivu změny č.1B na problémy k řešení stanovené v ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí - aktualizace 2016.

Dle ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí - aktualizace 2016 byla provedena aktualizace limitů využití území a hodnot území. Limity využití území zasahující do lokality změny č.1B byly respektovány.

Vliv návrhu změny č.1B na SWOT analýzu provedenou v ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí - aktualizace 2016 byl popsán ve Vyhodnocení vlivu návrhu změny č.1B ÚP Čeladná na udržitelný rozvoj území.

ad a.2.1) Byla aktualizována hranice zastavěného území dle ustanovení §58 zák. č.283/2006 Sb. Pozemky p.č. 23/16 a 22/12 byly vzhledem ke svému stávajícímu využití zařazeny do ploch bydlení.

Zastavitelné plochy smíšené obytné Z1 až Z10 navržené v platném územním plánu byly zrušeny rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 10/2014 - 64 ze dne 30.4.2015. Změnou č.1B se tyto plochy vracejí do územního plánu, protože jsou vhodné k zástavbě. Vzhledem k aktualizaci zastavěného území mají tyto plochy jinou výměru, jsou jinak rozčleněny a jsou označeny Z1/1 až Z1/15.

Sociální typy bydlení je možné umisťovat stejně jako jiné typy bydlení v plochách bydlení B a smíšených obytných SB.

Záměry č. 1 až 19 byly zpracovány do změny č.1B s výjimkou záměru č. 18. Veřejný komunikační prostor podél zastavitelné plochy Z115 bude sloužit jako přístupový prostor s místní komunikací k této zastavitelné ploše a proto musí být vymezen v takové šířce, aby splňoval alespoň minimální parametry veřejných komunikačních prostorů jejichž součástí je pozemní komunikace, což je v tomto případě min. šířka 8 m. Stávající šířka veřejného prostranství v této lokalitě (cca 4,5m) je nedostatečná.

Záměry A., C., D. byly zpracovány do změny č.1B.

Záměry označené v zadání č. 16 a B. byly prověřeny. Záměr B. (v posouzení Natura označený jako Z1/38) by bohužel měl významný negativní vliv na předměty ochrany EVL a PO Natura 2000 Beskydy, nebyl proto zpracován do změny č.1B. Záměr č. 16 byl zpracován do změny č.1B jako zastavitelná plocha Z1/22.

Konkrétní řešení ze zpracovaných územních studií nebylo převzato do změny č.1B. Územní studie jsou v souladu s ÚP a tvoří podklad pro rozhodování stavebního úřadu. Není proto nutné řešení územních studií přebírat do ÚP.

Pozemky p. č. 354/7, 351/4, 3072/4 a 354/10 byly zahrnuty do zastavitelných ploch občanského vybavení Z1/36, Z1/37, ve kterých je mimo jiné možná výstavba komunitního centra.

Navržené zastavitelné plochy jsou rozprostřeny po celém území obce a jsou plošně malé, nejsou v rozporu s udržitelným rozvojem území. Navržené plochy občanského vybavení přispějí ke zlepšení vybavenosti obce a tím ke zlepšení kvality života obyvatel.

Většina zastavitelných ploch je dopravně obslužitelná ze stávajících silnic, místních nebo účelových komunikací a navazují na zastavěné území obce. Část ploch je možné napojit na stávající nebo navrženou technickou infrastrukturu. Plochy, které nejsou v dosahu sítí tech. infrastruktury, budou řešit možnosti zásobování vodou a likvidace odpadních vod řešit individuálně.

Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocení nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy bylo zdůvodněno v kapitole g) odůvodnění změny č.1B.

Nebyly vypuštěny žádné zastavitelné plochy z platného ÚP obce, kromě ploch Z96 a části plochy Z118. Zastavitelné plochy i přes přítomnost některých limitů využití území umožňují výstavbu.

Byla prověřena všechna vydaná územní rozhodnutí, územní souhlasy na umístění staveb, která jsou v souladu s platným ÚP. Nebylo kvůli nim nutné vymezovat nové zastavitelné plochy.

Plochy lesní mohou obsahovat i jiné pozemky než pozemky určené k plnění funkce lesa. V několika případech byly pozemky zařazené do ploch lesních přearaženy do ploch s jiným způsobem využití, které lépe vystihují skutečné funkční využití těchto pozemků. Pozemek p.č. 2461/6 byl přearažen do ploch smíšených obytných, protože tvoří funkční celek (obytné území) s blízkým rodinným domem.

ad a.2.2) Komplexní pozemkové úpravy už byly zohledněny v platném ÚP. Nevyplývala nutnost zpracovat nové prvky do změny č.1B. Realizace společných zařízení je možná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Při návrhu změny č.1B byly respektovány zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 395/1992 Sb.

Významné krajinné prvky byly respektovány.

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

K záborům byly přednostně využity půdy nižších tříd ochrany IV. a V. Menší část záborů ale tvoří i kvalitnější půdy třídy ochrany I. a II.

Byly respektovány zásady stanovené zákonem č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší. Nebyly navrženy zásahy do stávajících melioračních zařízení. Případné zásahy do těchto zařízení budou řešeny v podrobnějších dokumentacích.

Byly respektovány kulturní a historické hodnoty v území dotčeném změnou č.1B.

Vodní poměry v území nebyly změnou č.1B narušeny. Koncepce odvádění a čištění odpadních vod byla upravena tak, aby nebyly negativně ovlivněny odtokové poměry ani kvalita povrchových vod.

Vzrostlá zeleň na nelesní půdě byla respektována.

Některé zastavitelné plochy zasahují do blízkosti vodních toků. V platném ÚP je stanovena podmínka ponechat nezastavěné pásy min. 6-8 m od břehových hran pro zajištění průchodnosti území, vývinu břehových doprovodných porostů, údržby koryt apod.

Několik z navržených ploch zasahuje do ochranného pásma lesa. Změna ÚP ale navrhuje plochy, ne stavby. Možnost výstavby v ochranném pásmu lesa bude řešena v územním řízení.

Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa byly navrženy pouze u jedné zastavitelné plochy veřejného komunikačního prostoru Z1/20, která bude sloužit k realizaci příjezdové komunikace k zastavitelným plochám nad Beskydským rehabilitačním centrem.

Změna č.1B je navržena v souladu s udržitelným rozvojem území, nenarušuje přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty území. Ke zlepšení ekologické stability území přispěje navržené lokální biocentrum LBC 1.

V území je v platném ÚP umožněna realizace protipovodňových a protierozních opatření.

Regionální a nadregionální ÚSES je zpracován v platném ÚP v souladu se ZÚR MSK.

Navržené prvky ÚSES byly zařazeny do ploch přírodních NP.

Do odůvodnění změny č.1B ÚP byla doplněna tabulka s prvky ÚSES navrženými nebo upravenými v rámci změny č.1B.

Změna č.1B nenarušuje přírodní ani krajinné hodnoty území, velkoplošná ani maloplošná zvláště chráněná území přírody. Do území CHKO Beskydy zasahuje pouze jedna zastavitelná plocha malé výměry, která leží na hranici CHKO a vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou.

Krajinný ráz nebyl narušen. Změny v území jsou takového charakteru že nezměný výrazným způsobem vzhled obce ani krajiny.

Zásady stanovené v Plánu péče o CHKO Beskydy na období 2009 - 2018 byly respektovány.

V platném ÚP je pro zastavitelné plochy stanovena podmínka prostorového uspořádání - zastavitelnost stavebních pozemků. Tato podmínka je uplatněna i u nově navržených zastavitelných ploch. Zachování rozptýleného charakteru zástavby je v platném ÚP dosaženo rozdělením obytného území obce na plochy bydlení (kde je umožněna intenzivnější zástavba) a na plochy smíšené obytné (kde je umožněna méně intenzivní zástavba). V platném ÚP je u ploch bydlení a smíšených obytných stanovena výšková hladina 2 nadzemní podlaží + podkroví. Objemové regulace staveb není možné do ÚP doplnit. Jedná se o podrobnost nepříslušící územnímu plánu. Urbanistické hodnoty odloučených lokalit zástavby na území CHKO Beskydy nebyly narušeny, nebyly zde navrženy žádné zastavitelné plochy.

Jako nepřípustné bylo na celém území obce označeno umístování mobilních domů, maringotek, unimobuněk apod., pokud nejsou součástí zařízení staveniště a stavební úpravy obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení. V plochách nezastavěného území byla umožněna pouze výstavba pastvinářského oplocení, oplocenek, dřevěných ohradníků, elektrických ohradníků.

ad a.2.3) Přeložka silnice II/483 bude do ÚP Čeladná doplněna samostatnou změnou územního plánu č.1A, která se v současné době zpracovává. Zpracování a vyhodnocení variant řešení

přeložky potrvá delší dobu, proto změna č.1B řeší pouze záměry, které je možno do územního plánu zapracovat rychleji bez nutnosti prověřování ve variantách.

Byl upřesněn zakres obchvatu Pavliskova.

Dle skutečného stavu byl opraven zakres místní komunikace v lokalitě Velké břehy.

Všechny zastavitelné plochy jsou dopravně obslužitelné přímo ze stávajících silnic, místních nebo účelových komunikací kromě ploch Z1/32 a Z1/33 pro jejichž obsluhu byla navržena účelová komunikace. Většina navržených ploch je napojitelná na stávající nebo navržené sítě technické infrastruktury. Pokud k některým plochám nebylo navrženo rozšíření sítí tech. infrastruktury, tak to je proto, že by to nebylo hospodárné.

Ochranná pásma silnic a železnice byla respektována.

Pro stavby v plochách zasahujících do ochranných pásem silnic a železnice byly označeny jako podmíněně přípustné. V těchto plochách musí být u staveb a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Podmínky pro podrobnější řešení dopravní obslužnosti byly doplněny do textu odůvodnění změny č.1B. Musí být respektovány při řešení ploch v navazujících dokumentacích.

Optimalizace a elektrizace železniční trati č. 323 je možná ve stávajících plochách dopravní infrastruktury, nebylo nutné vymezovat nové plochy. Řešení platného ÚP není v rozporu se „Studii proveditelnosti Ostrava - Valašské Meziříčí, Frýdek-Místek - Český Těšín / Třinec, Frýdlant nad Ostravicí - Ostravice a Studénka - Veřovice (SUDOP BRNO, spol. s r.o., 6/2016).

Většina navržených ploch je napojitelná na stávající nebo navržené sítě technické infrastruktury. Pokud k některým plochám nebylo navrženo rozšíření sítí tech. infrastruktury, tak to je proto, že by to nebylo hospodárné.

Byla upravena koncepce odvádění a čištění odpadních vod.

Územní plán navrhuje plochy. Konkrétní umístění staveb nebo výsadba zeleně a jejich případné zásahy do ochranných pásem vodovodních a kanalizačních potrubí budou řešeny až v navazujících podrobnějších dokumentacích.

Ochranná pásma energetických zařízení i podzemních komunikačních vedení byla respektována.

Stávající zařízení občanského vybavení byla respektována. Na základě požadavku obce bylo navrženo pět nových ploch pro rozvoj občanského vybavení.

Podmínky využití ploch občanského vybavení umožňují poměrně široké možnosti využití těchto ploch, které byly v rámci změny č.1B ještě rozšířeny o možnost umístění komunitního centra.

Byla respektována stávající veřejná prostranství a byla navržena nová veřejná prostranství - veřejné komunikační prostory v trasách navržených místních komunikací.

Ve všech navržených plochách byla umožněna realizace veřejných prostranství, jejichž součástí bude veřejná komunikace. Šířka veřejného prostranství musí respektovat vyhl. č. 501/2006 Sb. V zastavitelné ploše Z1/3, která je větší než 2 ha, bude plocha potřebného veřejného prostranství vymezena v rámci územní studie, kterou je výstavba v této ploše podmíněna.

ad a.2.4) Ochranná pásma a zájmová území Ministerstva obrany byla respektována, byla uvedena mezi limity využití území.

Pro stavby v plochách zasahujících do ochranných pásem silnic a železnice byly označeny jako podmíněně přípustné. V těchto plochách musí být u staveb a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Plochy, které by mohly být zdrojem hluku, nebyly navrženy.

Aktuální svahové nestability dle údajů České geologické služby byly zapracovány do koordinačního výkresu II.2.a) a byly uvedeny mezi limity využití území.

Dobývací prostor Trojanovice byl respektován, byl uveden mezi limity využití území.

Pozemky p.č. 1156/9 a 1299/1 byly zapracovány do změny č.1B jako zastavitelné plochy smíšené obytné Z1/26 a Z1/29.

ad b) Nebyly navrženy žádné plochy ani koridory územních rezerv.

ad c) Nebyly navrženy veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanační zásahy, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšná stavba - přeložka silnice II/483 bude do ÚP Čeladná doplněna samostatnou změnou územního plánu č.1A, která se v současné době zpracovává.

ad d) Z územního plánu byla vypuštěna podmínka zpracovat územní studie pro řešení zastavitelných ploch Z18, Z24, Z27, Z35, Z48, Z57, Z61, Z69, Z112, Z113, Z122. Územní studie pro tyto plochy už totiž byly zpracovány. U ostatních ploch, u kterých je podmínka zpracování územní studie uvedena v platném ÚP, byla tato podmínka ponechána. Důvody pro podmínění ploch zpracováním územní studie jsou uvedeny v odůvodnění platného ÚP. Lhůta pro pořízení územních studií byla prodloužena na 6 let od nabytí účinnosti změny č.1B ÚP.

Nově byly vymezeny plochy Z1/3 a Z1/31, ve kterých bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Velikost a charakter těchto ploch jsou takové, že bez podrobnějšího měřítka řešení v nich nelze kvalitně navrhnout potřebné veřejné prostranství a dopravní a technickou infrastrukturu.

Z řešení územní studie zastavitelných ploch Z18 a Z122 vyplynula změna koncepce jejich dopravní obsluhy. V souladu s územní studií zpracovanou pro tyto plochy byla proto zrušena navržená místní komunikace vedená od silnice II/483 k ploše Z122 přes plochu Z17 a místo ní navržena místní komunikace napojující se na hranicích s Kunčicemi p. O. na stávající místní komunikaci.

U zastavitelných ploch Z28 a Z84 byl zmenšen rozsah, pro který je nutno zpracovat územní studie. Vyjmuté části jsou malé a řešitelné samostatně bez vztahu k ucelenému zbytku těchto ploch. Jejich využití nemůže znemožnit zástavbu nebo využití zbývajících částí těchto ploch.

ad e) Varianty řešení nebyly zpracovány. Přeložka silnice II/483 bude do ÚP Čeladná doplněna samostatnou změnou územního plánu č.1A, která se v současné době zpracovává. Zpracování a vyhodnocení variant řešení přeložky potvrzuje delší dobu, proto změna č.1B řeší pouze záměry, které je možno do územního plánu zapracovat rychleji bez nutnosti prověřování ve variantách.

ad f) Změna č.1B ÚP Čeladná byla zpracována v souladu se zák. č.183/2006 Sb., vyhl. č. 500/2006 Sb. a vyhl. č. 501/2006 Sb., vše ve znění pozdějších předpisů. Obsah změny č.1B a její členění se řídí přílohou č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. a respektuje strukturu platného územního plánu obce.

Grafická část změny č.1B ÚP byla zpracována jako soutisk navrženého řešení změny č.1B se zesvětlenými výkresy platného ÚP. Změnou jsou dotčeny výkresy I.2.a), I.2.b), I.2.c), I.2.d), I.2.e), I.2.f), I.2.g), II.2.a). Výkres II.2.b) změnou dotčen nebyl. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu II.2.c) byl proveden na papír v rozsahu změny.

Textová i grafická část změny č.1B byla zhotovena digitálně. Výkresy byly zhotoveny na podkladu aktuální katastrální mapy a platného ÚP.

Pro potřeby projednání byla změna č.1B zhotovena ve dvou tištěných provedeních. Čtyři kompletní provedení budou zhotovena po vydání změny č.1B stejně jako tisky úplného znění ÚP po vydání změny č.1B.

ad h) Společně s návrhem změny č.1B byla zpracována část III. Vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1B územního plánu Čeladná na udržitelný rozvoj území s přílohami A. Vyhodnocení vlivu návrhu změny č.1B územního plánu Čeladná na životní prostředí (posouzení dle §10i zák. č. 100/2001 Sb.) a B. Vyhodnocení vlivu návrhu změny č.1B územního plánu Čeladná na lokality soustavy Natura 2000 (posouzení dle §45i odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb.).

c.1) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU ZMĚNY Č. 1B ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELADNÁ PO PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA

ad A.) Byly vypuštěny zastavitelné plochy Z1/6, Z1/14, Z1/33. Byly zmenšeny zastavitelné plochy Z1/2, Z1/3, Z1/11, Z1/27, Z1/31, Z1/35. U zastavitelných ploch Z1/3 a Z1/31, jejichž výměra je po úpravě menší než 2 ha a zjednodušily se jejich prostorové vazby, byla vypuštěna podmínka zpracovat pro jejich řešení územní studie. Bylo doplněno odůvodnění zastavitelných ploch Z1/1, Z1/7, Z1/26, Z1/29, Z1/30. Zastavitelná plocha Z1/33 byla upravena tak, aby navazovala na zastavěné území a měla stejnou výměru jako plocha Z96 z platného ÚP, kterou nahrazuje.

ad B.) Nebyly stanoveny požadavky na úpravu.

ad C.) Byly doplněny nebo upraveny názvy zájmů a limitů Ministerstva obrany.

ad D.) Dobývací prostor Trojanovice (ID: 20072) je uveden mezi limity využití území. Výstavba v plochách zasahujících do tohoto dobývacího prostoru musí být v souladu s podmínkami vydanými v rozhodnutí o povolení hornické činnosti. Tato podmínka vyplývá z platných právních předpisů, není nutné ji doplňovat do výrokové části územního plánu.

ad E.) Ze zastavitelné plochy Z50 byla vyčleněna samostatná zastavitelná plocha Z50a. Pro tuto plochu je stanoveno procento zastavitelnosti max. 16%, které v ní umožní realizovat stavbu povolenou stavebním povolením.

Pozemek p.č. 559/4 byl zařazen do stávajících ploch bydlení, stejně jako jsou označeny sousedící pozemky téhož majitele.

Byla zvětšena zastavitelná plocha Z30, bylo upraveno vymezení zastavitelné plochy Z31.

Byla doplněna nová zastavitelná plocha Z1/38.

Bylo doplněno odůvodnění změny č. 1 ve vztahu k odůvodněnosti rozsahu vymezovaných ploch, bylo upraveno Vyhodnocení vlivu změny č. 1B na životní prostředí tak, aby obsahovalo pouze záměry řešené změnou č. 1B.

ad F.) Návrh změny č.1B je zpracován na katastrální mapě aktuální k datu zpracování návrhu změny určeného k projednání, což je červenec 2017.

ad G.) Byla upravena struktura a obsah textové části změny č.1B, respektive územního plánu Čeladná ve vztahu k novele vyhlášky č. 500/2006 Sb. Koordináční výkres obsahuje všechny náležitosti, nebylo nutné jej upravovat.

ad H.) Byla doplněna návaznost řešení změny č. 1B na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2018.

ad I.) Do kapitoly c) byla doplněna podkapitola c.1) Vyhodnocení splnění požadavků na úpravu změny č. 1B územního plánu Čeladná po projednání dle § 50 stavebního zákona.

c.2) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU ZMĚNY Č. 1B ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELADNÁ NA ZÁKLADĚ STANOVISKA NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ZE DNE 4.5.2018

ad 1.) Bylo doplněno odůvodnění zastavitelných ploch, které zasahují do migračně významného území.

- ad 2.)** Byly zmenšeny zastavitelné plochy Z1/1 a Z1/12. V návaznosti na plochu Z1/1 byla vymezena plocha smíšená nezastavěného území NS1, u které byly jako nepřipustné stanoveny jakékoli stavby včetně oplocení, které by mohly zhoršovat prostupnost území. Bylo doplněno odůvodnění ploch z hlediska možného srůstání sídel.
 - ad 3.)** Bylo doplněno odůvodnění zastavitelných ploch, které zasahují do území svahových nestabilit.
 - ad 4.)** Bylo upraveno znění podmíněně přípustného využití pro stavby v plochách zasahujících do sesuvných území, svahových nestabilit nebo záplavových území. Bylo doplněno odůvodnění potřebnosti zastavitelných ploch zasahujících do těchto limitů využití území.
 - ad 5.)** V rámci změny č.1B nedošlo k vyloučení žádných staveb uvedených v § 18, odst. 5, které jsou dle stavebního zákona přípustné v nezastavěném území. Některé z těchto staveb jsou zařazeny do nepřipustného využití v platném územním plánu Čeladná. Bylo doplněno odůvodnění ploch nezastavěného území, v jejichž podmínkách pro využití ploch jsou v platném územním plánu některé ze staveb uvedených v § 18, odst. 5 zařazeny do nepřipustného využití.
 - ad 6.)** Bylo doplněno vyhodnocení požadavků vyplývajících z APÚR a nadřazené územně plánovací dokumentace a odůvodnění souladu změny č.1B s těmito dokumenty.
- Nad rámec „Pokynů na úpravu“ byla provedena následující úprava - Zastavitelná plocha Z1/3, která byla na základě stanovisek dotčených orgánů zmenšena a rozdělena na dvě části, byla formálně upravena tak, že každá z těchto dvou částí byla označena jako samostatná zastavitelná plocha Z1/3a a Z1/3b. Změna označení byla provedena proto, aby bylo jednoznačné, jaká výměra připadá na každou část rozdělené plochy.

c.3) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA DROBNÉ ÚPRAVY ZMĚNY Č. 1B ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELADNÁ PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ A POŽADAVKŮ NA VYHOTOVENÍ FINÁLNÍHO NÁVRHU NA VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU V ZASTUPITELSTVU OBCE ZE DNE 13.8.2018

- ad 1.)** Byl doplněn titulní list výrokové části změny č.1B o požadovaný text.
- ad 2.)** Na základě stanoviska CHKO ze dne 20. 7. 2018 byly upraveny podmínky využití ploch NP - přírodních a NPP - přírodních - paseky.
- ad 3.)** Na základě připomínky č. 7 byly pozemky p. č. 1241/9, 1241/15 v k. ú. Čeladná přearženy do stabilizovaných ploch SB – smíšených obytných.
- ad 4.)** Na základě připomínky č. 8 byl zrušen zákres komunikace na pozemku p. č. 1689/4 v k. ú. Čeladná. Část předmětného pozemku v zastavěném území byla zařazena do stabilizované plochy SB - smíšené obytné.
- ad 5.)** Požadovaný text byl doplněn do kapitoly a) odůvodnění změny č.1B.
- ad 6.)** Odůvodnění rozhodnutí o námitkách č. 3 a 4 bylo doplněno také do textu odůvodnění změny č.1B, do kapitoly f).
- ad 7.)** Byla zhotovena Příloha č.2 odůvodnění změny č.1B se seznamem požadavků na řešení ve změně č.1B, ve které je popsáno jakým způsobem byly požadavky do změny zapracovány, případně důvod, proč do změny zapracovány nebyly.
- ad 8.)** Do kapitoly h.4) odůvodnění byl doplněn požadovaný text.
- ad 9.)** Do kapitoly j) odůvodnění byla doplněna poznámka, že kopie stanoviska KÚ MSK, OŽP (SEA) ze dne 14. 5. 2018 č. j. MSK 56136/2018 byla zařazena na konec textu odůvodnění změny č.1B.
- ad 10.)** Do kapitoly k) odůvodnění byl doplněn popis, jak bylo stanovisko k SEA zohledněno.
- ad 11.)** Do kapitoly l) odůvodnění byl doplněn požadovaný text.

ad 12.) Do kapitoly m) odůvodnění byl doplněn požadovaný text.

ad 13.) Do kapitoly n) odůvodnění byl doplněn požadovaný text.

ad 14.) Na závěr textové části odůvodnění změny č.1B byl doplněn požadovaný text.

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

Změna č.1B řeší pouze záležitosti místního významu a nemá dopad na území okolních obcí.

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

V této kapitole jsou vyhodnoceny pouze zastavitelné plochy nově přidáné v rámci změny č.1B. Zastavitelné plochy navržené v rámci změny č.1B znamenají zvýšení záborů o 18,96 ha, z toho 0,84 ha nezemědělská půda, 0,54 ha lesní půda a 17,58 ha zemědělská půda. Ze zemědělské půdy je 7,32 ha orná půda, 0,08 ha zahrady a 10,18 ha trvalé travní porosty. Zabírá se také 1,93 ha odvodněné zemědělské půdy.

Zábory půdy v rámci změny č.1B ÚP jsou určeny pro plochy bydlení B, smíšené obytné SB, občanské vybavení OV, veřejné komunikační prostory PK a zeleň urbanizovanou ZU.

Zastavitelné plochy Z1/1 až Z1/15 vracejí do územního plánu plochy, které už v něm byly jednou obsaženy. Zastavitelné plochy smíšené obytné Z1 až Z10 navržené v platném územním plánu byly totiž zrušeny rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 10/2014 - 64 ze dne 30.4.2015. Vzhledem k aktualizaci zastavěného území mají nově navržené plochy Z1/1 až Z1/15 jinou výměru, jsou jinak rozčleněny a označeny.

Plocha Z1/35 je navržena jako náhrada za část zastavitelné plochy Z118 navržené v platném ÚP, která se v rámci změny č.1B z územního plánu vypouští. Výměra plochy Z1/35 je menší než výměra vypuštěné části plochy Z118. Plocha Z1/32 je navržena jako náhrada za zastavitelnou plochu Z96 navrženou v platném ÚP, která se v rámci změny č.1B z územního plánu vypouští. Výměra plochy Z1/32 je stejná jako výměra vypuštěné plochy Z96. Plocha Z31 je navržena jako změna vymezení zastavitelné plochy Z31 navržené v platném ÚP. Část, která se v rámci změny č.1B z územního plánu vypouští má stejnou výměru jako nově přidaná část plochy Z31.

Ostatní plochy navržené ve změně č.1B vycházejí z požadavků obce a vlastníků pozemků. Vždy navazují na stávající zástavbu a jsou situovány v lokalitách, kde je navržen rozvoj bydlení i v platném územním plánu. Jsou dostupné ze stávajících komunikací a částečně napojitelné na sítě technické infrastruktury.

Všechny plochy navržené pro územní rozvoj obce navazují na zastavěné území nebo vyplňují volné plochy v zastavěném území a proluky mezi stávající zástavbou. V zastavěném území zbývá ještě několik volných pozemků, které ale nejsou a nebudou v dohledné době disponibilní. Vlastníci pozemků je drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat. Část prodaných pozemků slouží také jako investice - uložení financí, bez zájmu o výstavbu. Všechny plochy navazují na stávající nebo navržené komunikace. Navržené plochy nenarušují stávající síť místních ani účelových komunikací. Výstavbou na navržených plochách se nezmění ráz krajiny ani její převládající obytná funkce. V nezastavěném území obce je umožněna realizace protierozních opatření. Záborem nedojde k narušení organizace obdělávání zemědělského půdního fondu. Výměra navržených pozemků pro bydlení i navržený převis nabídky ploch je v

souladu se zpracovaným demografickým rozbořem a zohledňuje vývoj obce v posledních letech - viz kapitola f)1.

V celkovém součtu zabíraných zemědělských pozemků převažuje méně kvalitní půda IV. a V. třídy ochrany, která dohromady tvoří cca 66% všech záborů. Půda I. třídy ochrany tvoří cca 13%, půda II. třídy 0,5% a půda III. třídy ochrany 20,5%.

Zábor lesních pozemků je navržen pouze u plochy Z1/20, v rozsahu 0,54 ha. Tato plocha je určena pro výstavbu místní komunikace, která bude sloužit jako příjezd k zastavitelným plochám Z18 a Z122 navrženým v platném ÚP.

Tab. Předpokládané odnětí půdy

Číslo lokality	Převládající způsob využití plochy	Celková výměra půdy (ha)	Nezemědělská půda (ha)	Zábor PUPFL (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	navrže- no v platném ÚP
						orná půda	zahrady	TTP	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.		
Z1/21	B - bydlení	0,20	-	-	0,20	-	-	0,20	-	-	-	-	0,04	0,16	0,11	ne
Z30	B - bydlení	0,11	-	-	0,11	0,11	-	-	-	-	-	-	0,11	-	-	ne
celkem	B - bydlení	0,31	-	-	0,31	0,11	-	0,20	-	-	-	-	0,15	0,16	0,11	-
Z1/1	SB - smíšený obytný	0,21	-	-	0,21	-	-	0,21	-	0,21	-	-	-	-	-	ano
Z1/2	SB - smíšený obytný	0,27	-	-	0,27	-	-	0,27	-	0,27	-	-	-	-	-	ano
Z1/3a	SB - smíšený obytný	1,06	-	-	1,06	0,25	-	0,81	-	0,51	-	-	0,55	-	-	ano
Z1/3b	SB - smíšený obytný	0,91	-	-	0,91	0,81	-	0,10	-	0,85	-	-	0,06	-	-	ano
Z1/4	SB - smíšený obytný	0,35	-	-	0,35	-	-	0,35	-	-	-	-	0,35	-	-	ano
Z1/5	SB - smíšený obytný	0,71	-	-	0,71	-	-	0,71	-	-	-	-	0,71	-	-	ano
Z1/7	SB - smíšený obytný	0,15	-	-	0,15	0,15	-	-	-	0,01	-	-	0,14	-	-	ano
Z1/8	SB - smíšený obytný	0,40	-	-	0,40	0,40	-	-	-	-	-	0,40	-	-	-	ano
Z1/9	SB - smíšený obytný	1,76	-	-	1,76	1,76	-	-	-	-	-	0,85	0,91	-	-	ano
Z1/10	SB - smíšený obytný	0,52	-	-	0,52	0,52	-	-	-	-	-	0,52	-	-	-	ano
Z1/11	SB - smíšený obytný	1,02	0,08	-	0,94	0,94	-	-	-	-	-	0,48	0,46	-	-	ano
Z1/12	SB - smíšený obytný	0,65	-	-	0,65	-	-	0,65	-	-	-	-	-	0,65	-	ano
Z1/13	SB - smíšený obytný	1,09	-	-	1,09	-	-	1,09	-	-	-	0,09	-	1,00	-	ano
Z1/15	SB - smíšený obytný	0,33	-	-	0,33	-	0,02	0,31	-	-	-	0,04	-	0,29	-	ano
Z1/19	SB - smíšený obytný	0,25	-	-	0,25	-	-	0,25	-	-	-	0,23	-	0,02	-	ne
Z1/22	SB - smíšený obytný	0,29	0,06	-	0,23	-	-	0,23	-	-	-	-	-	0,23	-	ne
Z1/25	SB - smíšený obytný	0,26	-	-	0,26	-	-	0,26	-	-	-	-	0,26	-	-	ne
Z1/26	SB - smíšený obytný	0,08	-	-	0,08	0,08	-	-	-	0,08	-	-	-	-	-	ne
Z1/27	SB - smíšený obytný	0,32	-	-	0,32	-	-	0,32	-	0,32	-	-	-	-	-	ne
Z1/28	SB - smíšený obytný	0,37	-	-	0,37	0,09	-	0,28	-	-	-	-	0,37	-	-	ne
Z1/29	SB - smíšený obytný	0,50	-	-	0,50	-	-	0,50	-	-	-	-	0,50	-	-	ne
Z1/31	SB - smíšený obytný	0,82	-	-	0,82	0,66	-	0,16	-	-	-	-	0,07	0,75	0,36	ne
Z1/32	SB - smíšený obytný	0,50	-	-	0,50	-	-	0,50	-	-	-	-	0,50	-	0,43	ne

Z1/34	SB - smíšený obytný	0,20	-	-	0,20	-	-	0,20	-	-	-	-	0,20	-	-	ne
Z1/35	SB - smíšený obytný	0,34	-	-	0,34	-	-	0,34	-	-	-	-	0,34	-	-	ne
Z1/38	SB - smíšený obytný	0,34	-	-	0,34	-	-	0,34	-	-	-	-	-	0,34	-	ne
Z31	SB - smíšený obytný	1,03	-	-	1,03	1,03	-	-	-	-	-	-	1,03	-	1,03	ne
celkem	SB - smíšený obytný	14,73	0,14	-	14,59	6,69	0,02	7,88	-	2,25	-	2,61	6,45	3,28	1,82	-
Z1/16	OV - občanské vybavení	0,30	-	-	0,30	-	-	0,30	-	-	-	-	-	0,30	-	ne
Z1/23	OV - občanské vybavení	0,90	0,06	-	0,84	0,31	-	0,53	-	-	-	-	-	0,84	-	ne
Z1/24	OV - občanské vybavení	0,94	-	-	0,94	0,21	-	0,73	-	-	-	0,94	-	-	-	ne
Z1/36	OV - občanské vybavení	0,24	0,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne
Z1/37	OV - občanské vybavení	0,27	0,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne
celkem	OV - občanské vybavení	2,65	0,57	-	2,08	0,52	-	1,56	-	-	-	0,94	-	1,14	-	-
Z1/20	PK - veřejný kom. prostor	0,59	0,05	0,54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne
Z1/30	PK - veřejný kom. prostor	0,17	0,08	-	0,09	-	0,06	0,03	-	-	0,09	-	-	-	-	ano
celkem	PK - veřejný kom. prostor	0,76	0,13	0,54	0,09	-	0,06	0,03	-	-	0,09	-	-	-	-	-
Z1/17	ZU - zeleň urbanizovaná	0,35	-	-	0,35	-	-	0,35	-	-	-	0,06	-	0,29	-	ne
Z1/18	ZU - zeleň urbanizovaná	0,16	-	-	0,16	-	-	0,16	-	-	-	-	-	0,16	-	ne
celkem	ZU - zeleň urbanizovaná	0,51	-	-	0,51	-	-	0,51	-	-	-	0,06	-	0,45	-	-
celkem zábory půdy		18,96	0,84	0,54	17,58	7,32	0,08	10,18	-	2,25	0,09	3,61	6,60	5,03	1,93	-
procentuální zastoupení pozemků		100,00%	4,43%	2,85%	92,72%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	100,00%	41,64%	0,46%	57,90%	-	12,8%	0,5%	20,5%	37,5%	28,6%	10,98%	-

f) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1B VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

f.1) ZDŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1B ÚP

Aktualizace zastavěného území

V rámci změny č.1B ÚP je provedena aktualizace zastavěného území na celém území obce ke dni 1.7.2017 dle aktuální katastrální mapy. V souvislosti s aktualizací zastavěného území jsou zmenšeny nebo vypuštěny zastavitelné plochy, které už jsou zastavěny - Z14, Z16, Z27, Z35, Z39, Z62, Z64, Z89, Z96, Z112, Z118, Z120.

Zdůvodnění změn ve využití území

SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY ROZVOJE

V ÚP Čeladná bylo prognózováno „že v **příštích cca 15 letech (do r. 2025) dojde ke zvýšení počtu obyvatel na cca 2800 trvale bydlících**. Předpokládaný vývoj počtu obyvatel během návrhového období byl podmiňován zvýšením nabídky pracovních míst v obci a regionu a i zvyšováním atraktivity vlastního bydlení, nabídkou připravených stavebních pozemků, která umožní využít rozvojový potenciál obce.

Skutečností posledních let je trvalý růst počtu obyvatel v obci a to především migrací, dosažení počtu 2739 obyvatel na začátku roku 2017 (k 1.1.). Od roku 2001 tak v obci přibýlo více než 700 bydlících obyvatel. Počet cca 2800 obyvatel bude dosažen do roku 2020, do roku 2030 je pak pravděpodobné dosažení počtu cca 3300-3400 obyvatel. Čeladná je rozvojovou suburbanizační obcí s výraznou rekreační funkcí, zůstává pouze otázkou nakolik je její rozvoj omezen přirozenými rozvojovými bariérami (nabídka ploch, ochrana životní a rekreačního prostředí), značná atraktivita bydlení generuje nadměrný zájem o bydlení v obci.

U řešeného území se projevují na jeho vývoji především:

- Dále rostoucí rekreační, ale i obytná atraktivita obce a blízkého regionu, rostoucí preference kvalitního obytného a rekreačního prostředí.
- Dobrá dopravní poloha, blízkost a dostupnost měst Frýdlant nad Ostravicí, Frýdek – Místek, ale i z Ostravské aglomerace (růst automobilizace a relativní pokles nákladů individuální dopravy, zejména pohonných hmot).
- Příznivým faktorem posledních let je pokles úrovně nezaměstnanosti v širším regionu, vznik nových průmyslových zón (zejména strategické zóny kraje – Nošovice, Frýdek - Místek a další).
- Pokračující zájem komerčních investorů o bytovou výstavbu v obci, aktivita vlastní obce zejména v oblasti bydlení, rekreace.

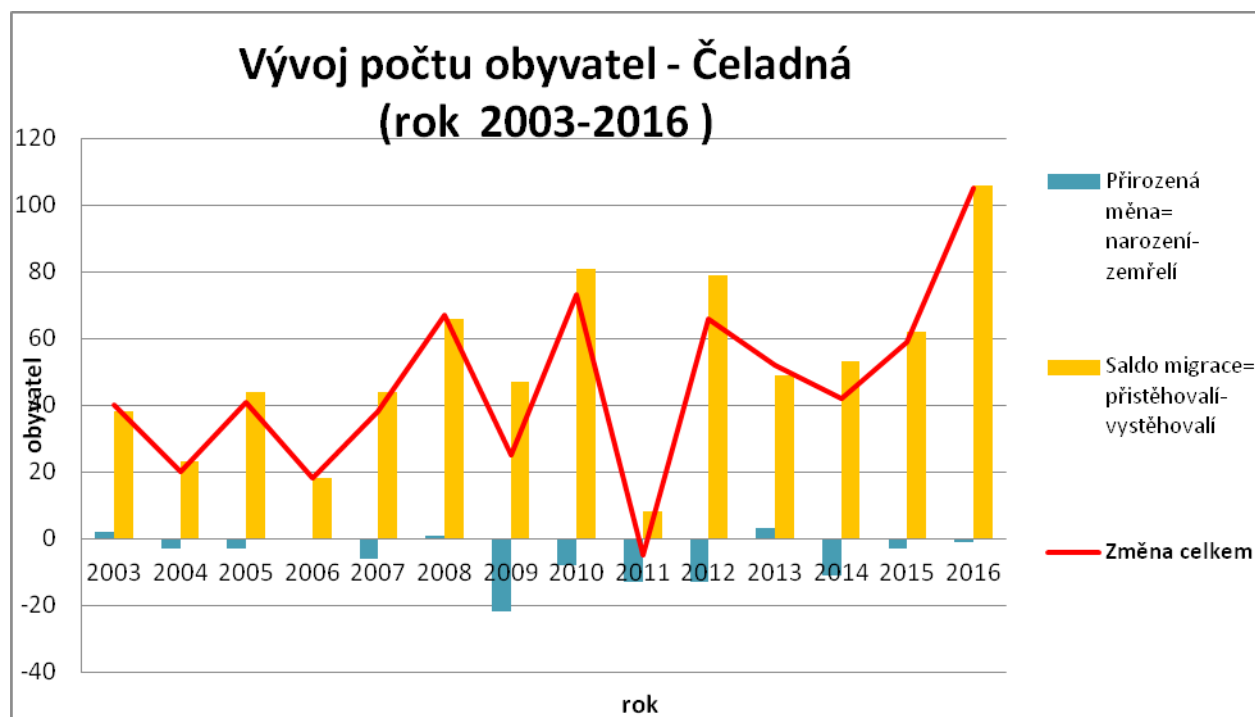
Tab. Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel

Rok	S k u t e č n o s t										Prognóza
	1869	1900	1930	1950	1970	1980	1991	2001	2011	2017	2030
Čeladná	2129	2691	2644	2811	2410	2179	2016	2035	2420	2739	3300

Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel po r. 2001 je příznivý, přitom ještě v období 1991-2001 počet obyvatel obce stagnoval. V posledních letech existují náznaky urychlení růstu počtu obyvatel. Rozhodující pozitivní vliv má **kladné saldo migrace**, počet přistěhovaných do obce je výrazně vyšší, než počet vystěhovaných. Přirozenou měnou počet obyvatel velmi mírně klesá. Z následujícího grafu je patrná nerovnoměrnost vývoje, která je však u velikostně podobných obcí častá, rozhodují je však trend dlouhodobého růstu.

Tab. Vývoj počtu obyvatel – Čeladná (zdroj: ČSÚ)

rok	stav 1.1.	narození	zemřelí	přistěhova ní	vystěhova ní	přirozená měna	saldo migrace	změna celkem
2003	2 112	18	16	81	43	2	38	40
2004	2 152	22	25	74	51	-3	23	20
2005	2 172	22	25	75	31	-3	44	41
2006	2 213	22	22	63	45	0	18	18
2007	2 231	26	32	80	36	-6	44	38
2008	2 269	21	20	93	27	1	66	67
2009	2 336	16	38	100	53	-22	47	25
2010	2 361	18	26	127	46	-8	81	73
2011	2 420	26	39	81	73	-13	8	-5
2012	2 415	20	33	130	51	-13	79	66
2013	2 481	25	22	112	63	3	49	52
2014	2 533	16	27	119	66	-11	53	42
2015	2 575	23	26	124	62	-3	62	59
2016	2 634	19	20	161	55	-1	106	105
2017	2 739							
	Průměr	21	27	101	50	-6	51	45



Z dlouhodobého hlediska je v řešeném území reálné uvažovat s dalším růstem podílu osob v poproduktivním věku, vývoj podílu dětí je nejistý. Nároky na sociálně zdravotní služby budou stoupat a potřeba kapacit škol bude také mírně růst. Poměrně příznivý vývoj věkové struktury v posledních letech je do značné míry podmíněn i migrací obyvatel do obce.

Tab. Počet obyvatel a věková struktura – vývoj v posledních letech (zdroj: ČSÚ, průběžná evidence)

Ukazatel / rok (31.12.)	2013	2014	2015	2016
Počet obyvatel	2 533	2 575	2 634	2 739
Podíl obyvatel ve věku 0 - 14 let (%)	15,2	15,0	15,3	.
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	386	387	403	425
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let (%)	18,5	19,3	19,7	.
Počet obyvatel ve věku 65 a více let	468	498	518	562
SROVNÁNÍ PRŮMĚR ČR				
Podíl obyvatel ve věku 0 - 14 let (%)	15,0	15,2	15,4	
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let (%)	17,4	17,8	18,3	

Hospodářské podmínky

Hospodářské podmínky jsou obvykle základním faktorem rozvoje sídel (nikoliv však v řešeném území) s nemalými důsledky i do sociální oblasti (soudržnosti obyvatel území). V případě řešeného území má zásadní význam zejména širší region pohybu za prací.

Tab. Nezaměstnanost - podíl nezaměstnaných osob dosažitelných (%) srovnání území (zdroj: ČSÚ)

	2013	2014	2015	2016 (prosinec)
Čeladná	8,0%	7,6%	7,2%	5,6%
Česká republika	8,2%	7,4%	6,1%	5,2%
Moravskoslezský kraj	10,5%	9,6%	8,3%	7,5%

Údaje z konce roku 2016 uváděly 96 nezaměstnaných, při 32 volných pracovních místech. Pozitivem (v posledních letech) je **pokles nezaměstnanosti v obci pod průměr Moravskoslezského kraje, blíží se průměru ČR**. Počet pracovních míst v řešeném území roste, je odhadován na cca 1050 (v roce 2011 do obce dojíždělo cca 240 obyvatel za prací, vyjíždělo naopak 400 obyvatel). Obec tedy vykazuje mírně záporné saldo pohybu za prací. Obyvatelé obce vyjíždějí za prací především do Frýdlantu nad Ostravicí, Frýdku-Místku, Frenštátu pod Radhoštěm a v menší míře do Ostravy.

Značná míra nezaměstnanosti v širším regionu je mírným omezujícím faktorem dlouhodobého rozvoje řešeného území. Okres Frýdek-Místek patřil z hlediska dlouhodobé úrovně nezaměstnanosti k postiženým okresům v rámci bývalého Severomoravského kraje, nadprůměrně při srovnání celé České republiky. Celý okres je zařazen mezi regiony se soustředěnou podporou státu – strukturálně postižené regiony.

Bydlení

V řešeném území je cca 1420 bytů (začátek roku 2017), z toho cca 1160 obydlených a 260 neobydlených bytů. Podle výsledků sčítání v r. 2001 zde bylo 879 trvale obydlených a 202 neobydlených bytů (v r.1991 - 634 trvale obydlených bytů a 116 neobydlených bytů).

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

Byty	Byty celkem	z toho		Počet osob	
		v rodinných domech	v bytových domech	celkem	z toho v rodinných domech
Byty celkem	1 279	821	413	2 381	1 789
obydlené	901	629	232	2 381	1 789
z toho právní důvod užívání bytu:					

ve vlastním domě	506	505	-	1 497	1 492
v osobním vlastnictví	66	-	66	127	-
nájemní	168	25	109	392	67
družstevní	33	1	32	79	2
z toho v domech s materiálem nosných zdí:					
z kamene, cihel, tvárnic	778	543	198	2 067	1 551
ze stěnových panelů	42	8	34	95	25
neobydlené	378	192	181	x	x
z toho důvod neobydlenosti:					
změna uživatele	4	3	1	x	x
slouží k rekreaci	85	64	20	x	x
přestavba	15	13	2	x	x
nezpůsobilé k bydlení	22	10	12	x	x

Dlouhodobě zde roste počet neobydlených bytů rychleji než počet obydlených bytů (podobně jak v celé ČR). Podíl neobydlených bytů je obtížně zjistitelný, z velké části slouží k široce pojatému druhému bydlení, (především rodinné rekreaci, druhé bydlení tvoří různé druhy jednotek - od jednotlivých bytů, přes individuální rekreační objekty, chalupy až po některé zahradní chatky, či např. obyvatelné „stavby pro uskladnění výpěstků“). Nezpůsobilých k bydlení bylo v roce 2011 pouze 22 z vykazovaných neobydlených bytů. V obci bylo v r.1991 evidováno i 756 individuálních rekreačních objektů, z toho 32 rekreačních chalup vyčleněných z bytového fondu. V současnosti je evidováno cca 770 chat a 120 rekreačních chalup. Celkový počet jednotek druhého bydlení (především rekreačních chat, ale i bytů) je v řešeném území odhadován na cca 1040, jedná se spíše o dolní dohad, který nezahrnuje zejména zahradní domky, a jiné objekty sloužící k rekreaci (kolaudované např. jako stavby pro uskladnění výpěstků, včelíny, maringotky apod. .

V obci probíhá intenzivní bytová výstavba. Otázkou zůstává jaký počet z nově postavených bytů se stává faktickou součástí druhého bydlení a jaký zůstává k trvalému bydlení. Údaje ze sčítání potvrzují, že při bytové výstavbě cca 490 nových bytů byl čistý přírůstek obydlených bytů cca 220, neobydlených bytů cca 180, odvozený odpad bytů cca 80 bytů. **Nová bytová výstavba tak téměř z 35-40% posiluje druhé bydlení.**

Tab. Nová bytová výstavba v posledních letech (zdroj: ČSÚ)

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Dokončené byty	7	5	8	42	50	53	8	10	45	9
Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Dokončené byty	115	40	142	15	13	12	5	22	8	31

V letech 2001-2010 bylo v obci realizováno cca 15 bytů/1000 obyvatel ročně, tj. intenzita nové bytové výstavby zde byla více než pětinašobná ve srovnání s průměrem ČR. Pro Čeladnou i celý SO ORP Frýdlant nad Ostravicí jsou do značné míry charakteristické i další kvalitativní údaje o vývoji bydlení v posledních více než 10 letech. Zejména nadprůměrná cena dokončovaných bytů a rodinných domů, svědčí právě o nemalém rozvoji druhého – luxusního bydlení, obyvateli ze širšího regionu Ostravské aglomerace, obecně s nadprůměrnými příjmy.

Aktuální data o počtu individuálních rekreačních objektů jsou již delší dobu k dispozici v rámci Registru sčítacích obvodů a budov - RSO (provozovaném ČSÚ) – částečným problémem je však spolehlivost těchto dat, což je patrné teprve při podrobnějším zpracování těchto dat.

Současná intenzita rekreačního využití dosahuje na severních svazích Moravskoslezských Beskyd dosahuje vysokých hodnot (RKC Frenštát p. R. – město Frenštát p. R. – 2,27 lůžek/ha,

RKC Frýdlantsko – zejména obec Kunčice p. O. – 2,55 lůžek/ha, Frýdlant n. O. – 2,20 lůžek/ha, Ostravice – 2,36 lůžek/ha).

V následující tabulce je použit přepočet rekreační zátěže nikoliv na ha plochy (který může být poměrně zkreslující vymezením administrativního území, tj. je zde podobný problém jako je např. při interpretaci KES – koeficientu ekologické stability, tento typ ukazatelů je zkreslován vymezením administrativního území, které neodpovídá funkční velikostí spádového regionu obce), ale je přepočten na obydlený byt – odrážející nakolik je obytná funkce dominována rekreační funkcí. Pro srovnání jsou uvedeny i vybrané ukazatele za jiné rekreačně intenzivně využívané obce Moravskoslezského kraje.

Tab. Rekreační zátěž území – srovnání vybraných obcí (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

obec	Počet bytů obydlených	Počet bytů celkem	Počet evidovaných obyvatel	Počet obyvatel dle SLDB 2011 - obvyklý	Počet obyvatel dle SLDB 2011 - trvalý	Počet obyvatel obce k 31.12. 2015	Počet objektů individuální rekreace	Druhé bydlení= zátěž	Zatěž/ obydlený byt
Budišovice	228	278	666	674	651	706	162	212	0,93
Horní Lhota (Ostrava)	247	293	744	770	746	809	228	274	1,11
Kyjovice	295	343	808	815	805	831	135	183	0,62
Pustá Polom	515	581	1454	1439	1453	1413	3	69	0,13
Malenovice (FM)	219	295	626	636	603	707	329	405	1,85
Čeladná (FM)	1157	1422	2357	2512	2418	2634	768	1033	0,89
Řeka (FM)	175	223	509	495	487	537	355	403	2,30
Malá Morávka (Br)	348	501	701	700	692	677	133	286	0,82

Očekávaný rozsah nové bytové výstavby během návrhového období bude ovlivňovat:

- **odpad bytového fondu** v rozsahu asi 0,5% z výchozího počtu bytů ročně, přitom často nepůjde o fyzický odpad (demolice), ale spíš o jejich zánik v důsledku zásadní rekonstrukce - přestaveb, slučování bytů, nebo převod na druhé bydlení apod., cca 60 bytů/ 15 let.
- neustálé **zmenšování průměrné velikosti domácnosti** (růst podílu jednočlenných domácností důchodců, rozvedených a samostatně žijících osob apod.). Okrajovým faktorem je i možné snížení rozsahu soužití domácností. Růst soužití domácností, který probíhá v posledních letech, není možno považovat (především ve vesnické zástavbě) za jednoznačně negativní proces. Dochází tím jak k efektivnějšímu využívání obytných kapacit, tak i k posilování sociální soudržnosti obyvatel (zejména na úrovni vlastních rodin). Tento faktor vyvolá potřebu cca 50 bytů, během následujících 15 let (při stagnaci počtu obyvatel)

Pro zajištění stagnace počtu obyvatel (součet předchozích dvou položek) v řešeném území existuje bilancovaná potřeba celkem 110 bytů (vyšší než je uvažováno v podkladu Analýza socioekonomického vývoje Moravskoslezského kraje a odhad potřeby bytů, r. 2013), což je způsobeno zejména vyšším odpadem bytů (viz situace v předchozím intercenzálním období).

Dále však vzhledem k atraktivitě bydlení a rozsahu bytové výstavby je nezbytné korigovat bilanci o vliv očekávané změny počtu obyvatel a místních specifik.

Změna počtu obyvatel, tj. **očekávaný růst počtu obyvatel** je zásadním faktorem ovlivňujícím potřebu – nárůst o cca 250-300 bytů, v závislosti na struktuře bytové výstavby.

Na základě odborného odhadu je předpokládána realizace cca 20-30 nových bytů ročně, celkem cca 360-400 bytů v nejbližších 15 letech. Celková potřeba ploch je pro cca 340 rodinných domů po dobu předpokládané platnosti územního plánu, zastoupení bytových domů je v bilanci omezené (i vzhledem k intenzitě výstavby apartmánových bytů v minulosti). U části nových bytů (max. 1/10 bytů v rodinných domech) lze totiž jejich získání očekávat mimo plochy vymezené v rámci ÚP, tj. bez nároku na nové plochy s inženýrskými sítěmi. Potencionální možnosti získání nových bytů intenzifikací využití stávajícího stavebního fondu (nástavbami, vestavbami, změnami využití stavby) a využitím stávajících ploch v zástavbě (přístavbami, zahuštěním současné zástavby apod.) byly do r. 2017 do značné míry vyčerpány.

Přehled nabídky ploch pro novou bytovou výstavbu je žádoucí s ohledem na skutečnosti:

- brzdí růst cen pozemků v řešeném území nad obvyklou úroveň a přispívá k optimálnímu fungování trhu s pozemky pro bydlení v obci, zájem o bydlení v obci je velmi vysoký, lze předpokládat i výrazný zájem komerčních investorů
- účinnost ekonomických nástrojů zajišťujících urbanistickou efektivnost využití území je nízká (např. daně z nemovitostí), tj. hospodaření s pozemky není pod tlakem na prodej
- stavební pozemky se stávají samy o sobě dlouhodobou investicí, často nejsou nabízeny k prodeji, podobně i objekty k bydlení jsou mnohdy investicí (k čemuž přispívá zejména vývoj na hypotečním trhu a propagace investic do nemovitostí – zejména pak pozemků), samotné výnosy z pronájmu nejsou vysoké, očekávaný je však dlouhodobý růst cen nemovitostí (viz následující tabulka)
- spíše střední velikost obce mírně ztěžuje přesnost prognóz, otázkou je i zájem komerčních investorů v území, kteří zde mohou realizovat své investiční záměry s ohledem na konjunkturu v segmentu nemovitostí

Tab. Ceny stavebních pozemků (zdroj: ČSÚ, MF ČR)

Velikostní skupina obcí	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
okres Nový Jičín										
do 1 999 obyv.	108	173	182	178	218	143	258	120	220	163
2 000 - 9 999 obyv.	146	156	198	182	125	872	230	220	369	307
10 000 - 49 999 obyv.	622	704	902	803	810	1 098	906	1 050	663	523
Okres Frýdek-Místek										
do 1 999 obyv.	134	166	206	225	273	305	345	343	367	391
2 000 - 9 999 obyv.	296	293	409	545	550	410	519	479	461	501
10 000 - 49 999 obyv.	426	366	531	486	528	560	701	645	608	653
Frýdek-Místek	635	1 177	1 357	1 173	1 666	2 050	1 408	1 585	959	1 165
okres Ostrava										
do 1 999 obyv.	165	391	235	278	585	436	347	314	501	811
2 000 - 9 999 obyv.	255	398	509	829	495	741	533	529	581	750
50 000 obyv. a více – město Ostrava	719	613	774	785	966	916	832	833	1 028	909
Průměr ČR	1 078	1 194	1 217	1 219	1 382	1 408	1 430	1 326	782	804

Poptávka po bydlení je v řešeném území velmi vysoká – a nelze ji zcela uspokojit, daná kombinací dobré dopravní dostupnosti a zejména atraktivního přírodního a rekreačního prostředí jak již bylo naznačeno v předchozím textu. Alokace nové bytové výstavby v obci je výhledově limitována zejména nabídkou nových ploch pro bydlení. Tato nabídka je objektivně limitována:

- urbanistické bariéry (charakter krajiny, nutnost zachování urbanistických hodnot)

- infrastrukturní omezení (příprava pozemků a její nákladnost – zejména dopravní dostupnost lokalit)
- zájmy ochrany přírody (CHKO)
- rekreační potenciál území (nutno chránit vysokou rekreační atraktivitu území, před nadměrnou zátěží)

Předmětem odborného odhadu zůstává potřeba rezerv (převisu) ploch pro bydlení – obvykle byla v minulosti uvažována mezi 30-50% ploch, v některých případech až 100%, větší u malých sídel, menší u velkých měst. Převis nabídky ploch pro bydlení v rámci změny č.1B činí cca 76 %. Rezerva v nabídce je nutná z důvodu, že část pozemků může z nabídky odpadnout. V současnosti se však největším omezením stává spekulace s pozemky, která blokuje jejich reálné využití. Podstatnou část ploch navržených k výstavbě v platném ÚP není bohužel možné aktuálně využít, protože je vlastníci pozemků drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat. Část prodaných pozemků slouží také jako investice - uložení financí, bez zájmu o výstavbu. Například na webu SReality je v současné době nabízeno k prodeji pouze 22 pozemků k bydlení v Čeladné (přitom některé z inzerátů se shodují a některé evidentně neinzerují pozemky, na kterých je možná výstavba). Výstavba v zastavitelných plochách za Pavliskovým dvorem zase není možná, protože není ještě vybudován obchvat dvora, kterým je výstavba v těchto plochách podmíněna.

Vyšší převis nabídky ploch odráží výše zmíněné skutečnosti, je navržen s ohledem na menší (střední) velikost sídla, na výskyt mnoha developerských záměrů, na velkou dynamiku změn v území a na skutečnost, že je Čeladná zařazena do rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí.

Převis nabídky ploch pro novou bytovou výstavbu je nutný také z těchto důvodů:

- brzdí růst cen pozemků v řešeném území nad obvyklou úroveň a přispívá k optimálnímu fungování trhu s pozemky pro bydlení v obci, zájem o bydlení v obci je velmi vysoký, lze předpokládat i výrazný zájem komerčních investorů
- účinnost ekonomických nástrojů zajišťujících urbanistickou efektivnost využití území je nízká (např. daně z nemovitostí), tj. hospodaření s pozemky není pod tlakem na prodej
- stavební pozemky se stávají samy o sobě dlouhodobou investicí, často nejsou nabízeny k prodeji, podobně i objekty k bydlení jsou mnohdy investicí (k čemuž přispívá zejména vývoj na hypotéčním trhu a propagace investic do nemovitostí – zejména pak pozemků), samotné výnosy z pronájmu nejsou vysoké, očekávaný je však dlouhodobý růst cen nemovitostí (viz následující tabulka)
- spíše střední velikost obce mírně ztěžuje přesnost prognóz, otázkou je i zájem komerčních investorů v území, kteří zde mohou realizovat své investiční záměry s ohledem na konjunkturu v segmentu nemovitostí.

Tab. Základní bilance vývoje počtu obyvatel a bytů v řešeném území

obec-část obce	Obyvatel obvykle bydlících		Obydlených bytů		Úbytek obydlí bytů
Rok	2017	2030	2017	2030	do r. 2030
Čeladná	2740	3300	1160	1560	60

obec-část obce	Nových bytů do r. 2030		Druhé bydlení - obytných jednotek	
	v bytových domech	v rodinných domech	r.2017	r.2030
Čeladná	(40-80)	(340)		
Čeladná	40-80	380	1040	1120

Údaje v závorkách odpovídají očekávanému počtu bytů realizovaných na nových plochách vymezených v územním plánu obce jako návrhové. Nárůst druhého bydlení o cca 80-100 bytů se realizuje zejména formou nové bytové výstavby, částečně i „odpadu“ trvale obydlených bytů.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Zastavitelné plochy smíšené obytné Z1 až Z10 navržené v platném územním plánu byly zrušeny rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 10/2014 - 64 ze dne 30.4.2015. V souladu s § 54, odst. 4 stavebního zákona je obec povinna uvést územní plán do souladu s tímto rozhodnutím. Změnou č.1B se proto tyto plochy vracejí do územního plánu. Vzhledem k aktualizaci zastavěného území mají tyto plochy jinou výměru, jsou jinak rozčleněny a jsou označeny Z1/1 až Z1/15 (plochy Z1/6 a Z1/14 byly z řešení změny č.1B vypuštěny na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu). Zastavitelné plochy označené Z1/2, Z1/3a, Z1/3b, Z1/5, Z1/9, Z1/10, Z1/11, Z1/13 a Z1/15 byly určeny k výstavbě již v územním plánu obce, platném do 14. 11. 2014. Výstavba v těchto plochách i v celé lokalitě Malé břehy je tedy v územně plánovací dokumentaci Čeladné dlouhodobě sledována. Zrušením těchto ploch po mnoha letech platnosti byla narušena právní jistota majitelů pozemků, kteří na nich plánovali a plánují výstavbu.

Tyto plochy jsou vhodné k zástavbě, jsou lokalizovány na jihovýchodním svahu v blízkosti centra obce. Navazují na stávající rozptýlenou zástavbu v lokalitě Malé břehy a dále na zástavbu obce Pstruží. Jedná se o lokalitu, která byla odedávna zastavěna, o čemž svědčí i trasa historické tzv. Valašské cesty vedené po úbočí Ondřejníku. Rozptýlený charakter zástavby typický pro tuto oblast Frýdlantska se vyznačuje tím, že zástavba obcí nemá jasně definované intenzivně zastavěné centrum a zbytek obce by byl nezastavěný, ale stávající zástavba je volně rozptýlená ve všech částech obce a centrum je zvýrazněno pouze o něco vyšší intenzitou zástavby. Podobný urbanistický charakter mají i okolní obce Pstruží, Kunčice p. O., Ostravice. Zintenzivňování zástavby okolo centra obce by nebylo v souladu se stávajícím charakterem zástavby, došlo by k vyplnění všech zbývajících volných ploch a tím k plošnému zastavění centra i jeho okolí. Zastavět volné plochy v okolí centra není možné také kvůli existujícím limitům, které výstavbu omezují. Zejména se jedná o koridor přeložky silnice II/483 vymezený v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, vodní toky Čeladenka a Frýdlantská Ondřejnice a jejich záplavová území a doprovodné lesní porosty. Zastavitelné plochy v lokalitě Malé břehy často vyplňují volné plochy a proluky mezi stávající zástavbou, zejména plochy Z1/4, Z1/7, Z1/11, Z1/13, Z1/15, částečně také plochy Z1/3a, Z1/3b, Z1/5, Z1/9, Z1/10. Zahušťují stávající zástavbu, která si ale stále zachovává „rozptýlený“ charakter.

Zastavitelné plochy je také možné dobře napojit na stávající technickou infrastrukturu nebo na infrastrukturu navrženou v platném ÚP, je tedy naplňován úkol územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. j) kdy územní plán má vytvářet podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Pokud obec investuje do rozvoje infrastruktury je žádoucí vymezovat plochy v její dosahu, aby byla využita.

Páteřní obslužná místní komunikace je v platném územním plánu navržena k rozšíření, aby zabezpečila bezproblémovou obsluhu i po zástavbě nově navržených ploch, není to však jediná komunikace užívaná k obsluze lokalit. Komunikace navržená k rozšíření se na území Čeladné na dvou místech napojuje na kapacitní silnici II/483 a budoucí obyvatelé tedy mají dvě možnosti příjezdu do lokality. Část obslužné komunikace v lokalitě vedoucí podél hranice s obcí Pstruží navíc pokračuje do centra Pstruží a dále také k silnici II/483. Jedná se tedy o třetí možnost dopravní obsluhy Malých břehů. Mít funkčních více příjezdů do lokality zástavby je vhodné z hlediska zajištění obsluhy území i v případě havarijních stavů, oprav komunikací apod. Dá se očekávat, že vzhledem ke své poloze budou zastavitelné plochy využívat k příjezdu vždy nejbližší vhodnou komunikaci, a tak bude dopravní zátěž rozložena na tři komunikace. Například příjezd k ploše Z1/1 je cca 1820 m okolo kostela a jen 1430m z východní strany přes Pstruží, příjezd k ploše Z1/3a je

1610 m okolo kostela, 1650 m z východní strany přes Pstruží a 970m přes průmyslovou zónu, příjezd k ploše Z1/3b je 1340m okolo kostela, 1210m přes průmyslovou zónu, příjezd k ploše Z1/15 je 1670m okolo kostela a jen 780m z jižní strany. **Plochy Z1/1, Z1/2, Z3a, Z1/3b, Z1/4, Z1/5 a Z1/15 mají tedy v současné době kratší příjezd ze silnice II/483 po jiných komunikacích, než okolo kostela, podél pozemku podatele námítky.** Ze strany od obce Pstruží je navíc vybudována širší komunikace, než je v současné době v řešené lokalitě na území Čeladné. Po rozšíření stávající komunikace přes průmyslovou zónu se příjezd k těmto plochám ještě zlepší.

Na základě polohy a výměry nově navržených ploch a dle stanovené zastavitelnosti stavebních pozemků se dá předpokládat, že místní komunikaci vedoucí do lokality Malé břehy okolo kostela bude jako hlavní využívat nově cca 20 až 30 rodinných domů. Intenzita dopravy na této komunikaci se tak po výstavbě nových domů zvýší o cca 140 - 150 vozidel za 24 hodin (5 - 7 jízd na RD - domy na menších pozemcích indukují méně jízd). Stávající intenzita dopravy na této komunikaci nebyla počítána, protože se jedná o místní komunikaci s malým provozem. Na základě rozsahu stávající zástavby v lokalitě Malé břehy, kterou komunikace obsluhuje - cca 70 RD (4 jízdy denně) + cca 120 rekreačních objektů (0,5 jízdy denně) a obsluhy železniční zastávky autobusovou linkou (27 spojů v obou směrech) a individuální automobilovou dopravou, lze odhadnout současné zatížení místní komunikace mezi mostem přes Frýdlantskou Ondřejnici a železniční zastávkou na hodnotu 400 - 500 vozidel za 24 hodin (z toho 50 těžkých). Po realizaci nové zástavby rodinných domů v lokalitě Malé břehy lze očekávat na místní komunikaci v úseku mezi mostem přes Ondřejnici a železniční zastávkou zvýšení intenzity silniční dopravy na hodnotu 550 - 650 vozidel za 24 hodin - z toho 60 těžkých. Tato očekávaná intenzita dopravy vyvolá v denní době ve vzdálenosti 7,5 m od osy komunikace ekvivalentní hladinu hluku 52 - 53 dB. **Dá se tedy konstatovat, že ani po realizaci nových rodinných domů intenzita provozu nedosáhne 1000 vozidel/24 hod. a nebude tak zvyšovat hladinu hluku podél komunikace nad hygienický limit 55 dB.** Obavy podatele námítky nejsou tedy relevantní.

V zastavitelné ploše Z1/1 např. již vlastníci pozemku požádali o umístění stavby RD, neboť pozemek splňuje podmínky obsažené v § 188a stavebního zákona. Plocha totiž navazuje na zastavěné území obce Pstruží a to prakticky na centrum této obce. I na dalších pozemcích v lokalitě se intenzivně výstavba připravuje, neboť vlastníci počítali s tím, že mají plochy již v platném územním plánu, než došlo k jeho zrušení.

Zastavitelné plochy bydlení Z1/21 a smíšené obytné Z1/19, Z1/22, Z1/25 až Z1/29, Z1/31, Z1/32, Z1/34, Z1/35 a Z1/38 a zvětšení zastavitelné plochy Z30 navržené v platném ÚP jsou navrženy na základě požadavků vlastníků pozemků schválených v zadání změny č.1 nebo v pokynech k úpravě změny č.1B. Tyto plochy jsou rozesety po celé severní části obce a nevytvářejí nové lokality koncentrované zástavby. Vždy navazují na stávající zástavbu a jsou situovány v lokalitách, kde je navržen rozvoj bydlení i v platném územním plánu. Jsou dostupné ze stávajících komunikací a částečně napojitelné na síť technické infrastruktury. Plocha Z1/26 má malou výměru, navazuje kromě zastavěného území také na zastavitelnou plochu Z65 navrženou v platném ÚP, vlastně vyplní proluku, která vznikla mezi plochou Z65 a stávající místní komunikací. Zastavitelná plocha Z1/29 je navržena uvnitř zastavěného území, jedná se fakticky o proluku mezi stávající zástavbou. Je navržena na méně kvalitní zemědělské půdě IV. třídy ochrany.

Pro zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné je v tabulce zastavitelných ploch v kapitole c)2. výrokové části změny č.1B stanovena max. zastavitelnost stavebních pozemků. Max. zastavitelnost uvedená v procentech stanovuje maximální možnou intenzitu využití stavebních pozemků. Procento zastavitelnosti je odvozeno z intenzity stávající zástavby v obci a z procenta zastavitelnosti nejbližších zastavitelných ploch navržených v platném ÚP. Dále jsou do procenta zastavitelnosti promítnuty vlivy konkrétních místních podmínek, které umožňují v některých případech umístění rodinného domu na menším (nejčastěji proluce) nebo naopak větším pozemku,

než by odpovídalo stanovené intenzitě. Těmito vlivy jsou především omezení daná limity využití území, ochrannými pásmy, sklonem terénu, zamokřením pozemků apod. Navržené procento zastavěnosti je dostatečně vysoké, aby umožnilo volnost stavebníkům při rozhodování o zástavbě svých pozemků, ale zároveň zajistí, že nebude docházet k příliš intenzivnímu, hustému zastavování obytných ploch. Důvody pro stanovení procenta zastavěnosti jsou - zachování stávajícího urbanistického charakteru obce, předcházení dopravním a urbanistickým závadám.

Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona. To znamená, že do procenta zastavěnosti se započítávají pouze stavby, které jsou zapsány v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Další stavby, které odpovídají definici dle §2, odst. 3) stavebního zákona, ale nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, se do procenta zastavěnosti nezapočítávají - např. zpevněné plochy, chodníky, pergoly, bazény apod. Procento zastavěnosti platí pro všechny stavební pozemky v obci nacházející se v zastavitelných plochách. Pokud se z již zastavěného pozemku oddělí pozemek nový, pak musí procento zastavěnosti splňovat původní zastavěný pozemek i nově oddělený pozemek.

Plocha Z1/35 je navržena jako náhrada za část zastavitelné plochy Z118 navržené v platném ÚP, která se v rámci změny č.1B z územního plánu vypouští. Výměra plochy Z1/35 je stejná jako výměra vypuštěné části plochy Z118. Plocha Z1/32 je navržena jako náhrada za zastavitelnou plochu Z96 navrženou v platném ÚP, která se v rámci změny č.1B z územního plánu vypouští. Výměra plochy Z1/32 je stejná jako výměra vypuštěné plochy Z96. Kvůli vhodnějšímu napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu je navržena změna vymezení zastavitelné plochy Z31 navržené v platném ÚP. Výměra nově navržené části plochy Z31 je stejná jako výměra vypuštěné části této plochy, která je přerazena do ploch smíšených nezastavěného území.

Ze zastavitelné plochy Z50 navržené v platném ÚP je vyčleněna samostatná zastavitelná plocha označená Z50a. V této ploše bylo vydáno stavební povolení č.j. Cela 2065/2016 ze dne 2.9.2016 na výstavbu rodinného domu a dešťové kanalizace. V rámci změny č.1B je pro plochu Z50a stanoveno procento zastavěnosti max. 16%, které v ní umožní realizovat povolenou stavbu. Ve vydaném stavebním povolení ze dne 2. 9. 2016 č. j. Cela 2065/2016 má mít novostavba rodinného domu na pozemku 503/3 v k. ú. Čeladná zastavěnou plochu 316 m². V případě, že celá plocha Z50a má výměru 2000 m² z čehož 16 % činí 320 m² je možné na pozemku p. č. 503/3 realizovat stavby dle vydaného stavebního povolení. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona. To znamená, že do procenta zastavěnosti se započítávají pouze stavby. Zvýšení % zastavěnosti by vedlo k umožnění výstavby i na pozemku 503/2, což je s ohledem na stávající charakter rozvolněné podhorské zástavby v tomto území z hlediska urbanistické koncepce neakceptovatelné.

U zastavitelných ploch, u kterých už byla zpracována územní studie, je tato podmínka vypuštěna z výrokové části ÚP. To se týká ploch Z18, Z24, Z27, Z35, Z48, Z57, Z61, Z69, Z112, Z113, Z122. U zastavitelných ploch Z28 a Z84 je zmenšen rozsah, pro který je nutno zpracovat územní studie. Vyjmuté části jsou malé a řešitelné samostatně bez vztahu k ucelenému zbytku těchto ploch. Jejich řešení nemůže znemožnit zástavbu nebo využití zbývajících částí těchto ploch.

Zastavitelné plochy občanského vybavení Z1/16, Z1/23, Z1/24, Z1/36, Z1/37 jsou navrženy na základě požadavku obce. Plocha Z1/16 u silnice II/483 budou sloužit komerčnímu občanskému vybavení, plochy Z1/23 a Z1/24 poslouží k rozšíření areálu památníku Josefa Kaluse a plochy Z1/36 a Z1/37 umožní výstavbu komunitního centra. Všechny tyto plochy jsou dopravně obslužitelné přímo ze silnic II. a III. třídy a napojitelné na síť technické infrastruktury.

Možnost výstavby komunitního centra je doplněna do přípustného využití ploch OV. Podmínky ploch OV jsou dále upraveny tak, aby v nich bylo možné bydlení i pro zaměstnance

provozoven občanského vybavení, což se v komunitním centru předpokládá. Dále je v plochách OV nově stanoveno, že pro stavby rozhleden není výšková hladina stanovena. To umožní v plochách OV výstavbu rozhledny o větší výšce než jsou tři nadzemní podlaží s podkrovím, což je max. přípustná výšková hladina v plochách OV.

Část zastavitelné plochy Z35 navržené v platném ÚP je přeřazena z ploch bydlení do ploch občanského vybavení. Na této ploše bylo realizováno parkoviště a tenisové kurty, které je možné realizovat i ploše bydlení. Tato zařízení ale tvoří funkční celek s blízkým hotelem Miura a proto jsou zařazena stejně jako samotný hotel do ploch občanského vybavení.

Zastavitelné plochy zeleně urbanizované Z1/17 a Z1/118 jsou navrženy proto, aby tyto pozemky mohly být oploceny a využívány jako zahrady. Výstavba v těchto plochách není vhodná vzhledem k těsné blízkosti silnice II/483, železniční trati a jejich ochranným pásmům.

Několik pozemků je v rámci změny č.1B z ploch rekreace přeřazeno do ploch smíšených obytných. Tyto pozemky jsou v platném ÚP označeny jako rekreace nesprávně, stojí na nich domy využívané k bydlení. Několik pozemků je z ploch lesních přeřazeno do ploch smíšených nezastavěného území. Tyto pozemky nejsou vedeny v katastru nemovitostí jako pozemky určené k plnění funkce lesa a nové zařazení tedy lépe vystihuje jejich skutečnou funkci.

Na větvi lokálního systému ekologické stability vymezeného v platném ÚP podél toku Čeladenky je navrženo lokální biocentrum LBC 1. Současná délka biokoridoru v tomto místě mezi nejbližšími biocentry LBC 2 na území Čeladné a biocentrem na území Pstruží totiž přesahuje maximální přípustnou délku lokálního biokoridoru 2 km. Nově vložené biocentrum LBC 1 zajistí splnění parametrů této větve ÚSES.

Do podmínek využití ploch NS, NL, NP a NPP uvedených v kap. f) platného územního plánu je do přípustného využití doplněna neveřejná dopravní infrastruktura - příjezdové cesty ke stavbám a pozemkům, neveřejná technická infrastruktura - přípojky sítí technické infrastruktury. Tato úprava uvede platný ÚP do souladu s novelou stavebního zákona, která tento druh staveb v nezastavěném území připouští. Dále je v podmínkách ploch NS, NL, NP a NPP upřesněno, jaký typ oplocení je v těchto plochách možné realizovat - pastvinářské oplocení, dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky, oplocenky. Upřesnění je provedeno proto, aby v nezastavěném území nevznikaly stavby oplocení z nevhodných materiálů (zdívo, beton, plech) a v nevhodných formách (vysoké, neprůhledné).

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce je nově jako nepřípustné označeno umísťování mobilních domů, marigotek, unimobuněk apod., pokud nejsou součástí zařízení staveniště a stavební úpravy obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení. Obec výstavbu těchto zařízení na svém území nepodporuje, protože poškozují vzhled obce i krajiny. Výstavba těchto staveb by mohla přispět ke snížení rekreační atraktivity obce a to jak v centrální části obce, kde by mohly zabírat stavební pozemky pro rodinné domy i v okrajových lokalitách rozptýlené zástavby, kde by znehodnocovaly krajinné hodnoty v území.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce jsou nově stavby v plochách zasahujících do sesuvných území nebo svahových nestabilit označeny jako podmíněně přípustné. V těchto plochách musí být veškerá výstavba individuálně posouzena, zejména z hlediska zakládání staveb. V obci se totiž vyskytuje tolik sesuvných a svahově nestabilních území, že celkové znemožnění výstavby v těchto plochách by významně omezilo možnosti rozvoje obce.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce jsou nově stavby v plochách zasahujících do záplavových území označeny jako podmíněně přípustné. V těchto plochách je výstavba možná až po realizaci protipovodňových opatření podél vodních toků nebo až po provedení takových opatření, která zabezpečí stavby před vznikem případných škod při povodních. Po stanovení záplavového území podél Čeladenky se několik zastavitelných ploch navržených v platném ÚP ocitlo v tomto záplavovém území a to včetně ploch v blízkosti základní školy, kde byly v minulých letech vybudovány protipovodňové hráze a zídky. Záplavové území je proto

pravděpodobně vymezeno dle zastaralých podkladů a bylo by nevhodné zcela znemožnit zástavbu v jeho ploše.

V podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce jsou nově stavby v plochách zasahujících do ochranných pásem silnic a železnice označeny jako podmíněně přípustné. V těchto plochách musí být u staveb a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

V podmínkách využití ploch bydlení B jsou v platném ÚP uvedeny v převažujícím využití i v nepřípustném využití bytové domy. Tento rozpor je v rámci změny č.1B odstraněn tím, že jsou bytové domy z převažujícího a z nepřípustného využití vypuštěny a místo toho je jejich výstavba umožněna pouze jako podmíněně přípustná a to pouze v souladu s již vydaným, pravomocným rozhodnutím o umístění stavby. Výstavba jiných bytových domů než těch, na které je vydáno územní rozhodnutí, je nepřípustná.

V Územně analytických podkladech SO ORP Frýdlant nad Ostravicí - aktualizace 2016 jsou uvedeny následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci týkající se Čeladné:

- *ZD-01 - Úrovňové křížení silnice II. třídy a železniční tratě* - možnost zrušení úrovňového křížení silnice II/483 se železniční tratí bude prověřována jako jedna z variant řešení přeložky silnice II/483, která bude do územního plánu doplněna samostatnou změnou ÚP.

- *ZH-07 - areál zemědělské velkovýroby – potenciální zdroj narušení kvality životního prostředí.* Lokalizace bývalého zemědělského areálu mezi stávající zástavbou zůstává problémem. Jedná se ale o stávající tradiční výrobní plochu, takže je nutná jistá tolerance ze strany žadatelů o novou obytnou výstavbu, kteří jsou seznámeni se stavem území. Zrušení této plochy nebo její přestavba na jinou funkci by byla žádoucí z hlediska vlivu na životní prostředí, ale ne z hlediska podpory místního hospodářství. Nicméně počet chovaných kusů dobytka by se neměl zvyšovat a technologie výroby by měla směřovat ke zmenšování negativních dopadů na obytné území.

- *ZU-03 - k MBC 53 přiléhá v Čeladné MBK* - ve změně č.1B je zrušen úsek lokálního biokoridoru LBK 21, který přiléhá k biocentru na území Bílé.

- *ZU-37 - MBK 63-64 je delší než 2000m* - ve změně č.1B je navrženo lokální biocentrum LBC 1, které zajistí splnění předepsaných parametrů lokálních biokoridorů vedoucích podél toku Čeladenky.

Zdůvodnění dopravního řešení

Téměř všechny zastavitelné plochy navržené ve změně č.1B mají zajištěn příjezd ze stávajících silnic nebo místních komunikací. U ploch Z1/24 a Z1/25 se předpokládá příjezd přes sousední stávající a navržené plochy občanského vybavení.

V ploše Z1/13 je navržena místní komunikace, která propojí dvě stávající komunikace v této lokalitě.

Je změněna koncepce dopravní obsluhy zastavitelných ploch Z18 a Z122 nad Beskydským rehabilitačním centrem, které jsou navrženy v platném územním plánu. V souladu s územní studií zpracovanou pro tyto plochy byla zrušena navržená místní komunikace vedená od silnice II/483 k ploše Z122 a místo ní navržena místní komunikace napojující se na hranicích s Kunčicemi p. O. na stávající místní komunikaci. Pro stavbu místní komunikace je navržena zastavitelná plocha veřejného komunikačního prostoru Z1/20.

Je upravena - zpřesněna trasa navrženého obchvatu Pavliskova dvora včetně souběžně vedeného chodníku, která respektuje řešení dohodnuté s vlastníky pozemků. Pro stavbu obchvatu je navržena zastavitelná plocha veřejného komunikačního prostoru Z1/30. V platném ÚP je už obchvat navržen, ale je chybně zakreslen a pro jeho výstavbu není navržena zastavitelná plocha.

Změnou č. 1B jsou tyto nedostatky odstraněny, obchvat je zakreslen dle podrobnější dokumentace a je navržena plocha Z30, v rámci které bude stavba realizována.

Na základě rozsudku Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 3/2015 - 67 ze dne 18.5.2017 je zrušena část komunikace navržené k rozšíření na pozemku p.č. 1548.

V ploše občanského vybavení Z1/23 podél potoka Stolovec je navrženo parkoviště, které bude sloužit jak této zastavitelné ploše, tak stávajícímu památníku J. Kaluse.

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

Veřejně prospěšná stavba VD1 (zastavitelná plocha Z135 pro přeložku silnice II/483) byla zrušena rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 10/2014 - 64 ze dne 30.4.2015. Tato stavba/plocha bude do ÚP Čeladná doplněna samostatnou změnou územního plánu č.1A, která se v současné době zpracovává. Řešení přeložky je totiž nutné prověřit variantně. Zpracování a vyhodnocení variant potrvá delší dobu, proto změna č.1B řeší pouze záměry, které je možno do územního plánu zapracovat rychleji bez nutnosti prověřování ve variantách.

Ve výkresu I.2.c) jsou aktualizovány - zakresleny jako stávající - místní a účelové komunikace a chodníky, které už byly za dobu platnosti územního plánu realizovány. Vzhledem k realizaci chodníků podél silnice II/483 ve směru na Kunčice p. O. je původně navržená společná stezka pro pěší a cyklisty změněna na cyklotrasu vedenou podél silnice II/483.

Zdůvodnění navrženého napojení na technickou infrastrukturu

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

Část navržených ploch leží v dosahu stávající kanalizace nebo kanalizace navržené v platném ÚP. Likvidace odpadních vod u objektů mimo dosah kanalizace bude řešena decentralním způsobem přednostně v domovních čistírnách odpadních vod, pokud to není možné tak akumulací v bezodtokých jímkách s pravidelným vývozem. Přecházející splaškové vody a dešťové vody budou odváděny do povrchových vod nebo budou zasakovány.

Kapacita stávajících trafostanic a trafostanic navržených v platném ÚP je dostatečná pro pokrytí rozvoje navrženého ve změně č.1B. Nové trafostanice nejsou navrženy. V případě zvýšené potřeby zásobení el. energií je možné vybudovat nová vedení VN a nové trafostanice, případně přezbrojit stávající trafostanice na vyšší výkon.

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

Ve výkresech I.2.d) a I.2.e) jsou aktualizovány sítě technické infrastruktury - vodovody, protipovodňová opatření, vedení VN, trafostanice, trasy a zařízení spojů dle aktuálních podkladů.

f.2) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Dopady na přírodní prostředí

Zastavitelné plochy ve změně č.1B jsou navrženy na plochách zemědělské půdy - orné půdy, trvalých travních porostů, zahrad a nezasahují do přírodních prvků v území. Zábor zemědělských pozemků je dokumentován v kapitole e) odůvodnění změny č.1B.

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa je navržen pouze u jediné plochy, která je určena pro příjezdovou komunikaci k zastavitelným plochám nad Beskydským rehabilitačním centrem. Zábor lesních pozemků je dokumentován v kapitole e) odůvodnění změny č.1B.

Navržené zastavitelné plochy mají malou výměru a navazují na stávající zástavbu. Jsou rozptýlené po celém území obce mimo CHKO Beskydy. Jejich realizací nedojde ke změně charakteru zástavby v obci ani ke změně krajiny.

Navržené záměry dle výsledku Vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1B ÚP Čeladná na lokality soustavy Natura 2000 nemají významný negativní vliv na předměty ochrany evropsky významné lokality a ptačí oblasti Beskydy.

Dopady na životní prostředí

Zastavitelné plochy ve změně č.1B jsou určeny pro bydlení, občanské vybavení, veřejné komunikační prostory a urbanizovanou zeleň a nepředpokládá se u nich produkce zdraví škodlivých látek ani hluku. Zvýšení provozu na místních komunikacích v blízkosti zastavitelných ploch bude zanedbatelné. Větší část navržených ploch bude možné napojit na plynovod STL. Část ploch bude možné napojit na stávající kanalizaci nebo na kanalizaci navrženou v platném ÚP. Dá se konstatovat, že návrhem změny č.1B nedojde ke zhoršení životního prostředí v obci.

Dle závěru Vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1B ÚP Čeladná na životní prostředí lze návrh změny č.1B označit jako ekologicky přijatelný a doporučit jej k realizaci.

Zásahy do limitů využití území

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

- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy, 15 m od osy vozovky mimo zastavěné území obce
- ochranné pásmo nadzemního vedení el. energie VN 22 kV, 7 (10) m
- ochranné pásmo kabelového vedení el. energie VN 22 kV, 1 m od kabelu na obě strany
- ochranné pásmo podzemního dálkového kabelu - 1,5 m
- chráněné území přirozené akumulace vod Beskydy
- záplavové území včetně aktivní zóny u řeky Čeladenky - *Záplavové území podél Čeladenky je pravděpodobně vymezeno dle zastaralých podkladů. Jižně od centra obce u základní školy byly realizovány protipovodňové hráze a zídky a přesto celý areál školy i dvě blízké zastavitelné plochy leží ve vymezeném záplavovém území a z větší části i v aktivní zóně záplavového území.*
- vodní toky, rybníky, lesy – jako významné krajinné prvky dle zákona č.114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č.395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zák. č.114/1992 Sb.
- ochranné pásmo pozemků plnících funkci lesa (50m od okraje lesních pozemků)
- chráněná krajinná oblast Beskydy včetně rozmezí zón odstupňované ochrany
- evropsky významná lokalita NATURA 2000 Beskydy

- Celé území obce Čeladná je evidováno jako území s archeologickými nálezy 3. kategorie - UAN III.
- chráněné ložiskové území černého uhlí Čs. části hornoslezské pánve č. 14400000, zemního plynu Trojanovice č. 14430000
- výhradní ložisko černého uhlí Čeladná - Krásná č. 325830000, černého uhlí Frenštát - východ č. 314420000, zemního plynu Frenštát - západ a východ č. 314430100
- dobývací prostor černého uhlí Trojanovice č. 20072
- prognózní zdroj zemního plynu Čeladná 1 č. 941100001, 941100002
- svahové deformace potenciální
- svahová nestabilita
- zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby
- zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní výstavbu přesahující 200m nad terénem
- ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, která je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu.

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

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

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

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

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany :

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III.třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Vyhodnocení přínosu změny č.1B ÚP k naplnění cílů územního plánu obce

Změna č.1B podpoří návrhem nových ploch bydlení a občanského vybavení, změnou funkčního využití některých ploch a úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití hlavní cíle ÚP Čeladná - rozvíjet obec jako sídlo s preferovanou funkcí bydlení a posílí možnosti rozvoje turistiky a cestovního ruchu. Návrh místních a účelových komunikací zlepší obsluhu území a zastavitelných ploch.

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

V platném ÚP Čeladná byl vymezen dostatek ploch pro rozvoj bydlení - celkem 153,87 ha. Rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 10/2014 - 64 ze dne 30.4.2015 byly zrušeny zastavitelné plochy smíšené obytné Z1 až Z10 o celkové výměře 14,76 ha. Od vydání územního plánu v roce 2014 byly zastavěny zastavitelné plochy Z89, Z96 a části zastavitelných ploch Z14, Z16, Z27, Z35, Z39, Z62, Z64, Z112, Z118, Z120 o celkové výměře 3,48 ha. To znamená, že celková výměra navržených zastavitelných ploch pro bydlení (B + SB) v ÚP Čeladná se zmenšila o 18,24 ha. V rámci změny č.1B se navrhuje zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné o celkové výměře 14,01 ha. **Celkem se tedy v rámci změny č.1B ÚP zmenší výměra navržených zastavitelných ploch pro bydlení o 4,23 ha** na celkem 149,64 ha. Pro předpokládanou potřebu cca 340 bytů v následujících patnácti letech je nutné vymezit dle podmínek prostorového uspořádání stanovených v platném ÚP plochy o výměře cca 85 ha. Převís nabídky ploch pro bydlení tak činí cca 76 % (v územním plánu vydaném v roce 2014 byl převís nabídky ploch 92%).

V ÚP Čeladná vydaném v roce 2014 bylo prognózováno „že v příštích cca 15 letech (do r. 2025) dojde ke zvýšení počtu obyvatel na cca 2800 trvale bydlících. Skutečností posledních let je trvalý růst počtu obyvatel v obci a to především migrací a dosažení počtu 2739 obyvatel na začátku roku 2017 (k 1.1.). Počet 2800 obyvatel bude dosažen do roku 2020, do roku 2030 je pak pravděpodobné dosažení počtu cca 3300-3400 obyvatel. Předpokládaná potřeba bytů, která je v rámci změny č.1B oproti platnému ÚP zvýšena, reaguje na tyto zlepšující se demografické údaje. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na existující potenciál rozvoje území.

Větší převís nabídky ploch pro bydlení je vhodný také z toho důvodu, že přispěje k narovnání cen pozemků, které jsou v tuto chvíli příliš vysoké a pohybují se až k úrovni 1500 Kč/m² i výše, což způsobuje deformaci realitního trhu.

Při stanovení předpokládané potřeby bytů je zohledněno, že u části nových bytů (max. 1/10 bytů v rodinných domcích) lze jejich získání očekávat mimo plochy vymezené v rámci ÚP, tj. bez nároku na nové plochy s inženýrskými sítěmi. Potencionální možnosti získání nových bytů intenzifikací využití stávajícího stavebního fondu (nástavbami, vestavbami, změnami využití stavby) a využitím stávajících ploch v zástavbě (přístavbami, zahuštěním současné zástavby apod.) byly ovšem do r. 2017 do značné míry vyčerpány. Podstatnou část ploch navržených k výstavbě v platném ÚP není bohužel možné aktuálně využít. Vlastníci pozemků je drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat. Část prodaných pozemků slouží také jako investice - uložení financí, bez zájmu o výstavbu. Výstavba v zastavitelných plochách za Pavliskovým dvorem zase není možná, protože není ještě vybudován obchvat dvora, kterým je výstavba v těchto plochách podmíněna.

O výstavbu bydlení je v Čeladné velmi vysoký zájem kvůli dobré dopravní dostupnosti, poměrně dobrému vybavení zastavěných a zastavitelných ploch sítěmi technické infrastruktury a atraktivnímu přírodně rekreačnímu zázemí Beskyd. Poptávku po bydlení nelze zcela uspokojit, alokace nové bytové výstavby v obci je limitována zejména nabídkou nových ploch pro bydlení. Počet dokončených bytů v poměru k počtu obyvatel je vysoce nad průměrem okolních obcí i regionu. Obec leží v dostatečném odstupu od velkých hutních podniků Ostravska, ale zároveň má výbornou dopravní dostupnost k těmto zdrojům pracovních příležitostí díky silnici I/56 vedoucí ve čtyřech pruzích z Frýdlantu n. O. až do Ostravy. Suburbanizační tlak z širšího Ostravska se promítá do navrženého rozvoje obytného území v obci. Velkému zájmu o výstavbu odpovídá také velký počet navržených zastavitelných ploch a přiměřený převís nabídky ploch pro bydlení, který je odůvodnitelný zařazením Čeladné do rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí i

aktivitami developerů/realitních firem ucházejících se o realizaci ucelených lokalit obytné, částečně i rekreační výstavby.

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

V souvislosti s rozvojem bydlení se v Čeladné rozvíjí také občanské vybavení, podnikání a výroba. Nejedná se tedy jen o jednostranný rozvoj, který by učinil z obce pouhou noclehárnu, ale jedná se o všestranný rozvoj všech sídelních, obslužných i rekreačních složek, který zajistí obci i do budoucna trvalou udržitelnost osídlení.

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

Další pozitiva navrženého rozvoje lze spatřovat v:

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

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

h) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č.1B

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

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 je změnou č.1B respektována.

Pro Čeladnou jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK) vydané Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne

22.12.2010 usnesením č.26/1426. Ze ZÚR MSK vyplývá pro územní plán Čeladné nutnost zpracovat **veřejně prospěšnou stavbu** - D136 - II/483 Kunčice p. Ondřejníkem, přeložka, dvoupruhová směrově nedělená silnice II. třídy, **veřejně prospěšná opatření** - prvky územního systému ekologické stability - nadregionální biocentrum 10, nadregionální biokoridor K 146 H, regionální biocentrum č. 216 a regionální biokoridor č. 637, **územní rezervu** - AV506 - vodní nádrž Čeladná na Čeladence. Všechny veřejně prospěšné stavby, opatření a územní rezerva byly zpracovány do platného územního plánu. Veřejně prospěšná stavba D136 byla ale zrušena rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 10/2014 - 64 ze dne 30.4.2015. Tato stavba bude do ÚP Čeladná doplněna samostatnou změnou územního plánu č.1A, která se v současné době zpracovává.

Skutečnost, že Čeladná je v ZÚR MSK zařazena do **rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí** je respektována.

Změna č.1B řeší především aktualizaci zastavěného území, dopravní a technické infrastruktury, úpravu podmínek využití ploch s rozdílným způsobem a návrh zastavitelných ploch smíšených obytných, bydlení, občanského vybavení a veřejných komunikačních prostorů a nemůže přispět k řešení úkolů pro územní plánování, které jsou stanoveny pro rozvojovou osu OB N1.

Zdůvodnění navrženého řešení změny č.1B územního plánu ve vztahu k prioritám územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Navržený rozvoj vedení VN a trafostanice přispějí ke stabilizovanému zásobování území el. energií.

Rozvoj zástavby, dopravní a technické infrastruktury přispěje k posílení kooperačních vazeb v pásu koncentrovaného osídlení mezi Novým Jičínem a Frýdkem-Místkem.

Není navržen extenzivní rozvoj sídla, je aktualizováno využití zastavěného území. Změny funkčního využití zajistí lepší využití nevyužívaných ploch v zastavěném území. Prakticky všechny navržené plochy navazují na zastavěné území, nejedná se tedy o výstavbu ve volné krajině.

Pro zkvalitnění obytné funkce obce, jejího rekreačního zázemí a cestovního ruchu jsou navrženy plochy občanského vybavení.

Nejsou navrženy lokality pro stavby k rodinné rekreaci.

Zastavitelná plocha Z1/22 o výměře 0,29 ha navržená na hranici území CHKO Beskydy je minimálním zásahem do této chráněné lokality. Prostupnost krajiny je zachována lokalizováním zastavitelných ploch mimo dálkové migrační koridory, pouze v okrajových částech migračně významného území.

Podmínění výstavby v zastavitelných plochách zasahujících do záplavových území realizací protipovodňových opatření podél vodních toků nebo provedením takových opatření, která zabezpečí stavby před vznikem případných škod při povodních je vedeno snahou ochránit novou zástavbu před riziky záplav a snahou minimalizovat rozsah případných škod. Do záplavového území zasahují pouze části dvou zastavitelných ploch občanského vybavení navržených na základě nutnosti podpořit rozvoj této funkce v předmětném území. Návrhem těchto ploch je v územním plánu stanovena koncepce rozvoje občanského vybavení, podmínky, které jsou pro plochy stanoveny změnou č. 1B jsou dostatečné a zaručují ochranu předmětného i navazujícího území před potenciálními riziky. Detailní podmínky umístování staveb v těchto plochách budou řešeny až v navazujících řízeních, za splnění konkrétních technických opatření, přičemž je v nich dostatek místa pro výstavbu i mimo hranice záplavového území. V ploše Z1/24 se v návaznosti na Památník Josefa Kaluse předpokládá pouze úprava volných ploch pro vytvoření venkovního prostoru pro konání obecních slavností, bez nutnosti výstavby v části zasahující do záplavového území Čeladenky. Z plochy Z1/36 zasahuje do záplavového území pouze necelých 700 m². Tato plocha opět nemusí být zastavěna, ale může sloužit jako zázemí ke stavbě umístěné mimo záplavové území, např. posezení

u restaurace apod. Obě plochy jsou navrženy na horním toku Čeladenky, kde je díky vyššímu sklonu toku a tím rychlému odtoku vody riziko záplav omezené.

Stanovovat etapizaci výstavby v těchto ojedinělých případech není nutné. Protipovodňová opatření mohou být realizována např. přímo jako součást stavby v zastavitelných plochách nebo se může jednat pouze a navýšení terénu do úrovně nad hladinou stoleté vody.

Podmínění výstavby v zastavitelných plochách zasahujících do sesuvných území nebo svahových nestabilit nutností veškerou výstavbu individuálně posoudit, zejména z hlediska zakládání staveb, nutností prokázat ochranu staveb před účinky sesuvů, je vedeno snahou ochránit novou zástavbu před riziky sesuvů a snahou minimalizovat rozsah případných škod. Území svahových nestabilit jsou vymezována na základě geofyzikálních vlastností půdy a podloží, ale ve skutečnosti dle dlouhodobých zkušeností tam nedochází k žádným sesuvným aktivitám. Plocha Z1/15 tak leží uprostřed rozsáhlé lokality rekreačních a obytných objektů, kde dle průzkumu v území nebyly zaznamenány žádné pohyby půdy v minulých letech. Stejná situace je u zastavitelné plochy Z1/19 navazující ze dvou stran na stávající zástavbu. Z plochy Z1/27 zasahuje do svahové nestability pouze malá část o výměře cca 300 m². I tato plocha navazuje na stávající zástavbu a za splnění konkrétních technických parametrů staveb, je možné zde podmíněně výstavbu umožnit.

Navržené plochy, které do těchto limitů zasahují, jsou navrženy, protože urbanistické souvislosti a vhodnost výstavby v těchto lokalitách převyšuje jejich možná negativa. A negativa je navíc poměrně snadné vhodnými stavebními úpravami eliminovat.

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

14a V obci jsou zachovány stávající možnosti zemědělské výroby, je umožněn rozvoj primárního sektoru. V krajině zůstává možnost zemědělského využívání orné půdy i rozvoj ekologických funkcí, je navržen územní systém ekologické stability, zatravnění. Zábor půdy je nutný pro předpokládaný rozvoj obce. Několik zastavitelných ploch je navrženo na kvalitní zemědělské půdě, ale je to v lokalitách navazujících na stávající zástavbu.

16a Obec má ve struktuře osídlení především obytnou a rekreační funkci. Z tohoto důvodu jsou navrženy především plochy pro rozvoj bydlení a občanské vybavení. Funkční využití území i koncepce dopravní a technické infrastruktury je navržena v souladu s vazbami Čeladné na okolní obce.

17 Stávající a navržené plochy výroby zároveň se širokými možnostmi provozování podnikání a služeb v obytném území obce zajišťují podmínky pro vytváření pracovních příležitostí.

20a V území obce jsou zachovány průchody pro volně žijící živočichy i pro člověka, migrační prostupnost zajišťuje také navržený územní systém ekologické stability a respektování stávajících vodních toků, jejich doprovodných porostů a lesních celků. Navržený rozvoj nezhorší migrační propustnost území.

Migračně významné území (MVÚ) zasahuje do území Čeladné významným způsobem, týká se cca 3/4 správního území obce, které je z větší části zároveň součástí CHKO Beskydy. Obec má tedy velmi omezené možnosti vymezovat nové plochy, aniž by do MVÚ zasáhla a proto hledá prostor i v tomto území. Do MVÚ jsou zahrnuty mimo jiné i významné lokality stávající zástavby pod Smrčkem a Malou Stolovou s velkým počtem rodinných domů, kde z důvodu zachování stávající urbanistické struktury a z důvodu rovnoměrného rozvoje zástavby v obci jsou v platném územním plánu i ve změně č.1B navrženy další rozvojové plochy. Všechny plochy, které jsou navrženy tak, že zasahují do MVÚ, jsou plošně malé a samy o sobě svou velikostí a urbanistickými vazbami nemohou zapříčinit neprůchodnost území. V území obce

mimo stávající a navrženou zástavbu zůstává díky rozsáhlým lesním pozemkům v CHKO Beskydy a na masivu Ondřejníku dostatek prostoru pro migraci zvěře. Žádná z navržených ploch nezasahuje do osy dálkových migračních koridorů.

Plochy Z1/27 a Z1/36 zasahují pouze nepatrně do okrajů MVÚ, a to navíc v lokalitách navazujících na stávající zástavbu. Tyto minimální zásahy do MVÚ nezmění migrační možnosti v území.

Plocha Z1/12 je oproti původnímu návrhu zmenšena tak, aby neznemožňovala průchod mezi lesními pozemky ležícími jižně od této plochy a zelení podél potoka Stanovec severně od této plochy. Zmenšením této plochy zároveň dojde ke zmírnění vazeb na stávající zástavbu v obci Pstruží, která leží u hranice s obcí Čeladnou. Plocha Z1/12 tak bude sousedit pouze s jedním rodinným domem stojícím na území Pstruží, což v rámci rozptýlené zástavby nelze považovat za srůstání sídel.

Plocha Z1/22 je navržena v území, u kterého se z důvodu stávající zástavby a zástavby navržené v platné územně plánovací dokumentaci Čeladné a Kunčic pod Ondřejníkem, nedá předpokládat významnější migrační funkce v rámci krajiny. Blízké, dosud nezastavěné plochy zemědělské půdy jsou od sebe odděleny stávající nebo připravovanou zástavbou a nezajistí průchodnost krajiny. Volným migračním koridorem tak zůstává lokalita jižně od plochy Z1/22, kde lesy z úpatí Stolové hory přechází zemědělskými pozemky do území golfového hřiště. Do tohoto koridoru plocha Z1/22 nezasahuje. Nezhorsí tak migrační poměry v území.

Plochy Z1/29, Z1/31 a Z1/37 jsou navrženy na pozemcích mezi stávající zástavbou a zástavbou navrženou v platném územním plánu, kde nelze předpokládat významnější migrační funkce v rámci krajiny. Dosud nezastavěné plochy zemědělské půdy jsou od sebe odděleny stávající nebo připravovanou zástavbou a nezajistí průchodnost krajiny. Část plochy Z1/31 vybíhající západním směrem do volné krajiny je určena pro realizaci místní komunikace a nebude tvořit migrační překážku.

U ploch Z1/32 a Z1/35 se jedná pouze o změnu vymezení ploch, které jsou obsaženy v platném územním plánu. Návrhem těchto ploch tedy nedojde ke zhoršení migračních poměrů v území.

Plocha Z1/34 je určena pro 1 rodinný dům a vyplňuje proluku mezi dvěma stávajícími domy. V okolí této plochy je dostatek jiným migračních průchodů.

Čeladná je stavebně srostlá s obcemi Pstruží, Kunčice pod Ondřejníkem a Ostravice. Pro území Frýdlantska, ve kterém se nachází Čeladná, je typická rozptýlená zástavba, která je rozeseta volně v území a často bez znatelných hranic přechází mezi jednotlivými obcemi. Tato charakteristika se týká také lokalit zástavby v blízkosti hranic Čeladné s Pstružím, kde jsou navrženy zastavitelné plochy Z1/1, Z1/2 a Z1/12, v blízkosti hranic s Kunčicemi pod Ondřejníkem, kde je navržena zastavitelná plocha Z1/22, i v blízkosti hranic s Ostravicí, kde v rámci změny č.1 není navržen rozvoj zástavby. Vyjmenované zastavitelné plochy leží v blízkosti hranic se sousedními obcemi a navazují na zástavbu v těchto obcích, ale tím jsou v souladu s historicky vzniklým urbanistickým charakterem zástavby. Nejedná se o klasické nežádoucí srůstání dvou homogenních sídel do jednoho celku, ale pouze o nepatrné zahuštění stávající rozptýlené zástavby, většinou v lokalitách s jednotlivými rodinnými domy, případně v intenzivněji zastavěných lokalitách.

Díky rozptýlené zástavbě se v území obce nachází také poměrně široká síť obslužných komunikací, která zajišťuje přístupnost pozemků i prostupnost krajiny pro člověka.

V případě plochy Z1/1 se jedná o pozemek, který navazuje na zastavěné území obce Pstruží, které se nachází na hranici s Čeladnou. Ve vzdálenosti cca 150m od tohoto pozemku leží centrum Pstruží, takže navržená plocha, byť na okraji Čeladné, je navržena logicky s vazbou na stávající zástavbu. Od zástavby Čeladné je přitom oddělena pásem vzrostlé zeleně podél bezejmenného potoka, nedojde tedy ani k vizuálnímu propojení zástavby obou obcí. Pás vzrostlé

zeleně a navazující zemědělské pozemky v blízkosti plochy Z1/1 jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území NS1, ve kterých jsou nepřipustné jakékoli stavby včetně oplocení, které by mohly zhoršovat prostupnost území.

- 23 V ZÚR MSK je navržena přeložka silnice II/483, která přispěje ke zmírnění nepříznivých účinků tranzitní dopravy na zástavbu Čeladné. Zákres přeložky v ÚP Čeladná byl zrušen rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 10/2014 - 64 ze dne 30.4.2015 a bude do územního plánu doplněn samostatnou změnou. Je navržen omezený rozvoj obytné zástavby v těsné blízkosti silnice II/483. Nemělo by docházet k výraznému zhoršování stavu ovlivňování obytné zástavby imisemi z dopravy.
- 24 Všechny zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na stávající nebo navržené silnice, místní nebo účelové komunikace. Vybrané úseky stávajících silnic a místních komunikací, podél kterých se předpokládá výraznější rozvoj zástavby, jsou navrženy k rozšíření. Navrženo je i napojení zastavitelných ploch na síť technické infrastruktury, pokud leží v jejich dosahu.
- 24a Rozvoj výroby je navržen v odstupu od obytného území. Rozvoj bydlení je navržen většinou v odstupu od výrobních areálů kromě okolí zemědělského areálu Čeladenka, kde je navrženo na základě požadavků vlastníků pozemků několik ploch pro bydlení. Jsou navržena opatření ke zlepšení čistoty ovzduší. Nemělo by docházet ke zhoršování stavu ovlivňování obytné zástavby imisemi z výroby.

Dle ZÚR MSK je území Čeladné zařazeno do krajinných oblastí Moravské Beskydy a Podbeskydí s typem krajiny lesní a leso-luční. Zastavitelné plochy v rámci změny č.1B jsou navrženy pouze v části obce patřící do krajinné oblasti Podbeskydí a typu krajiny leso-luční.

Pro krajinnou oblast Podbeskydí jsou stanoveny tyto zásady pro rozhodování o změnách v území:

- *Chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel včetně jejich vnějšího obrazu.* - Čeladná není památkově chráněným sídlem. Změna č.1B přesto nenarušuje historické, architektonické ani urbanistické hodnoty sídla.
- *Chránit harmonické měřítko krajiny a pohledový obraz významných krajinných horizontů a krajinných, resp. kulturně historických dominant (Štramberk - hrad Trúba, hrad Starý Jičín, Hukvaldy):* - nevytvářet nové pohledové bariéry, - novou zástavbu umisťovat přednostně mimo pohledově exponovaná území, - v případě nových liniových staveb energetické infrastruktury riziko narušení minimalizovat v závislosti na konkrétních terénních podmínkách vhodným vymezením koridoru trasy a lokalizací stožárových míst. - Zastavitelné plochy svým rozmístěním a velikostí nenarušují harmonické měřítko krajiny, nezasahují do významných krajinných horizontů ani kulturně historických dominant. Nevytváří pohledové bariéry, neleží v pohledově exponovaných územích. Nejsou navržena nadzemní vedení el. energie.
- *Chránit historické krajinné struktury.* - Historické krajinné struktury nejsou změnou č.1B narušeny.
- *Stabilizovat stávající poměr ploch polních a trvalých zemědělských kultur, lesa, vodních ploch a zástavby.* - Zastavitelné plochy zabírají především ornou půdu a trvalé travní porosty, v menší míře pak nezemědělské pozemky a lesní pozemky. Výměra navržených ploch je malá, nedojde k zásadní změně poměru mezi jednotlivými druhy pozemků.
- *Ochrana místních kulturně historických dominant, zejména sakrálních a ostatních historických staveb.* - Změna č.1B nezasahuje do lokalit místních kulturně historických dominant.

Pro typ krajiny leso-luční jsou stanoveny tyto zásady pro rozhodování o změnách v území:

- *Zachovat vyvážený poměr ploch lesních a trvalých travních porostů.* - Zastavitelné plochy zabírají především ornou půdu a trvalé travní porosty, v menší míře pak nezemědělské pozemky

a lesní pozemky. Výměra navržených ploch je malá, nedojde k zásadní změně poměru mezi jednotlivými druhy pozemků.

- *Zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů.* - Změnou č.1B dojde ke zvýšení výměry zahrad a snížení výměry trvalých travních porostů. Výměra navržených ploch je malá, nedojde k zásadní změně poměru mezi jednotlivými druhy pozemků.
- *Pro bydlení a občanskou vybavenost přednostně využívat rezervy v rámci zastavěného území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění pohledové exponovanosti a citlivosti lokalit a dalších podmínek ochrany přírodních a kulturních hodnot krajiny.* - Navržené plochy bydlení, smíšené obytné a občanského vybavení vždy navazují na zastavěné území. Pro území Frýdlantska, ve kterém se nachází Čeladná, je typická rozptýlená zástavba, která je rozeseta volně v území a často bez znatelných hranic přechází mezi jednotlivými obcemi. Tato charakteristika se týká také lokalit zástavby v blízkosti hranic Čeladné s Pstružím, kde jsou navrženy zastavitelné plochy Z1/1, Z1/2 a Z1/12, v blízkosti hranic s Kunčicemi pod Ondřejníkem, kde je navržena zastavitelná plocha Z1/22, i v blízkosti hranic s Ostravicí, kde v rámci změny č.1 není navržen rozvoj zástavby. Vyjmenované zastavitelné plochy leží v blízkosti hranic se sousedními obcemi a navazují na zástavbu v těchto obcích, ale tím jsou v souladu s historicky vzniklým urbanistickým charakterem zástavby. Nejedná se o klasické negativní srůstání dvou homogenních sídel, ale pouze o nepatrné zahuštění stávající rozptýlené zástavby, většinou v lokalitách s jednotlivými rodinnými domy, případně v intenzivněji zastavěných lokalitách. V případě plochy Z1/1 se jedná o pozemek, který navazuje na zastavěné území v obci Pstruží, které se nachází přímo na hranici s Čeladnou. Ve vzdálenosti cca 150m od tohoto pozemku leží centrum Pstruží, takže navržená plocha, byť na okraji Čeladné, je navržena logicky s vazbou na stávající zástavbu. Od zástavby Čeladné je přitom oddělena pásem vzrostlé zeleně podél bezejmenného potoka, nedojde tedy ani k vizuálnímu propojení zástavby obou obcí.
Navržené plochy leží mimo pohledově exponované lokality. Pouze jedna plocha zasahuje do okrajové části CHKO Beskydy.
- *O umístování kapacitních rekreačních zařízení a sportovně rekreačních areálů (vč. navazující dopravní a technické infrastruktury) rozhodovat výhradně na základě vyhodnocení únosnosti krajiny.* - Nejsou navrženy žádné kapacitní rekreační zařízení ani sportovně rekreační areály.
- *Respektovat historicky cenné architektonické a urbanistické znaky sídel včetně vnějšího obrazu sídla.* - Zastavitelné plochy jsou svým umístěním v souladu s urbanistickými znaky sídla a nenarušují jeho vnější pohledový obraz.
- *Chránit harmonické měřítko krajiny a pohledový obraz významných krajinných horizontů a krajinných, resp. kulturně historických dominant, v případě nových liniových staveb energetické infrastruktury toto riziko minimalizovat v závislosti na konkrétních terénních podmínkách vhodným vymezením koridoru trasy a lokalizací stožárových míst.* - Zastavitelné plochy svým rozmístěním a velikostí nenarušují harmonické měřítko krajiny, nezasahují do významných krajinných horizontů ani kulturně historických dominant. Nejsou navržena nadzemní vedení el. energie.
- *Nepřipustit rozšiřování stávajících a vznik nových lokalit určených pro stavby k rodinné rekreaci ani zahušťování zástavby v těchto lokalitách.* - Nejsou navrženy lokality pro stavby k rodinné rekreaci ani zahušťování zástavby v těchto lokalitách

Z výše uvedeného vyplývá, že změna č.1B ÚP Čeladná je v souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem i s prioritami územního plánování stanovenými v těchto dokumentech.

h.2) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1B ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění úkolů územního plánování bylo provedeno ve Vyhodnocení vlivů platného územního plánu Čeladná. Změna č.1B aktualizací zastavěného území, dopravní a technické infrastruktury, úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem a návrhem zastavitelných ploch nemění koncepci rozvoje navrženou v platném územním plánu. Změna č.1B přispěje k řešení úkolů územního plánování tím, že zaktualizovala stav a limity území, navrhla změny v území, upravila podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Návrh místních a účelových komunikací zlepšil dopravní obsluhu území a zastavitelných ploch.

V podmínkách využití ploch NL, NS, NP, NPP uvedených v kap. f) textové části platného územního plánu jsou v přípustném a nepřípustném využití jmenovány stavby, zařízení a jiná opatření, které lze umisťovat v nezastavěném území dle §18, odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Jako nepřípustné jsou jmenovány ty stavby, zařízení a opatření, jejichž realizace by v plochách NL, NS, NP nebo NPP byla v rozporu se stanovenou koncepcí rozvoje obce a uspořádání krajiny. Důvody pro vyloučení některých staveb dle § 18 odst. 5 jsou jiné veřejné zájmy, jejichž respektování v území Čeladné převažuje nad nutností výstavby v nezastavěném území. Jedná se především o ust. § 18 odst. 4 SZ – ochrana nezastavěného území, dále §4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb, o ochraně ZPF a také § 12, § 7, § 4, § 5 a § 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Z podobných důvodů je v podmínkách využití ploch týkajících se celého území obce jako nepřípustné označeno umísťování mobilních domů, maringotek, unimobuněk apod., pokud nejsou součástí zařízení staveniště a stavební úpravy obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení. Obec výstavbu těchto zařízení na svém území nepodporuje, protože poškozují vzhled obce i krajiny. Výstavba těchto staveb, by mohla přispět ke snížení rekreační atraktivity obce, a to jak v centrální části obce, kde by mohly zabírat stavební pozemky pro rodinné domy, tak i v okrajových lokalitách rozptýlené zástavby, kde by znehodnocovaly krajinné hodnoty v území.

Z výše uvedeného vyplývá, že změna č.1B ÚP Čeladná je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

h.3) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1B ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.1B ÚP Čeladná je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Obsah Zadání změny územního plánu byl zpracován v souladu s přílohou č. 6 k vyhlášce 500/2006 Sb. Obsah změny č.1B ÚP Čeladná je zpracován v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb. Odůvodnění změny č.1B ÚP Čeladná je zpracováno s obsahem dle

požadavků zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb.

h.4) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.1B ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Návrh Změny č.1B Územního plánu Čeladná byl projednán s dotčenými orgány, které chrání zájmy podle zvláštních právních předpisů. Lze konstatovat, že změna č.1B není v rozporu s požadavky zvláštních právních předpisů. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je uveden níže ve Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů:

V jednotlivých částech projednávání návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná byly vždy osloveny níže uvedené dotčené orgány:

1. Ministerstvo dopravy ČR, nábreží L, Svobody 12/22, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
3. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu st. správy IX, Českých legií 5, 702 00 Ostrava
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
5. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha, Sekce ekonomická a majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, PSČ 662 10 Brno
6. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zřidel, Palackého náměstí 4, 128 01 Praha 2
7. Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, Veleslavínova 18, 728 03 Ostrava
8. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha
9. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy, Nádražní 36, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm
10. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 28. října 117, 702 18 Ostrava
11. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, 28. října 117, 702 18 Ostrava
12. Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje, Územní pracoviště Frýdek - Místek, Palackého 121, 738 02 Frýdek-Místek
13. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, Územní odbor Frýdek — Místek, Pavlíkova 2264, 738 02 Frýdek-Místek
14. Krajská veterinární správa pro Moravskoslezský kraj, Na Obvodu 1104/51, 703 00 Ostrava-Vítkovice
15. Státní energetická inspekce, Štěpánská 15, 120 21 Praha 2
16. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, 110 00 Praha 1
17. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí, majetku a investic, Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
18. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, silniční spr. úřad, Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
19. Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, památková péče, Náměstí 3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

V rámci projednání dle § 50 stavebního zákona uplatnily k návrhu stanoviska následující dotčené orgány:

1. Koordinované stanovisko - Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 28. října 117, 702 18 Ostrava ze dne 8. 12. 2017;
2. Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje, Územní pracoviště Frýdek - Místek, Palackého 121, 738 02 Frýdek-Místek ze dne 13. 12. 2017;
3. Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, Veleslavínova 18, 728 03 Ostrava ze dne 11. 12. 2017;
4. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy, Nádražní 36, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm ze dne 14. 12. 2017;
5. Krajská veterinární správa, Státní veterinární správy pro Moravskoslezský kraj, Na Obvodu 1104/51, Ostrava-Vítkovice, 703 00 ze dne 27. 10. 2017;
6. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha, Sekce ekonomická a majetková MO, Oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno – Židenice ze dne 1. 12. 2017;
7. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 ze dne 29. 11. 2017.

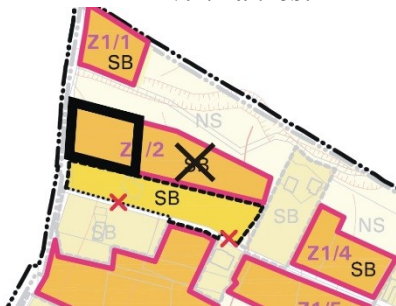
Na základě některých stanovisek bylo potřeba návrh upravit. Byly zpracovány požadavky na úpravu návrhu změny č. 1B po projednání dle § 50 stavebního zákona, které obsahovaly následující:

Požadavky na úpravu návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná vyplývající z projednání dle § 50 stavebního zákona a dohodovacích jednání:

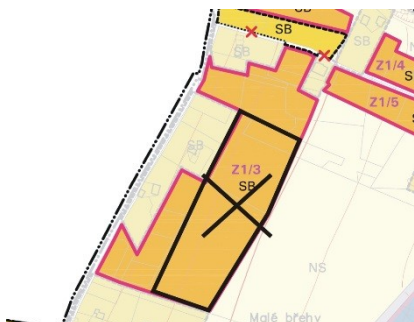
A. Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu MSK č. j. MSK 142210/2017 ze dne 8. 12. 2017:

Z hlediska zákona č. 334/1992 o ochraně ZPF vydal dotčený orgán nesouhlasné stanovisko, na základě tohoto stanoviska se dne 1. 2. 2018 od 9:00 hod. uskutečnilo na Krajském úřadu MSK, odboru životního prostředí a zemědělství dohodovací jednání, ze kterého vyplynuly následující závěry, na základě kterých, je návrh nutné upravit:

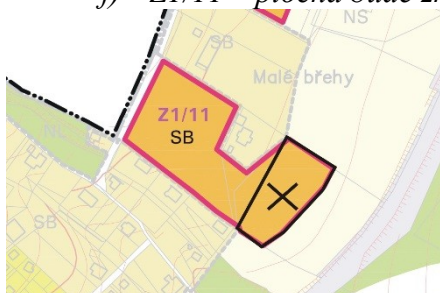
- a) Z1/1 – bude v návrhu ponechána, bude propracováno odůvodnění, které bude podloženo faktem, že vlastníci pozemku již požádali o umístění stavby RD, neboť pozemek splňuje podmínky obsažené v § 188a stavebního zákona viz. situace v příloze. Pozemek byl také určen k výstavbě již v územním plánu obce, platném do 14. 11. 2014.
- b) Z1/2 – plocha bude zmenšena tak, aby zde bylo možné realizovat pouze stavbu 1RD viz. zakres:



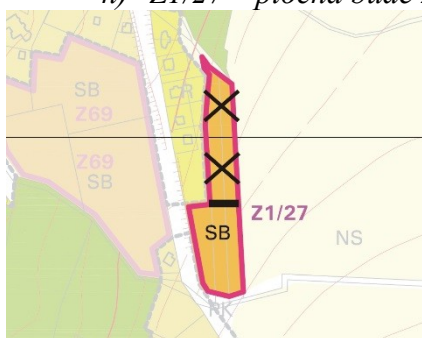
- c) Z1/3 – plocha bude zmenšena, rozdělena na dvě menší zastavitelné plochy viz. zakres:



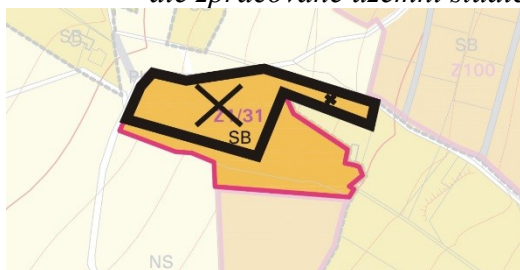
- d) Z1/6 – plocha bude z návrhu vypuštěna.
- e) Z1/7 – plocha bude v návrhu ponechána, bude propracováno odůvodnění.
- f) Z1/11 – plocha bude zmenšena viz. zákres:



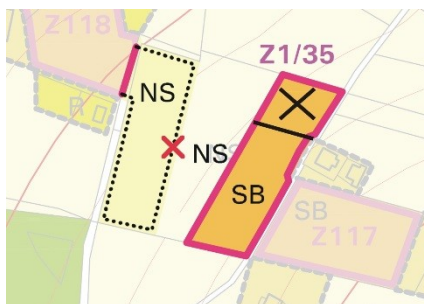
- g) Z1/26 – plocha bude ponechána, bude lépe odůvodněno
- h) Z1/27 – plocha bude zredukována viz. zákres:



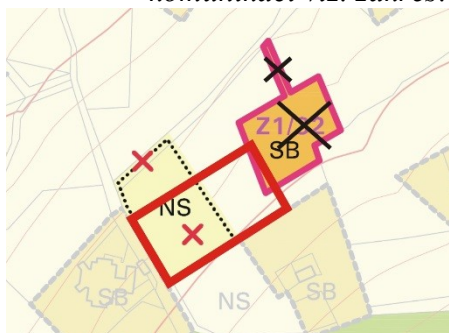
- i) Z1/30 – plocha bude ponechána, bude doplněno odůvodnění, že jde o nápravu chyby a zakreslení dle podrobnější dokumentace.
- j) Z1/14 – plocha bude z návrhu vypuštěna.
- k) Z1/29 – plocha bude v návrhu ponechána, bude lépe odůvodněno, že se jedná fakticky o proluku a nachází se na půdě IV. třídy ochrany.
- l) Z1/31 – rozsah plochy bude omezen, zůstane pouze část na realizaci komunikace dle zpracované územní studie pro plochu Z113 a 1 RD, viz. zákres:



- m) Z1/35 – rozsah plochy bude redukován tak, aby plocha nepřesáhla hranici zastavěného území viz. zákres:



- n) Z1/32 – plocha bude upravena tak, aby navazovala na zastavěné území a komunikaci viz. zakres:



- o) Z1/33 – plocha bude z návrhu vypuštěna.

B. Správa CHKO Beskydy ve svém stanovisku ze dne 14. 12. 2018 vyslovila nesouhlas s plochou smíšeného bydlení Z1/22 s tím, že je umístěna ve III. zóně CHKO Beskydy. Následně proběhlo s CHKO Beskydy jednání dne 7. 2. 2018, na kterém byla věc prodiskutována a vzhledem k tomu, že hodnocení NATURA konstatuje, že využití plochy Z1/22 bude mít pouze mírně negativní vliv na předmět ochrany a celistvost EVL Beskydy, Správa CHKO Beskydy své stanovisko v tomto přehodnotila, a tedy plocha Z1/22 bude v návrhu ponechána.

C. Ze stanoviska Ministerstva obrany ze dne 1. 12. 2017:

Do textové a grafické části Územního plánu zapracujte stávající zájmy a limity Ministerstva obrany v souladu se stanoviskem, které jsme uplatnili k návrhu zadání projednávané územně plánovací dokumentace sp.zn. 70583/2016-8201-OÚZ-BR ze dne 28. listopadu 2016 a podle platných aktuálních podkladů ÚAP.

1. Je nutné respektovat ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, která je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 ods. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 103). V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

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

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

2. Je třeba respektovat zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a staveb-ním řádu (dle ÚAP jev 82).
3. Je třeba respektovat zájmové území ministerstva obrany pro nadzemní výstavbu přesahující 200 m nad terénem (v tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 200 m n.t. jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany).
4. 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 lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého správního území zapracujte do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

D. Ze stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 29. 11. 2017:

U změn navrhovaných do východní části dobývacího prostoru Trojanovice (ID: 20072) bude uvedeno, že výstavba na nich bude v souladu s podmínkami vydanými v rozhodnutí o povolení hornické činnosti.

Vyhodnocení požadavků viz. kapitola odůvodnění II.20. „VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MOKRÁ-HORÁKOV, VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA“.

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal jako dotčený orgán na úseku ochrany ZPF navazující stanovisko potvrzující správnost návrhu pro provedených úpravách dne 14. 5. 2018 pod č. j. MSK 56137/2018.

V rámci projednání dle § 52 stavebního zákona uplatnily k návrhu souhlasná stanoviska následující dotčené orgány:

1. Koordinované stanovisko - Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 28. října 117, 702 18 Ostrava ze dne 20. 7. 2018;
2. Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje, Územní pracoviště Frýdek - Místek, Palackého 121, 738 02 Frýdek-Místek ze dne 18. 7. 2018;
3. Krajská veterinární správa, Státní veterinární správy pro Moravskoslezský kraj, Na Obvodu 1104/51, Ostrava-Vítkovice, 703 00 ze dne 14. 6. 2018;

4. *Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 ze dne 16. 7. 2018.*

V rámci projednání dle § 52 stavebního zákona uplatnily k návrhu stanoviska s podmínkami následující dotčené orgány + vyhodnocení:

1. *Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, Veleslavínova 18, 728 03 Ostrava ze dne 17. 7. 2018*
– *požaduje opětovně zahrnout dobývací prostor Trojanovice č. 2 0072 mezi limity využití území, přičemž tento limit tam byl již doplněn po projednání dle § 50 stavebního zákona do kapitoly „Zásahy do limitů využití území.“*
2. *Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha, Sekce ekonomická a majetková MO, Oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno – Židenice ze dne 12. 7. 2018*
– *připomínky týkající se limitů využití území jsou bezpředmětné, neboť limity byly do návrhu změny č. 1B doplněny již po projednání dle § 50 stavebního zákona do kapitoly „Zásahy do limitů využití území.“*
5. *Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Beskydy, Nádražní 36, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm ze dne 20. 7. 2018 – byly upraveny podmínky pro plochy NP a NPP.*

S návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocením připomínek všechny dotčené orgány souhlasily.

K žádnému rozporu při pořizování územního plánu Čeladná nedošlo. Nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu ze dne 8. 12. 2017 se řešilo pouze dohodou pořizovatele a dotčeného orgánu.

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že návrh změny č. 1B územního plánu Čeladná je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

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

Ze zpracovaného **Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území** vyplývá, že návrh změny č.1B územního plánu je pro obec přijatelný, a že přínos navrženého řešení převáží jeho možné negativní dopady. Jeho realizaci by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.

S ohledem na funkci obce ve struktuře osídlení (širší vazby) a zejména pak přírodní podmínky území je předpokladem udržitelnosti rozvoje řešeného území **zlepšení a přiměřený rozvoj obytných a obslužných funkcí obce (optimální využití rekreačního potenciálu), při minimalizaci negativních dopadů v oblasti životního prostředí.** Optimalizace funkcí řešeného území s ohledem na okolní region a funkci obce v sídelní struktuře, je předpokladem jejího přiměřeného udržitelného rozvoje.

Vyhodnocení vlivu návrhu změny č.1B územního plánu Čeladná na životní prostředí bylo zpracováno v souladu s §10i zák. č. 100/2201 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí v platném znění a v rozsahu přílohy zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Požadavek na jeho zpracování vznesl odbor životního prostředí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje v Ostravě. Elaborát „Vyhodnocení“ je zpracován jako samostatný svazek – příloha A k vyhodnocení vlivů návrhu změny č.1B územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V kapitole 10 tohoto „vyhodnocení“ se konstatuje, že záměry obsažené v návrhu změny č.1B ÚP Čeladná, vzhledem k současnému a výhledovému stavu jednotlivých složek ŽP a s přihlédnutím k souvisejícím skutečnostem (výsledkům průzkumů v území i závěrům tohoto posouzení), budou realizovatelné za následujících podmínek a předpokladů:

- změny v území navrhované ve změně č.1B ÚP striktně dodrží proponovaný rozsah záboru zemědělské půdy,
- vlastní výstavba bude probíhat dle návrhu změny č.1B ÚP pouze ve vymezených zastavitelných plochách s respektováním navrhovaných funkcí a uspořádáním dle schváleného zastavovacího plánu nebo územní studie,
- budou dodrženy podmínky pro bezpečné odvedení dešťových a splaškových vod ze zastavěných území, stabilizace území před následky erozí, minimalizace dopadů na prvky ÚSES a významné krajinné prvky,
- na plochách smíšeně obytných budou přednostně rozvíjeny podmínky pro bydlení, tj. vč. zlepšení občanské vybavenosti a služeb,
- vzhledem k celkovému charakteru řešeného území, upřednostňovat aktivity, které mají minimální dopad na okolní obytnou zástavbu obce, tzn. preferovat především drobné podnikání,
- budou dodrženy imisní limity znečištění ovzduší dle přílohy č. 1 Zákona č. 201/2012 Sb. a imisní limity hluku v území dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., kterým se mění Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- v důsledku realizace záměrů v území nesmí být překračovány limity, které požaduje Nařízení vlády č. 61/2003 Sb., kterým se stanovují ukazatelé přípustného znečištění povrchových vod,
- při přípravě a realizaci v plochách změn navrhovaných v územním plánu uplatňovat doporučení a opatření uvedená v kap. 8 „vyhodnocení“.

Na základě splnění výše uvedených požadavků lze návrh změny č.1B ÚP Čeladná označit jako ekologicky přijatelný a doporučit jej k realizaci.

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

Kopie Stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 14.5.2018, č.j. MSK 56136/2018 je přiložena na konci textové části odůvodnění změny č.1B jako Příloha č.3.

k) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí územně plánovací dokumentace, na základě návrhu řešení územně plánovací dokumentace, vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. a stanovisek a vyjádření uplatněných v rámci společného jednání o návrhu Změny č.1B Územního plánu Čeladná, **je respektováno.**

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad ve smyslu § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., **vydal** k návrhu Změny č.1B Územního plánu Čeladná, jehož součástí je tzv. „SEA vyhodnocení“

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o
s u p l a t n ě n í m n á s l e d u j í c í h o p o ž a d a v k u k z a j i š t ě n í m i n i m á l n í c h
d o p a d ů k o n c e p c e n a ž i v o t n í p r o s t ř e d í :

Respektovat opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí, stanovené v kapitole 8 SEA vyhodnocení, respektovat návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí, stanovené v kapitole 11. SEA vyhodnocení (blíže viz část Odůvodnění – „K podmínkám stanoviska“).

V kapitolách 8. a 11. SEA vyhodnocení je stanoveno, že je nutné respektovat podmínky stanovené v platném územním plánu a ve změně č.1B a dále jsou uvedeny podrobné podmínky pro předcházení negativních dopadů změny č.1B, které jsou ale stanoveny v podrobnosti jdoucí nad rámec územního plánu. Není tedy možné je zohlednit ve změně č.1B, ale bude nutné je respektovat v navazujících řízeních (v územním nebo stavebním řízení). Není tedy nutné na základě SEA vyhodnocení upravovat nebo doplňovat změnu č.1B Územního plánu Čeladná.

I) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

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

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

Námitka č. 1

Podatel: Rudolf Magnusek, Čeladná č. p. 631, 739 12 Čeladná

Datum: 23. 7. 2018

podání:

Text námítky: Na základě Koordinovaného stanoviska Krajského úřadu v Ostravě, Odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. MSK 142210/2017, sp. zn.:ŽPZ/30748/2017/Jak, konkrétně uvedeného v bodě 7, došlo k vyloučení *navrhované plochy ZI/14* ze změny č. 1 územního plánu Čeladná, tedy u tohoto pozemku nadále nebude projednávána změna zařazení tohoto pozemku. V rámci změny č. 1 územního plánu Čeladná

Proti tomuto vyloučení podávám jako spoluvlastník plochy v zákonné lhůtě námitky: 1. Argumentace Krajského úřadu (dále jen KÚ)

Pod bodem 7 rozhodnutí KÚ je ve vztahu k ploše ZI/14 uvedeno toto: **Dále krajský úřad nesouhlasí se záměry ozn. ZI/14,**

Odůvodnění:

Krajský úřad, jako správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu, posoudil předložené záměry dle již zmíněných zásad vymezených § 4 a § 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Zdejší správní orgán vnímá tyto podklady jako změnu územního plánu, tedy návrh nových požadavků, které je nezbytné posoudit z hlediska výše uvedených zájmů.

Pokud se týká ostatních ploch, ke kterým byl vysloven nesouhlas, je nezbytné poznamenat, že správní orgány jsou, ve smyslu § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, povinny zkoumat jakým způsobem předkládané požadavky zasahují do organizace zemědělského půdního fondu. Pokud se týká těchto aspektů, jsou **tyto plochy navrhovány bez návaznosti na stávající zástavbu. mnohdy na pozemcích s intenzifikačními opatřeními**. Nejedná se tedy o případy využívající proluky v zástavbě, popřípadě v návaznosti na tuto stávající zástavbu, ale **zasahují do dosud nedotčené krajiny plnící funkci zemědělského půdního fondu**.

Krajský úřad se neztotožňuje s názorem potřeby rozšíření ploch pro účely bydlení, zejména v případech, kdy je zřejmé, že se mnohdy jedná o tzv. druhé bydlení, tak jak je v předloženém vyhodnocení uváděno. Správní orgány ochrany zemědělského půdního fondu musí současně vycházet i z dosavadních možností realizovat stavební aktivity v řešeném území a v tomto směru není zdejší správní orgán přesvědčen ani o naplnění postupu vymezeného § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním

plánování a stavebním řádu.

Argumentace použita mj. k ploše ZI/14 však neodpovídá skutečnému umístění pozemku a nevztahuje se na něj. **S argumentací KÚ tedy nesouhlasím zejména z následujících důvodů**

2. Druhé bydlení

KÚ uvádí, že se má jednat o tzv. druhé bydlení, kdy toto nemá být dle jeho názoru přípustné.

Jsem spoluvlastníkem pozemku p.č. 881/1 orná půda zemědělský půdní fond v k.ú. a obci Čeladná. Tento pozemek bude po dokončených pozemkových úpravách rozdělen mj. na pozemky p.č. 3721, p.č. 3720 a p.č. 3708 vše orná půda zemědělský půdní fond v obci a k.ú. Čeladná. Výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3720 se na základě dohody spolu vlastníků stanu já. Na tomto pozemku je plánovaná výstavba jednoho rodinného domu. Jedná se o část pozemku, která sousedí s příjezdovou cestou k navazující výstavbě, tj. s pozemkem p.č. 3726 - dle katastrální mapy po provedených pozemkových úpravách. V územním plánu byla tato plocha označena a zařazena jako plocha ZI/14.

Jako spoluvlastník plochy ZI/14 mám 2 dcery z nichž jedné jsem povinován vyřešit otázku vlastního bydlení, tedy stavbou rodinného domu. Kde jinde by měl pak rodinný dům stát než na pozemcích, které patří naší rodině již řadu generací, Plocha určená ke stavbě rodinného domu sousedí bezprostředně s budovou č.p. 317 na parcele st 160/2 v k.ú. Čeladná, kde jsem se narodil a kde žije v současné době má neteř s partnerem a synem a také má sestra. V žádném případě tedy nejde o jakési druhé bydlení, ale o bydlení první navíc spojené s teritoriálním sblížením rodiny.

3. Návaznost na stávající zástavbu

KÚ uvádí, že se nejedná o pozemek navazující na stávající výstavbu, či vyplňující proluku ve stávající výstavbě. Toto však absolutně neodpovídá skutečnosti.

Postačí se podívat na katastrální mapu a lze zjistit, že plocha ZI/14, konkrétně místo požadované k výstavbě rodinného domu je právě typickým příkladem proluky v zástavbě.

Pokud učiníme přímkou mezi budovou uvedenou v předchozím bodě, tedy budovou č.p. 317 na parcele st 160/2 v k.ú. Čeladná a již mnoho let existujícími budovami na pozemcích 1043, 1072, 1073, 3225 v k.ú. Čeladná, pak tato přímkou vede právě přes navrhovanou plochu a vzdálenost mezi těmito stavbami je maximálně v desítkách metrů. Kromě toho bohatá zástavba je rovněž všude kolem, tedy jak na jih od navrhované plochy, viz například budovy na pozemcích 2130, 162, 1641, 687 a další. Rovněž na západ od navrhované plochy, opět v desítkách metrů, jsou další budovy, například na pozemcích 1207, 1208, 1210, 1038 a další. Vdané oblasti jsou dokonce zajištěny sítě nutné pro stavbu rodinného domu a je zde vybudován vysílač. Je jednoznačné, že krajinný ráz místa rozhodně nebude výstavbou jednoho rodinného domu jakkoliv dotčen

Lze tedy jednoznačně říci, že navrhovaná plocha vyplňuje proluku v zástavbě.

4. Pozemky s intenzifikačními opatřeními

KÚ jako další důvod uvádí, že se leckdy jedná o pozemky s intenzifikačním opatřením.

Současný zákon č. 334/1992 Sb. pojem intenzifikační opatření nezná. Plochu ZI/14 znám od svého dětství. Poslední desítky let se na ni děje pouze to, že je na ni 2x ročně posekaná tráva, nálet a jiné volně rostoucí rostlinstvo. Není nikterak zemědělsky využita, čemuž se ani nelze divit, neboť je ve svahu masivu Ondřejníku a tudíž jde o plochu, kde bezprostředně pod travou je jen hromada kamení vylučující jakoukoliv intenzivní zemědělskou činnost. Tento stav zde byl po celou dobu mého života, tedy na ploše se nic nepěstovalo. Je zřejmé, že KÚ nemá k charakteru hospodaření na ploše žádné informace.

Na základě vznesených námitek navrhuji, aby plocha ZI/14 byla opět zařazena do změny č.1 územního plánu a byla zařazena do zastavitelného území obce.

Dotčené území p. č. 881/1 v k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námítce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: V současné době nejsou pozemkové úpravy promítnuty do katastrální mapy pro území obce Čeladná. Změna č. 1B je zpracovávána na aktuálním platném katastrálním podkladu. Proto je pro územní plán směrodatná pouze existující parcela 881/1 v k. ú. Čeladná. Z této parcely byl vyčleněn kus pro návrhovou plochu bydlení smíšeného SB s označením ZI/14.

V rámci projednání dle § 50 stavebního zákona dal k této ploše nesouhlasné stanovisko dotčený orgán na úseku ochrany ZPF, jak je uvedeno i v textu námítky.

Pořizovatel se pokusil s dotčeným orgánem dohodnout, a to na jednání, které proběhlo dne 1. 2. 2018. Po odborné diskuzi však musel pořizovatel dotčenému orgánu přisvědčit, neboť navržená plocha Z1/14 byla skutečně vymezena bez návaznosti na zastavěné území, zasahovala do uceleného bloku zemědělské půdy III. třídy ochrany, na které se také nacházejí meliorační (intenzifikační) zařízení, je tedy jasné, že v minulosti došlo k investicím do této půdy, a proto si žádá zvýšenou ochranu.

Vymezením této plochy by došlo k nerespektování republikové priority v čl. 19 Politiky územního rozvoje ČR, kdy územní plánování musí zajišťovat ochranu nezastavěného území, a to ve veřejném zájmu, který je deklarován v ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Pořizovatel rozumí pohnutkám vlastníka pozemku, které jej vedou k zájmu o vymezení zastavitelné plochy a jeho rodinné situaci. Ovšem je třeba zdůraznit, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona a dále dodržet principy ochrany zemědělského půdního fondu, deklarované v § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Není pravdivé tvrzení, že plocha Z1/14 sousedila přímo s budovou na st. p. č. 160/2 v k. ú. Čeladná viz. obr. níže:



Také se nejedná o proluku v zástavbě, kdy prolukou je chápáno území, které ze dvou stran hraničí se zastavěným územím, to v tomto případě plocha Z1/14 nenaplnuje. Zástavba v lokalitě není hustá a souvislá, jedná se o území mimo souvisle zastavěné území obce, kde se nachází pár od sebe vždy minimálně 100 m vzdálených objektů – orientační měření provedeno v systému nahlížení do KN na oficiálním mapovém serveru katastru nemovitostí.

To, že jsou v lokalitě dostupné sítě technické a dopravní infrastruktury není ještě předpoklad, že plocha bude v územním plánu vymezena, územní plánování sleduje řadu hledisek a veřejných zájmů v daném území.

To, že jsou pozemky nevyužívány v současné době k zemědělským účelům neznamená, že tato půda si

nezaslouží zákonnou ochranu zvláště v dnešní době. Z výsledků posledního šetření Agrocenzus, které provádí Český statistický úřad od roku 2000, vyplynulo, že zemědělské subjekty v roce 2016 obhospodařovaly 3457 tis. ha zemědělské půdy, to je 43,8 % rozlohy České republiky, v roce 2000 to bylo 45,7 %. Během 16 let se plocha obhospodařované zemědělské půdy snížila o 148 tis. ha. To znamená, že denně ubylo asi 25 ha. Doposud se uváděly informace o úbytku mezi 12-15 ha denně. Nová data jsou tedy velmi alarmující.

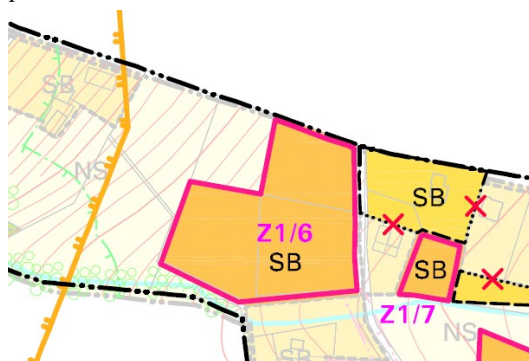
Z výkresu předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu vyplývá, že na pozemku a ploše Z1/14 se nacházejí tzv. odvodněné pozemky, u kterých došlo v minulosti k vybudování melioračních zařízení, které se také nazývají jako intenzifikační opatření a je zde půda III. třídy ochrany, tedy půda, která ve své ochraně navazuje na půdy nejkvalitnější I. II. třídy ochrany, které lze zabírat pouze v případě veřejného zájmu.

Pokud má vlastník pochybnosti o údajích, které jsou evidovány v územně analytických podkladech a mapě BPEJ pořizované Pozemkovým úřadem může provést rebonitaci půdy a požádat o změnu jejího zařazení. Do té doby však zůstávají v platnosti údaje poskytované dosud Pozemkovým úřadem, které slouží jako podklad pro tvorbu územně plánovací dokumentace.

Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vzhledem k tomu, že již nyní je převis zastavitelných ploch v obci Čeladná cca 82 %, bylo by vymezení další zastavitelné plochy na pozemcích podatele v přímém rozporu se zákonem a nebylo by z hlediska potřeby odůvodnitelné. Pozemky se také nacházejí v uceleném bloku zemědělské půdy, který v souladu s principy ochrany zemědělského půdního fondu není vhodné narušovat, a to s ohledem na zásady a povinnosti stanovenými v § 4 a 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Námitka č. 2

- Podatel: Ludmila Dočkalová, Turgeněvova 1198/21, 716 00 OSTRAVA
- Datum podání: 26. 6. 2018
- Text námitky: Podávám námitku na určení pozemku p. č. 953/31 jako plocha NS (plocha smíšená nezastavěného území). Pozemek byl původně součástí plochy Z4 a synové zde již plánují výstavbu rodinného domu. V dané věci žádám, aby byl můj pozemek 953/31 začleněn do Územního plánu jako stavební.
- Dotčené území: p. č. 953/31 v k. ú. Čeladná
- Rozhodnutí o námitce:
- Výrok: **Námitce se nevyhovuje**
- Odůvodnění: Pozemek p. č. byl zahrnut v ploše Z4 v územním plánu Čeladná, který nabyl účinnosti 14. 11. 2014. Části ÚP Čeladná týkající se vymezení ploch Z1 – Z10 tedy i plochy Z4 byly zrušeny rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ozn. 79 A 10/2014 - 64 ze dne 30. 4. 2015. Následně se pokusila obec plochy ve stejném rozsahu vrátit do územního plánu prostřednictvím změny č. 1B územního plánu Čeladná. Pozemek byl v návrhu změny č. 1B určenému k projednání dle § 50 stavebního zákona označen jako plocha Z1/6



V rámci projednání dle § 50 stavebního zákona uplatnil k ploše Z1/6 nesouhlas dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, který ve svém stanovisku ze dne 8. 12. 2017 uvedl, že posoudil předložený návrh s ohledem na zásady specifikované § 4 a § 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a s předloženým návrhem změny nesouhlasí. Zdejší správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu vyslovuje tímto nesouhlas s návrhy, u nichž je předpoklad zásahu do půdního fondu zařazeného do I. třídy ochrany tj. plochy ozn. Z1/1, Z1/2, Z1/3, Z1/6, Z1/7, Z1/26, Z1/27, Z1/30. Současná právní úprava ochrany zemědělského půdního fondu umožňuje předpokládané odnětí zemědělské půdy požívající zvýšené ochrany (I. a II. třída ochrany) jen za předpokladu, že lze v daných případech prokázat veřejný zájem výrazně převažující nad zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Tento předpoklad úspěšného projednání zdejší správní orgán v předložených podkladech nezaznamenal. Pokud se týká ostatních ploch, ke kterým byl vysloven nesouhlas, je nezbytné poznamenat, že správní orgány jsou, ve smyslu § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, povinny zkoumat jakým způsobem předkládané požadavky zasahují do organizace zemědělského půdního fondu. Pokud se týká těchto aspektů, jsou tyto plochy navrhovány bez návaznosti na stávající zástavbu, mnohdy na pozemcích s intenzifikačními opatřeními. Nejedná se tedy o případy využívající proluky v zástavbě, popřípadě v návaznosti na tuto stávající zástavbu, ale zasahují do dosud nedotčené krajiny plnící funkci zemědělského půdního fondu.

Pořizovatel se pokusil s dotčeným orgánem dohodnout, a to na jednání, které proběhlo dne 1. 2. 2018. Po odborné diskuzi však musel pořizovatel dotčenému orgánu přisvědčit, neboť navržená plocha Z1/6 byla skutečně vymezena bez větší návaznosti na zastavěné území, zasahovala do uceleného bloku zemědělské půdy navíc kromě IV. tak I. třídy ochrany.

Vymezením této plochy by došlo k nerespektování republikové priority v čl. 19 Politiky územního rozvoje ČR, kdy územní plánování musí zajišťovat ochranu nezastavěného území, a to ve veřejném zájmu, který je deklarován v ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Územní plánování musí v souladu s § 18 stavebního zákona chránit nezastavěné území ve veřejném zájmu a vymezovat zastavitelné plochy na základě potenciálu rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vzhledem k tomu, že již nyní je převis zastavitelných ploch v obci Čeladná cca 82 %, bylo by vymezení další zastavitelné plochy na pozemcích podatele v přímém rozporu se zákonem a nebylo by z hlediska potřeby odůvodnitelné. Pozemky se také nacházejí v uceleném bloku zemědělské půdy, který v souladu s principy ochrany zemědělského půdního fondu není vhodné narušovat, a to s ohledem na zásady a povinnosti stanovenými v § 4 a 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

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

Tím, že došlo v roce 2015 k novelizaci zákona č. 334/1992, o ochraně ZPF, došlo k novým podmínkám na základě kterých dotčený orgán posuzoval danou plochu, která byla před zrušením v platném ÚP určena k zastavění, jako plocha Z4.

Námítka č. 3

Podatel: Ing. Martin Jarolím, MBA, Fabiánka III 582, Kudlov, 760 01 Zlín

Datum: 18. 7. 2018

podání:

Text: Podatel jako vlastník níže uvedeného pozemku, tímto podává v souladu s ustanovením § 52, odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující

námítky:

námítku

k návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná (dále jen UP - změna č. 1B) v níže uvedené věci:

Žádám v rámci návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná:

1) o vyčlenění mého pozemku do již zastavěného území (v souladu s § 58, odst. 3, ve vazbě na probíhající změnu a již zahájenou výstavbu) nebo

2) úpravu stanovené procentuální výše na části lokality označené jako Z50a na 30% vedenou ve stávajícím územním plánu pod názvem „Pod Stolovou“, jejíž způsob využití je smíšené bydlení z níže

uvedeného důvodu.

Zdůvodnění námitky:

Jsem vlastníkem pozemku pare. č. 503/3 v.k.ú. Čeladná vedené na LV 3069. Na základě podané připomínky byla z plochy Z50 vyčleněna plocha Z50a (vedená pod názvem: „Pod Stolovou“ se způsobem využití smíšené bydlení), která má podíl zastavěnosti 16% s odvoláním na již vydané stavební povolení vedené pod čj. Cela 2065/2016, Sp. zn.: Cela_S 116/2016. Na daném území již byla zahájena stavební činnost v souladu s vydaným územním a stavebním povolením. Zastavěná plocha stavby (nikoli pouze stanovená v platném stavebním povolení), ale i vč. všech ostatních zpevněných ploch, které byly součástí územního rozhodnutí (čj. Cela 2005/2014, Sp. zn.: Cela_S 124/2014/Pa) činí 555,3 m². U příležitosti probíhající změny č. 1B územního plánu opakovaně žádáme zohlednit výše uvedenou míru zastavění na mém pozemku, tedy min. 30%, resp. o vyčlenění mého pozemku (pare. č. 503/3 v k.ú. Čeladná) do již zastavěného území (v souladu s § 58, odst. 3, ve vazbě na probíhající změnu a již zahájenou výstavbu) V současnosti stanovená míra zastavění 16% nenaplní schválenou míru zastavění v územním rozhodnutí a stavebním povolení. Nereflektování skutkové podstaty vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení mi stále může do budoucna přinášet nemalé komplikace, vážící se k mému majetku, který by mohl vést k omezování s jeho nakládáním ve smyslu příp. budoucích změn či stavebních úprav předmětné stavby, které v žádném případě nebudou mít negativní vliv na okolní pozemky ani jakýkoli jiný dopad vůči zainteresovaným subjektům. Tím by mohlo být porušeno mé legitimní očekávání, vycházející z platných správních rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení). To by v konečném důsledku mohlo vést k promarnění mých,

v doposud v dobré víře, vynaložených nemalých finančních prostředků, vážících se k projektové přípravě a samotné realizaci povolené stavby.

Ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů Vás, s odvoláním na výše uvedený skutkový stav, žádám o:

- 1) o vyčlenění mého pozemku do již zastavěného území (v souladu s § 58, odst. 3, ve vazbě na probíhající změnu a již zahájenou výstavbu) nebo
- 2) zohlednění velikosti zastavěné plochy na mém pozemku (v souladu s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením) do plochy zastavitelnosti v lokalitě s označením Z50a z 16% na 30%.

Toto území, resp. pare. č. 503/3, naplňuje parametry zastavěného území. S odvoláním na § 58, odst. 2, předmětného stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to a to dle písm. a) zastavěné stavební pozemky. Přičemž dle § 58, odst. 3 stavebního zákona se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Z tohoto důvodu se přikláním k vyčlenění mého pozemku do zastavěného území (viz bod 1). U příležitosti probíhajícího projednání změny č. 1B žádám o to, aby pořizovatel zohlednil změnu podmínek v území a respektoval plošné vymezení zastavěného území u vydaných správních rozhodnutí, aby bylo možné projednávat případné změny stavby před dokončením či budoucí stavební úpravy, zejména nyní, kdy již byla započata výstavba.. Jak jsem uvedl výše nezohlednění této skutečnosti by mohlo vést k omezování či komplikování dalších správních řízení (změna stavby před dokončením, stavební úpravy, atd.) na již probíhající realizaci mé osobní investice v území, která je připravována v souladu s platnými povoleními. Tím by se jednalo o porušení principů právní jistoty. Za této situace by mně (vlastníkovi), poškozenému těmito důsledky, nezbylo než domáhat se ochrany svých práv, zejména zmařených investic do předmětné lokality, jakož i ušlého zisku, soudní cestou. Závěrem s odvoláním na výše uvedené relevantní důvody, jakožto vlastník pozemku pare. č. 503/3 v k.ú. Čeladná, shrnuji a žádám o:

- 1) buď zahrnutí celé parcely 503/3 v k.ú. Čeladná do zastavěného území bez konkrétního procentuálního omezení,
- 2) nebo o zohlednění velikosti zastavěné plochy na mém pozemku (v souladu s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením) do procentuální plochy zastavitelnosti v lokalitě s označením Z50a o rozsahu 0,2ha na 30%.

Akceptace mé námitky ať již způsobem uvedeným v bodě 1 nebo v bodě 2 by naplnilo můj požadavek. Zvolení přístupu buď bod 1 či 2 nechávám tedy plně na zvážení pořizovatele. S ohledem na výše

uvedené věřím v kladné vyřízení podané námítky.

Dotčené území p. č. 503/3 v k. ú. Čeladná

Rozhodnutí o námítce:

Výrok: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění: Návrhem změny č. 1B územního plánu Čeladná bylo na základě podané připomínky ze dne 7. 12. 2017 podateli námítky v jeho věci bezesbýtku vyhověno. Jde z jeho strany o nepochopení celé problematiky omezující % zastavění v dané ploše.

Současný návrh změny č. 1B vymezil na pozemcích p. č. 503/3 a 502/3 plochu Z50a, pro kterou platí maximální 16 % zastavěnost. Do procenta zastavěnosti jsou promítnuty vlivy konkrétních místních podmínek, které umožňují v některých případech umístění rodinného domu na menším (nejčastěji proluce) nebo naopak větším pozemku, než by odpovídalo stanovené intenzitě.

Tyto % zastavěnosti jsou zde stanoveny na základě charakteru zástavby v území, kdy stávající stavby na pozemcích v předmětném území odpovídají svou velikostí tomuto stanovenému %. V tomto území je třeba zachovat rozvolněný styl zástavby, jaký je v této již podhorské části obce zachován.

Z úřední činnosti je pořizovateli známo, že ve vydaném stavebním povolení ze dne 2. 9. 2016 č. j. Cela 2065/2016 má mít novostavba rodinného domu na pozemku 503/3 v k. ú. Čeladná zastavěnou plochu 316 m². V případě, že celá plocha Z50a má výměru 2000 m² z čehož 16 % činí 320 m² je možné na pozemku p. č. 503/3 realizovat stavby dle vydaného stavebního povolení. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona. To znamená, že do procenta zastavěnosti se započítávají pouze stavby. Podatel námítky se zřejmě domnívá, že se započítávají veškeré zpevněné plochy včetně dlažeb a komunikací. Tak tomu ale není.

Vzhledem k výše uvedenému není důvodné námítce podatele vyhovět. Zvýšení % zastavěnosti by vedlo k umožnění výstavby i na pozemku 503/2, což je s ohledem na charakter rozvolněné zástavby v tomto území z hlediska urbanistické koncepce neakceptovatelné.

Pozemek 503/3 nenaplnuje v současné době žádné z podmínek ust. § 58 stavebního zákona, které by ho umožňovaly zahrnout do zastavěného území. Dle údajů z katastru nemovitostí ke dni 2. 8. 2018 má pozemek druh trvalý travní porost, nejedná se tedy o zastavěný stavební pozemek, není ani prolukou, neboť na současně zastavěném území navazuje jen z jedné strany, není pozemní komunikací, ani veřejným prostranstvím a není obklopen ostatními pozemky zastavěného území. Tomuto požadavku také nelze vyhovět.

Námítka č. 4

Podatel: Ing. arch. Petr Maximus Hykel, Ph.D., bytem U Prodejny 1017/15, 70030, Hrabůvka, Ostrava

Právně zastoupen:

Mgr. Pavlem Černým, advokátem, společníkem Frank Bold advokáti, s.r.o., sídlem Údolní 33, 602 00 Brno

Datum podání: 19. 7. 2018

Text námítky: I. Námítka k nově zastavitelným plochám I. A. Základní obsah námítky

I.A.1. Námítka k Návrhu změny územního plánu Čeladná (dále jen „návrh změny ÚP“) se týká návrhu řešení obsaženého v textové i grafické části.

I.A.2. Území dotčené námítkou: Námítka se týká k.ú. Čeladná a textovou a grafickou částí vymezených zastavitelných ploch pro smíšené bydlení (SB) Z1/1, Z1/2, Z1/3a, Z1/3b, Z1/4, Z1/5, Z1/7, Z1/8, Z1/9, Z1/10 a Z1/11, lokalita Malé Břehy, Z1/12, lokalita Opálená, Z1/13, lokalita Gally a Z1/15, lokalita Na Vrchu.

I.B. Věcný obsah námítky

Podatel jako vlastník výše specifikovaných dotčených nemovitostí ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, podává tuto námítku:

Podatel nesouhlasí se záměrem vymezení zastavitelných ploch pro smíšené bydlení Z1/1, Z1/2, Z1/3a, Z1/3b, Z1/4, Z1/5, Z1/7, Z1/8, Z1/9, Z1/10, Z1/11, Z1/12, Z1/13 a Z1/15. Podatel žádá, aby tyto

zastavitelné plochy byly z návrhu změny ÚP vypuštěny, popř. aby namísto nich byly pro územní rozvoj obce určeny jako zastavitelné plochy adekvátní plochy v centru obce, kde tomu odpovídá i dopravní obslužnost a infrastruktura. Podatel navrhuje, aby byly plochy pro smíšené bydlení (SB) přesunuty prioritně do ploch sousedících přímo s centrem obce vedených jako plocha smíšená nezastavěného území (NS) a dále aby prioritní dopravní napojení pro oblast Malé břehy. Opálená, Gally a Na Vrchu bylo řešeno rozšířením stávající komunikace vedoucí přes průmyslovou zónu (PK) v severní části řešeného území obce, tedy s vyústěním dopravy mimo centrum obce a nemovitostí podatele.

I.C. Odůvodnění

Podatel je přesvědčen, že vymezení nových zastavitelných ploch pro „smíšené bydlení“ mimo území centra obce, kde je dostatek volných nezastavěných ploch (NS), by vedlo k nadměrnému nárůstu dopravy v jinak klidových lokalitách, a to zejména v oblasti Stanovec, kde vlastní své shora specifikované nemovitosti. Práv podatele se přímo dotýkají navrhované plochy SB - plocha smíšená obytná v části obce Malé břehy Z1/1 až Z1/15. Jedná se celkem o 9,43 ha nově vymezených ploch smíšeného bydlení k zastavění, a to bez občanské vybavenosti.

Pořizovatel odůvodňuje nutnost vymezení nově zastavitelných ploch předpokládaným nárůstem počtu obyvatel obce. Argumentuje tím, že od přijetí platného územního plánu (v roce 2014) bylo již zastavěno 3,48 ha a navíc 14,76 ha ploch určených k bydlení bylo zrušeno soudem. Zcela stranou ale ponechává fakt, že v obci je stále k dispozici k zastavění 135,63 ha ploch. Navíc vůbec neodůvodňuje domněnku potřeby „převisu nabídky zastavitelných ploch nad poptávkou“ ve výši 76 % (viz str. 39 textové části návrhu změny územního plánu).

Jednou z náležitostí opatření obecné povahy je podle § 173 odst. 1 správního řádu jeho odůvodnění, které musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost správního aktu uvedeným v § 68 odst. 3 správního řádu. Jak vyplývá z rozsudku NSS ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136, i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů ve smyslu § 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu.

V rozsudku ze dne 18. 9. 2008, č. j. 9 Ao 1/2008 - 34 NSS konstatoval, že aby bylo možné následně posoudit, zda se rozhodnutí o vydání územně plánovací dokumentace „nachází v mantinelech daných zákonnými pravidly územního plánování obsaženými zejména ve stavebním zákoně, je nezbytné, aby příslušné správní orgány velice pečlivě zvážily všechny v úvahu přicházející varianty řešení území, a to především s ohledem na zajištění harmonického rozvoje lokality. Jími zvolená varianta musí být následně dostatečným a přesvědčivým způsobem zdůvodněna, přičemž pouhá citace zákonných ustanovení vztahujících se na řešenou problematiku jistě nepostačí, neboť je nanejvýš vhodné a potřebné promítnout preferované řešení na pozadí specifických podmínek a vztahů v posuzovaném území. Konkrétním odrazem těchto variabilit v území jsou nesporně právě námitky dotčených vlastníků, jež by měly být na pozadí výše uvedeného důkladně a zároveň citlivě posouzeny a zhodnocena jejich důvodnost, příp. nedůvodnost. Jedině tak je možné plnohodnotně naplnit cíl územního plánování, tj. vytvořit 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.“ Podatel má s ohledem na uvedenou judikaturu za to, že pořizovatel svou úvahu o nutnosti rozšiřování zastavitelných ploch mimo centrum obce dostatečně nezdůvodnil.

Pokud pořizovatel tvrdí, že podstatnou část současně vymezených pozemků určených k zastavění není možné využít kvůli spekulativnímu jednání jejich vlastníků (ať již ve smyslu uložení financí do nemovitosti bez zájmu o výstavbu nebo čistě vyčkávaní na prodejem pozemku s cílem získat co nejvyšší cenu) nebo kvůli „držení stavebního pozemku“ pro potomky, pak již nepopisuje, jak takovému zacházení s pozemky, určenými k zastavění, změnou územního plánu zabránit. Obec může navíc takové pozemky v případě, že je přesvědčena o nemožnosti jejich využití na výstavbu z výše uvedených důvodů, změnou územního plánu přeměnit zpět na nezastavitelné a to bez nutnosti vyplácení náhrady za změnu v území, pokud byl pozemek určen k zastavění po dobu více než 5 let (viz § 102 odst. 3 stavebního zákona). Podateli není známo, že by k takovému kroku obec přistoupila.

Podatel proto tvrdí, že pořizovatel neprokázal nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, tak jak mu ukládá § 55 odst. 4 a § 18 odst. 4 stavebního zákona. Svůj názor opírá například o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2014, č.j. 1 AOs 1/2013-85.

Pořizovatel nepostupoval ani v souladu s požadavky rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. 4. 2015, č. j. 79 A 10/2014 - 64, kterým bylo zrušeno vymezení zastavitelných ploch Z1 - Z10 v původním

znění územního plánu Čeladná v obdobné lokalitě. Na str. 18 tohoto rozsudku krajský soud konstatoval, že potřeba nových zastavitelných ploch nebyla jasně prokázána, a to i přes rozsáhlé hodnocení v kapitolách g) a f)2., které však svou obecností a vágností k jednoznačnému závěru nevede. Stejný závěr platí i pro současný návrh ve vztahu k plochám Z1/1 - Z1/15.

S ohledem na výše uvedené a na situaci dopravní obslužnosti v obci má podatel dále za to, že v případě realizace uvedených záměrů a zástavby uvedených zastavitelných ploch se významně zvýší intenzita dopravy na komunikaci, která vede kolem nemovitostí podatele do a z centra obce, ačkoliv již nyní je na hranici své kapacity. Tuto komunikaci lze totiž v současnosti označit za hlavní, propojující některé části obce, přičemž v zimních měsících je jako jediná sjízdná. Tak by došlo k dalšímu nárůstu zatížení nemovitostí podatele imisemi, hlukem, prachem a vibracemi. Pořizovatel se s touto skutečností dostatečně nevyrovnává, pouze na několika místech návrhu popírá, že dojde k výraznému zhoršení situace, označuje stávající zátěž za mírnou atd. Tyto výroky nejsou podepřeny žádnými fakty ani není dovozeno, z čeho pořizovatel při tomto hodnocení vychází. Pořizovatel tak opět nerespektuje závěry výše citovaného rozsudku Krajského soudu v Ostravě, které potvrdil rovněž Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 11. 8. 2016, č. j. 10 As 145/2015 - 82 v odstavcích [69] - [73].

Vymezení nových zastavitelných ploch pro smíšené bydlení Z1/1 - Z1/15 podle zveřejněného návrhu by proto bylo nezákonné.

II. Závěr

Podatel za předpokladu, že bude prokázána potřeba vymezit nově zastavitelné plochy, což je dle podatele nepravděpodobné, navrhuje, aby byly tyto plochy smíšeného bydlení SB vymezeny v území sousedícím přímo s centrem obce, tedy v plochách vedených jako plocha smíšená nezastavěného území (NS) a dále aby prioritní dopravní napojení pro oblast Malé břehy bylo řešeno rozšířením stávající komunikace vedoucí přes průmyslovou zónu (PK) v severní části řešeného území obce, tedy s vyústěním dopravy mimo centrum obce a nemovitostí podatele.

Podatel nesouhlasí s jakýmkoliv dalším rozšiřováním dopravy na stávající komunikaci před jeho rodinným domem.

Dotčené
území

stavba: dům č.p. 123 - rodinný dům - postavený na pozemku st. pare. č. 1364, k.ú. Čeladná, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na LV č. 89

pozemek: pozemek pare. č. 49/3 a pozemek st. parc. č. 1364, obojí k.ú. Čeladná, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek na LV č. 89.

Rozhodnutí o námitce:

Výrok: **Námitce se nevyhovuje**

Odůvodnění: V první řadě pořizovatel uvádí, že vzhledem k novelizaci ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2018, již nemusí být při vymezení dalších zastavitelných ploch územním plánem prokazováno, že stávající zastavitelné plochy nelze využít, ale stačí prokázat potřebu jejich vymezení, která byla provedena a je obsažena v odůvodnění změny č. 1B.

Obec také nemůže přistoupit k vrácení zastavitelných ploch do nezastavitelných, neboť od doby nabytí účinnosti územního plánu Čeladná, ještě neuplynula lhůta 5 let, takže by obec riskovala nutnost vyplácet náhrady za změny v území. K takovému kroku může obec přistoupit až v roce 2019.

Zastavitelné plochy označené Z1/2, Z1/3a, Z1/3b, Z1/5, Z1/9, Z1/10, Z1/11, Z1/13 a Z1/15 byly určeny k výstavbě již v územním plánu obce, platném do 14. 11. 2014. Výstavba v těchto plochách i v celé lokalitě Malé břehy je tedy v územně plánovací dokumentaci Čeladné dlouhodobě sledována. Zrušením těchto ploch po mnoha letech platnosti byla narušena právní jistota majitelů pozemků, kteří na nich plánovali a plánují výstavbu.

Tyto plochy jsou vhodné k zástavbě, jsou lokalizovány na jihovýchodním svahu v blízkosti centra obce. Navazují na stávající rozptýlenou zástavbu v lokalitě Malé břehy a dále na zástavbu obce Pstruží. Jedná se o lokalitu, která byla odedávna zastavěna, o čemž svědčí i trasa historické tzv. Valašské cesty vedené po úbočí Ondřejníku. Rozptýlený charakter zástavby typický pro tuto oblast Frýdlantska se vyznačuje tím, že zástavba obcí nemá jasně definované intenzivně zastavěné centrum a zbytek obce by byl nezastavěný, ale stávající zástavba je volně rozptýlená ve všech částech obce a centrum je zvýrazněno pouze o něco vyšší intenzitou zástavby. Podobný urbanistický charakter mají i okolní obce Pstruží, Kunčice p. O., Ostravice. Zintenzivňování zástavby okolo centra obce by nebylo v souladu se stávajícím

charakterem zástavby, došlo by k vyplnění všech zbývajících volných ploch a tím k plošnému zastavění centra i jeho okolí. Zastavět volné plochy v okolí centra není možné také kvůli existujícím limitům, které výstavbu omezují. Zejména se jedná o koridor přeložky silnice II/483 vymezený v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, vodní toky Čeladenka a Frýdlantská Ondřejnice a jejich záplavová území a doprovodné lesní porosty. Zastavitelné plochy v lokalitě Malé břehy často vyplňují volné plochy a proluky mezi stávající zástavbou, zejména plochy Z1/4, Z1/7, Z1/11, Z1/13, Z1/15, částečně také plochy Z1/3a, Z1/3b, Z1/5, Z1/9, Z1/10. Zahušťují stávající zástavbu, která si ale stále zachovává „rozptýlený“ charakter.

Zastavitelné plochy je také možné dobře napojit na stávající technickou infrastrukturu nebo na infrastrukturu navrženou v platném ÚP, je tedy naplňován úkol územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. j) kdy územní plán má vytvářet podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Pokud obec investuje do rozvoje infrastruktury je žádoucí vymezovat plochy v její dosahu, aby byla využita.

Páteční obslužná místní komunikace je v platném územním plánu navržena k rozšíření, aby zabezpečila bezproblémovou obsluhu i po zástavbě nově navržených ploch, není to však jediná komunikace užívaná k obsluze lokalit. Komunikace navržená k rozšíření se na území Čeladné na dvou místech napojuje na kapacitní silnici II/483 a budoucí obyvatelé tedy mají dvě možnosti příjezdu do lokality. Část obslužné komunikace v lokalitě vedoucí podél hranice s obcí Pstruží navíc pokračuje do centra Pstruží a dále také k silnici II/483. Jedná se tedy o třetí možnost dopravní obsluhy Malých břehů. Mít funkčních více příjezdů do lokality zástavby je vhodné z hlediska zajištění obsluhy území i v případě havarijních stavů, oprav komunikací apod. Dá se očekávat, že vzhledem ke své poloze budou zastavitelné plochy využívat k příjezdu vždy nejbližší vhodnou komunikaci, a tak bude dopravní zátěž rozložena na tři komunikace. Například příjezd k ploše Z1/1 je cca 1820 m okolo kostela a jen 1430m z východní strany přes Pstruží, příjezd k ploše Z1/3a je 1610 m okolo kostela, 1650 m z východní strany přes Pstruží a 970m přes průmyslovou zónu, příjezd k ploše Z1/3b je 1340m okolo kostela, 1210m přes průmyslovou zónu, příjezd k ploše Z1/15 je 1670m okolo kostela a jen 780m z jižní strany. **Plochy Z1/1, Z1/2, Z1/3a, Z1/3b, Z1/4, Z1/5 a Z1/15 mají tedy v současné době kratší příjezd ze silnice II/483 po jiných komunikacích, než okolo kostela, podél pozemku podatele námítky.** Ze strany od obce Pstruží je navíc vybudována širší komunikace, než je v současné době v řešené lokalitě na území Čeladné. Po rozšíření stávající komunikace přes průmyslovou zónu se příjezd k těmto plochám ještě zlepší.

Na základě polohy a výměry nově navržených ploch a dle stanovené zastavitelnosti stavebních pozemků se dá předpokládat, že místní komunikaci vedoucí do lokality Malé břehy okolo kostela bude jako hlavní využívat nově cca 20 až 30 rodinných domů. Intenzita dopravy na této komunikaci se tak po výstavbě nových domů zvýší o cca 140 - 150 vozidel za 24 hodin (5 - 7 jízd na RD - domy na menších pozemcích indukují méně jízd). Stávající intenzita dopravy na této komunikaci nebyla počítána, protože se jedná o místní komunikaci s malým provozem. Na základě rozsahu stávající zástavby v lokalitě Malé břehy, kterou komunikace obsluhuje - cca 70 RD (4 jízdy denně) + cca 120 rekreačních objektů (0,5 jízdy denně) a obsluhy železniční zastávky autobusovou linkou (27 spojů v obou směrech) a individuální automobilovou dopravou, lze odhadnout současné zatížení místní komunikace mezi mostem přes Frýdlantskou Ondřejnici a železniční zastávkou na hodnotu 400 - 500 vozidel za 24 hodin (z toho 50 těžkých). Po realizaci nové zástavby rodinných domů v lokalitě Malé břehy lze očekávat na místní komunikaci v úseku mezi mostem přes Ondřejnici a železniční zastávkou zvýšení intenzity silniční dopravy na hodnotu 550 - 650 vozidel za 24 hodin - z toho 60 těžkých. Tato očekávaná intenzita dopravy vyvolá v denní době ve vzdálenosti 7,5 m od osy komunikace ekvivalentní hladinu hluku 52 - 53 dB. **Dá se tedy konstatovat, že ani po realizaci nových rodinných domů intenzita provozu nedosáhne 1000 vozidel/24 hod. a nebude tak zvyšovat hladinu hluku podél komunikace nad hygienický limit 55 dB.** Obavy podatele námítky nejsou tedy relevantní.

V zastavitelné ploše Z1/1 např. již vlastníci pozemku požádali o umístění stavby RD, neboť pozemek splňuje podmínky obsažené v § 188a stavebního zákona. Plocha totiž navazuje na zastavěné území obce Pstruží a to prakticky na centrum této obce. I na dalších pozemcích v lokalitě se intenzivně výstavba připravuje, neboť vlastníci počítali s tím, že mají plochy již v platném územním plánu, než došlo k jeho zrušení.

Podrobné zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch je uvedeno v odůvodnění změny č.1B v kapitole f.1), podkapitole Sociodemografické podmínky rozvoje a v kapitole g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. U zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch a převisu nabídky ploch pro bydlení je třeba přihlížet k tomu, že

vycházejí z odborného odhadu založeném na demografickém vývoji obce v minulých letech a realistickém předpokladu vývoje v letech budoucích. Pro rozvoj obcí nejsou všeobecně stanoveny žádné pevné limity, vše vychází z odborného posouzení místních podmínek, které se ale během let mohou měnit.

V ÚP Čeladná bylo prognózováno „že v příštích cca 15 letech (do r. 2025) dojde ke zvýšení počtu obyvatel na cca 2800 trvale bydlících. Předpokládaný vývoj počtu obyvatel během návrhového období byl podmiňován zvýšením nabídky pracovních míst v obci a regionu a i zvyšováním atraktivity vlastního bydlení, nabídkou připravených stavebních pozemků, která umožní využít rozvojový potenciál obce.

Skutečností posledních let je trvalý růst počtu obyvatel v obci, a to především migrací, dosažení počtu 2739 obyvatel na začátku roku 2017 (k 1.1.). Od roku 2001 tak v obci přibýlo více než 700 bydlících obyvatel. Počet cca 2800 obyvatel bude dosažen do roku 2020, do roku 2030 je pak pravděpodobné dosažení počtu cca 3300-3400 obyvatel.

Na základě odborného odhadu je předpokládána realizace cca 20-30 nových bytů ročně, celkem cca 360-400 bytů v nejbližších 15 letech. Celková potřeba nových ploch je pro cca 340 rodinných domů po dobu předpokládané platnosti územního plánu, zastoupení bytových domů je v bilanci omezené (i vzhledem k intenzitě výstavby apartmánových bytů v minulosti). U části nových bytů (max. 1/10 bytů v rodinných domech) lze totiž jejich získání očekávat mimo plochy vymezené v rámci ÚP, tj. bez nároku na nové plochy s inženýrskými sítěmi. Potencionální možnosti získání nových bytů intenzifikací využití stávajícího stavebního fondu (nástavbami, vestavbami, změnami využití stavby) a využitím stávajících ploch v zástavbě (přístavbami, zahuštěním současné zástavby apod.) byly do r. 2017 do značné míry vyčerpány.

Předmětem odborného odhadu zůstává potřeba rezerv (převisu) ploch pro bydlení – obvykle byla v minulosti uvažována mezi 30-50% ploch, v některých případech až 100%, větší u malých sídel, menší u velkých měst. Převis nabídky ploch pro bydlení v rámci změny č.1B činí cca 76 %. Rezerva v nabídce je nutná z důvodu, že část pozemků může z nabídky odpadnout. V současnosti se však největším omezením stává spekulace s pozemky, která blokuje jejich reálné využití. Podstatnou část ploch navržených k výstavbě v platném ÚP není bohužel možné aktuálně využít, protože je vlastníci pozemků drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat. Část prodaných pozemků slouží také jako investice - uložení financí, bez zájmu o výstavbu. Například na webu SReality je v současné době nabízeno k prodeji pouze 22 pozemků k bydlení v Čeladné (přitom některé z inzerátů se shodují a některé evidentně neinzerují pozemky, na kterých je možná výstavba). Výstavba v zastavitelných plochách za Pavliskovým dvorem zase není možná, protože není ještě vybudován obchvat dvora, kterým je výstavba v těchto plochách podmíněna.

Vyšší převis nabídky ploch odráží výše zmíněné skutečnosti, je navržen s ohledem na menší (střední) velikost sídla, na výskyt mnoha developerských záměrů, na velkou dynamiku změn v území a na skutečnost, že je Čeladná zařazena do rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí.

Převis nabídky ploch pro novou bytovou výstavbu je nutný také z těchto důvodů:

- brzdí růst cen pozemků v řešeném území nad obvyklou úroveň a přispívá k optimálnímu fungování trhu s pozemky pro bydlení v obci, zájem o bydlení v obci je velmi vysoký, lze předpokládat i výrazný zájem komerčních investorů
- účinnost ekonomických nástrojů zajišťujících urbanistickou efektivnost využití území je nízká (např. daně z nemovitostí), tj. hospodaření s pozemky není pod tlakem na prodej
- stavební pozemky se stávají samy o sobě dlouhodobou investicí, často nejsou nabízeny k prodeji, podobně i objekty k bydlení jsou mnohdy investicí (k čemuž přispívá zejména vývoj na hypotéčním trhu a propagace investic do nemovitostí – zejména pak pozemků), samotné výnosy z pronájmu nejsou vysoké, očekávaný je však dlouhodobý růst cen nemovitostí (viz následující tabulka)
- spíše střední velikost obce mírně ztěžuje přesnost prognóz, otázkou je i zájem komerčních investorů v území, kteří zde mohou realizovat své investiční záměry s ohledem na konjunkturu v segmentu nemovitostí.

O výstavbu bydlení je v Čeladné velmi vysoký zájem kvůli dobré dopravní dostupnosti, poměrně dobrému vybavení zastavěných a zastavitelných ploch sítěmi technické infrastruktury a atraktivnímu přírodně rekreačnímu zázemí Beskyd. Poptávku po bydlení nelze zcela uspokojit,

alokace nové bytové výstavby v obci je limitována zejména nabídkou nových ploch pro bydlení. Počet dokončených bytů v poměru k počtu obyvatel je vysoce nad průměrem okolních obcí i regionu.

Na schválení konkrétní úpravy územního plánu neexistuje subjektivní právo. Není možné zakonzervovat rozvoj obce pouze proto, že vlastník nechce rozšiřovat dopravu před svým domem. Navíc podatel dům nikdy trvale neobýval ani neobývá, trvalý pobyt zde nemá. Získal dům po svých předcích. Jak tedy může objektivně posuzovat konkrétní trvalý stav v lokalitě a na základě čeho si nárokuje zakonzervování stavu. Komunikace není jediným možným dopravním napojením pro předmětné plochy, takže obava z toho, že samotným vymezením ploch dojde k tak výraznému nárůstu dopravy je neopodstatněná. Dále je třeba vzít v úvahu, že plochy nebudou využity k výstavbě všechny a nebo budou zastavovány pozvolna, takže dopravní situaci v lokalitě bude možné průběžně sledovat a následně provést konkrétní opatření v rámci úprav na komunikaci např. určitým typem značení apod., které bude dopravu korigovat.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné vytvořit podmínky pro přiměřený rozvoj obce Čeladná a zajistit podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

m) VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

Uplatněných v rámci projednání návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná – návrhu opatření obecné povahy

- dle § 50 a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“).
- zpracován v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 68 správního řádu.

Přípomínka č. 1

Podatel: Radmila Janečková, Čeladná 15, 739 12

Datum: 4. 12. 2017

podání:

Text: Podávám připomínky k změně č.1B ÚP obce Čeladná :

připomínky:

1)rozšíření zastavitelné plochy ozn. Z30 o část pozemku parc.č. 168/21 k.ú.Čeladná-jak zakresleno v grafické příloze; důvod toho požadavku je uvedení v soulad využití této části pozemku jak je uveden v ÚP s pozemkovými úpravami, na které je již vydáno správní rozhodnutí, evidováno v katastru nemovitostí.

2) rozšíření zastavitelné plochy ozn. Z31 o část cca 60m x 200m ("ukrojeno" z pozemku parc.č. 172/4 a 173/3 k.ú.Čeladná), navazující přímo na MK 15b, za část z pozemku parc.č. 173/3 k.ú.Čeladná, umístěnou rovněž v této zastavitelné ploše, ale navazující na silnici TI/483 ; navrhuji tuto "výměnu" - nejedná se o žádnou novou zastavitelnou plochu!!! "Výměnu" odůvodňuji jednoznačně bezpečnějším komunikačním napojením na stávající MK než nové napojení na silnici, která je velmi vytížená -fregventovaná a rovněž napojením na již vybudovaný vodovodní řad nacházející se podél uvedené MK 15b, tj. jde o přístupnější napojení jak dopravní tak i na stávající technickou infrastrukturu.

Vyhodnocení: **Přípomínce je vyhověno,**

: návrh byl po projednání dle § 50 stavebního zákona upraven tak, že byla zvětšena zastavitelná plocha Z30 a bylo otočením upraveno vymezení zastavitelné plochy Z31. V rámci veřejného projednání proti

tomuto nevznese nikdo námitku ani připomínku a dotčené orgány neměly žádné výhrady.

Připomínka č. 2

Podatel: Radim Indrst, 73913 Kunčicep. O., 229 E

Datum: 4. 12. 2017

podání:

Text: Podávám tímto v zákonné lhůtě námitku k návrhu změny č. 1B územního plánu obce Čeladná.

připomínky: V dříve projednávaném a schvalovaném územním plánu obce Čeladná jsem měl požadavek na zařazení pozemku parcela číslo 800/7 a 802/3, vše v k. ú. Čeladná tak, aby pozemky bylo možné využít k výstavbě rodinného domu.

Pozemky k požadovanému účely však nebyly schváleny, a to s odůvodněním zásahu části pozemku do ochranného pásma dráhy. V souvislosti s tím jsem vyvolal jednání na příslušné organizaci a v příloze předkládám vyjádření ředitele Oblastního ředitelství Správy železniční dopravní cesty, s. o., že ze strany SŽDC k mému záměru není připomínka.

Vzhledem k výše uvedenému podávám námitku a žádám o zařazení mého pozemku, jak je výše požadováno.

Vyhodnocení: **Připomínka je částečně vyhověno,**

na pozemku p. č. 800/7 byla v návaznosti na stávající zastavěné území vymezena zastavitelná plocha označená v návrhu změny č. 1B, jako Z1/38 s využitím pro bydlení smíšené SB.

Vymezit zastavitelnou plochu na celém pozemku 800/7 a 802/3 není možné s ohledem na ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, kdy nové zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Stávající zastavěné území v lokalitě na pozemcích p. č. 804/5, 804/4, 804/7 a 804/8 není využito a územní plán včetně změny č. 1 obsahuje dostatek vhodnějších ploch pro výstavbu, které se nacházejí mimo ochranná pásma železnice a v území, kde jsou dostupné sítě technické a dopravní infrastruktury, na rozdíl od předmětného území. Pozemek je také součástí uceleného bloku zemědělské půdy, kdy územní plánování dle § 18 odst. 4 stavebního zákona chrání nezastavěné území.

Připomínka č. 3

Podatel: ČELADNÁ DEVELOPMENT, s.r.o., Václavské náměstí 834/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město,

Identifikační číslo: 27933687

Datum: 06. 12. 2017

podání:

Text: Veřejnou vyhláškou ze dne 23. 10. 2017 zn. Cela 2315/2017 bylo oznámeno projednávání návrhu změny č. 1B Územního plánu Čeladná a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území dle ust. § 50 stavebního zákona. V souladu s poučením obsaženým v tomto oznámení a dle ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona podáváme připomínku k předmětnému návrhu, a to konkrétně k této změně v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

V podkapitole B - PLOCHY BYDLENÍ se v odstavci Převažující {hlavní} využití ruší druhá odrážka:

● *pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených B1, B2 a B3*

V odstavci Podmíněně přípustné využití se doplňuje odrážka:

● *pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených B1, B2 a B3 a to pouze v souladu s již vydaným, pravomocným rozhodnutím o umístění stavby.*

Jako vlastník nemovitostí mj. pozemků p.č. 63/3, 3002/6, 3002/7 a 41/17 v k.ú. Čeladná, nacházejících se v plochách, kterých se předmětná podmínka týká (B1 a B2) nesouhlasíme s novou formulací regulativu využití plochy pro výstavbu bytových domů. Máme za to, že omezení nové výstavby na konkrétní vydaná územní rozhodnutí odporuje ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým

obsahem regulačního plánu nebo územním rozhodnutím. Vdaném případě regulativ na územní rozhodnutí přímo odkazuje, což je s citovaným ustanovením zcela zjevně v rozporu. Současně se dle našeho názoru jedná také o nepřiměřené omezení vlastníků příslušných nemovitostí, aniž by pro toto byl dán zákonný či jiný relevantní důvod.

V konkrétní situaci námi vlastněných pozemků by se jednalo o omezení budoucí výstavby dle platných územních rozhodnutí vydaných Obecním úřadem Čeladná, Stavebním úřadem

a) dne 16X2013 pod č.j.: Cela 94/2013/32S.3, sp.zn.: Cela_S 60/2012, kterým bylo rozhodnuto o umístění staveb obytného areálu „Holiday Resort Čeladná - HRC“, obsahující soubory stavebních objektů SO 02-01 až 03-3 Bytové domy (v každém BD 26 bytových jednotek), SO 02-04 Bytový dům (28 bytových jednotek), SO 02-05 Bytový dům (41 bytových jednotek), SO 02-06 Bytový dům (36 bytových jednotek), SO 02-07 Bytový dům {15 bytových jednotek) a SO 02-08 občanská vybavenost-objekt Aquaparku, SO 03- vodovod obsahující: SO 03-01 Vodovod-řad, SO 03-02 Vodovod-přípojky, SO 04 Kanalizace obsahující: SO 04-01 Kanalizace dešťová-řad, SO 04-02 Kanalizace dešťová -havarijní jímka, SO 04-03 Kanalizace dešťová -přípojky, SO 04-04 Kanalizace splašková-řad, SO 04-05 Kanalizace splašková - přečerpávající stanice a SO 04-05 Kanalizace splašková-přípojky, SO 05 Plynovod STL, SO 09 Veřejné osvětlení, SO 10 Komunikace, SO 11 Sadové úpravy a SO 12 obsahující:

SO 12-01 Přeložka splaškové kanalizace, SO 12-02 Přeložka plynovodu STL a SO 12-06 Přeložka veřejného osvětlení vše na pozemcích parcelní číslo 41/17 (orná půda), 3002/10 (ostatní plocha), 41/131 (ostatní plocha), 3002/11 (ostatní plocha), 41/132 (ostatní plocha), 2977/1 (ostatní plocha), 3189 (ostatní plocha), 35/3 (ostatní plocha), 35/1 (zahrada), 2988/13 (ostatní plocha) a 2988/14 (ostatní plocha) k.ú. Čeladná, obec Čeladná a dále

b) dne 5.3.2013 pod č.j.: Cela 316/2013/3283, Sp. zn.: Cela_S 40/2012, kterým bylo rozhodnuto o umístění staveb obytného areálu „Residence ?a kostelem“, obsahující soubory stavebních objektů SO 02-01 až SO 02-06 - 6 Bytových domů (po sedmi bytových jednotkách), SO 02-07 až SO 02-16-10 Rodinných domů (po třech bytových jednotkách), SO 03-01 Vodovodní řad, SO 03-02 Vodovodní přípojky, SO 04-01 Řad kanalizace dešťové, SO 04-02 Odlučovač ropných látek, SO 04-03 15 Přípojek dešťové kanalizace, SO 04-04 Řad splaškové kanalizace, SO 04-05 16 Přípojek splaškové kanalizace SO 05 5TL plynovod, SO 09 Veřejné osvětlení, SO 10 Komunikace a 50 11 Sadové úpravy na pozemcích parcelní číslo 63/3 (druh kultury orná půda), 3002/6 (druh kultury ostatní plocha) a 3002/7 (druh kultury ostatní plocha) vše v k.ú. Čeladná, obec Čeladná,

V obou zmiňovaných rozhodnutích o umístění stavby jsou ve výrokových částech mj. dále specifikovány druh, účel a stručné popisy umístěvaných staveb. Takto jsou v nich specifikovány téměř veškeré stavebně technické a další parametry všech umístěvaných staveb.

V případě bytových domů jsou zde konkrétně uvedeny mj. počty a velikosti bytových jednotek, půdorysné rozměry, zastavěné plochy, výšky hřebene střechy a její sklony, druh zdiva a střešní krytiny, počty sklepních kójí, označení společných místností, přesné vzdálenosti od sousedících pozemků apod.

V případě objektu občanské vybavenosti - Aquaparku jsou zde konkrétně uvedeny mj. počty podlaží, počty a velikosti bazénů a vodní plochy včetně hloubky dna, půdorysné rozměry stavby, zastavěné plochy, parametry střechy, počty komerčních prostor, označení společných místností, přesné vzdálenosti od sousedících pozemků apod.

V případě vodohospodářských staveb tj. zejména vodovodních a kanalizačních řadů, vodovodních a kanalizačních přípojek, jsou zde konkrétně uvedeny mj. přesné technické parametry potrubí co do délky, velikosti, průměru, materiálu, napojení, způsobu přečerpávání, výtlačku apod. Obdobné to je u dalších souvisejících „technických staveb“ jako je plynovod a jeho přeložka, veřejné osvětlení a pozemní komunikace.

I při vědomí nejednotnosti praxe stavebních úřadů při posuzování nutnosti změny územního rozhodnutí při plánované změně stavebního záměru investora (ať už jakéhokoliv rozsahu a z jakéhokoliv důvodu) je nepochybné, že při přijetí navrhované změny č.1B územního plánu (jejíž část jak je uvedeno výše připomínkujeme) by de fakto žádná změna územního rozhodnutí možná nebyla.

Jinými slovy- nebyla by možná žádná změna stavebního záměru investora, která by byla podmíněna nutností změny územního rozhodnutí, neboť právě v procesu správního řízení o žádosti o změnu územního rozhodnutí, se zkoumá soulad s aktuálně platným územním plánem. Při dosavadních zkušenostech z jiných řízení vedených Stavebním úřadem Čeladná (pokud jde o jeho dosavadní názory na nutnost změny ÚR) a při konkrétní situaci vydaných územních rozhodnutí na naše pozemky v

plochách B1 a B2 by to znamenalo, že by se investor v rámci procesu realizace stavby nesměl v podstatě odchýlit od jakéhokoli parametru, uvedeného ve výrokové části územních rozhodnutí.

Lze si reálně představit situaci, kdy by investor výstavby objektů umístěných územním rozhodnutím, chtěl bez jakýchkoliv „postranních záměrů“, veden snahou optimálně, efektivně a hlavně reálně, formou změny stavebního záměru, reagovat na aktuální situaci na trhu nemovitostí, na aktuální možnosti financování výstavby, na nejnovější trendy v technologii výroby a konstrukce staveb, materiálů nebo na aktuální požadavky obce na charakter staveb s veřejným využitím jako je např. právě aquapark nebo inženýrské sítě,

V případě „totálního zakonzervování“ stavu dle vydaných územních rozhodnutí v době cca před 5 lety, a při reálné nemožnosti přizpůsobit plánovanou výstavbu aktuálním oprávněným zájmům investora formou možné změny územního rozhodnutí, pak může dojít k tomu, že investor své investiční zájmy bude muset odložit na neurčito, a pozemky dotčené vydanými územními rozhodnutími (které jsou k dnešnímu dni dle § 93 odst.4 stavebního zákona v platnosti) budou na dlouhou dobu stavebně nevyužity a nebudou tak moci sloužit ani k účelu předpokládanému územním plánem.

Není třeba dalšího rozboru a vysvětlování k tomu, abychom mohli konstatovat, že tato situace je naprosto absurdní a nežádoucí, jak z pohledu oprávněných zájmů vlastníka nemovitostí, stavebníka (ať už ze soukromého či veřejného sektoru), ale jsme dokonce přesvědčeni, že takováto nesmyslná a nedůvodná omezení nejsou ani v zájmu obce Čeladná a neodpovídá to zamýšlené vůli objednatele ani pořizovatele změny územního plánu. Dle našeho názoru by byl takovýto restriktivní postup obce představující neodůvodněné zakonzervování právního stavu v území nejen v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, ale též se zákonem aprobovaným obsahem a účelem územního plánu.

Kromě výše uvedeného nesouhlasíme ani se zařazením příslušné kategorie záměrů do kategorie podmíněně přípustného využití. Jedná se o omezení budoucí výstavby, a tedy i vlastnického práva, které je neurčité a nepředvídatelné, a tím i v rozporu s principem předvídatelnosti práva, jehož je územní plán nepochybně projevem. Uvedená kategorie je v územním plánu definována způsobem: Za podmíněně přípustné využití jsou považovány stavby, zařízení a činnosti, jejichž umístění v ploše je nutno vždy individuálně posuzovat z hlediska slučitelnosti s převažující funkcí plochy, z hlediska možných negativních dopadů na okolí, z hlediska vlivu umísťovaných staveb na architektonicko-urbanistické hodnoty území, na krajinný ráz apod., který umožňuje nastavit podmínky využití teprve v procesu územního řízení dle nastavených kritérií prostřednictvím individuálního posouzení konkrétního úředníka. Územní plán, který je opatřením obecné povahy, tzn. konkrétně-abstraktním normativním správním aktem, však musí z povahy věci nastavit regulaci hmotným, určitým a pro jeho adresáty předvídatelným způsobem. Požadujeme tedy, aby bylo využití pro bytové domy v příslušných plochách zachováno v kategorii hlavního využití.

Vyhodnocení **Přípomínce není vyhověno.**

:

Vydáním územního plánu Čeladná v říjnu 2014, obec jednoznačně deklarovala, ve kterých lokalitách a za jakých podmínek je možné umísťovat na jejím území bytové domy. Bytové domy byly přípustné pouze v rozsahu již vydaných územních rozhodnutí a takto to bylo územním plánem deklarováno, kdy územní plán je třeba chápat jako celek a tvrzení ve výroku byla opřena o vysvětlení v odůvodnění.

Změna č. 1B pouze, vzhledem ke snahám o rozšíření možnosti výstavby bytových domů v obci mimo rámec vydaných územních rozhodnutí, jednoznačněji potvrzuje vázanost výstavby bytových domů pouze na již pravomocná územní rozhodnutí. Právě proto, aby bylo možné v území rozhodovat jednoznačně je změnou č. 1B prováděna změna podmínek v plochách B1, B2 a B3, kde byla odstraněna nepřesnost, kdy bytové domy byly v nepřípustném využití a zároveň byly původně přípustné a dále byla vázanost na územní rozhodnutí promítnuta do textu výroku.

Touto regulací je naplněn zejména cíl dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, kdy územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. V minulosti se ukázala výstavba bytových domů v obci, jako nevhodná a změnila trvale ráz obce, tomuto chce obec dále zamezit, a proto reguluje s ohledem na záměr investora další rozšiřování bytových domů. Také je tím naplněn úkol územního plánování obsažen v § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, kdy územní plán musí řešit i využitelnost navazujícího území, kdy v blízkosti bytových domů není atraktivní výstavba rodinných domů apod.

K zásahu do vlastnických práv dochází přiměřeně, neboť územní plán umožňuje vlastníkovu realizovat bytové domy podle již vydaného územního rozhodnutí.

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující

pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je nutné chránit charakter obce, kdy na jejím území převažuje výstavby individuálních rodinných domů a takový charakter si chce obec zachovat i v budoucnu.

Připomínka č. 4

Podatel: Pjaták Jan, Řadová 328/4, 700 30 Ostrava

Datum
podání: 06. 12. 2017

Text
připomínky: Jako vlastník pozemku p. č. 559/4 v k. ú. Čeladná žádám o změnu funkční plochy uvedeného pozemku z plochy OS na ploch B – bydlení. Pozemek souvisí s vedle stojícím domem na pozemku p. č. 381 a tvoří funkční celek. Do budoucna je potřeba zde vybudovat příjezdovou komunikaci. Dle stávajícího územního plánu je věc problematická.

Vyhodnocení
: **Připomínce je vyhověno,**
pozemek p. č. 559/4 byl zahrnut do stabilizovaných ploch B v návaznosti na sousední stabilizované plochy B. V rámci veřejného projednání proti tomuto nevzněl nikdo námitku ani připomínku a dotčené orgány neměly žádné výhrady.

Připomínka č. 5

Podatel: Ing. Martin Jarolím, MBA, Fabiánka III 582, Kudlov, 760 01 Zlín

Datum
podání: 7. 12. 2017

Text
připomínky: **Žádám v rámci návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná:**

1) o vyčlenění mého pozemku do již zastavěného území (v souladu s § 58, odst 3, ve vazbě na probíhající změnu a již zahájenou výstavbu) nebo

2) úpravu stanovené procentuální výše na části lokality označené jako Z50 vedenou ve stávajícím územním plánu pod názvem „Pod Stolovou“, jejíž způsob využití je SB - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ, a to buď pro celou plochu či její část z níže uvedeného důvodu.

Zdůvodnění připomínky:

Jsem vlastníkem pozemku pare. č. 503/3 v k.ú. Čeladná vedené na LV 3069. Jedná se o pozemek, který je součástí lokality označené ve stávajícím územním plánu obce Čeladná jako Z50 vedená pod názvem: „Pod Stolovou“ se způsobem využití SB - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ. Na předmětném pozemku je situována stavba s názvem: „Novostavba rodinného domu a dešťové kanalizace + akumulární nádrže“, na kterou bylo vydáno dne 2. 9. 2016, pod č.j.: Cela 2065/2016, Sp. zn.: Cela_S 116/2016 stavební povolení. Na daném území již byla zahájena stavební činnost v souladu s vydaným stavebním povolením. Zastavěná plocha stavby, vč. všech ostatních zpevněných ploch podle platného stavebního povolení, činí 555,3 m². U příležitosti probíhající změny č. 1B územního plánu žádám u pozemku pare. č. 503/3 v k.ú. Čeladná, který je v mém vlastnictví, o respektování plochy zastavění uvedené v platném stavebním povolení. Nereflektování skutkové podstaty vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení mi může do budoucna přinášet nemalé komplikace, vážící se k mému majetku, který by mohl vést k omezování s jeho nakládáním ve smyslu příp. budoucích změn či stavebních úprav předmětné stavby, které v žádném případě nebudou mít negativní vliv na okolní pozemky ani jakýkoli jiný dopad vůči zainteresovaným subjektům. Tím by mohlo být porušeno mé legitimní očekávání, vycházející z platných správních rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení). To by v konečném důsledku mohlo vést k promarnění mých, v doposud v dobré víře, vynaložených nemalých finančních prostředků, vážících se k projektové přípravě a samotné realizaci povolené stavby.

Ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů Vás, s odvoláním na výše uvedený skutkový stav, žádám o:

- 1) o vyčlenění mého pozemku do již zastavěného území (v souladu s § 58, odst. 3, ve vazbě na probíhající změnu a již zahájenou výstavbu) nebo
- 2) zohlednění velikosti zastavěné plochy na mém pozemku (v souladu s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením) do plochy zastavitelnosti v lokalitě s označením Z50,

Toto území, resp. parc. č. 503/3, naplňuje parametry zastavěného území. S odvoláním na § 58, odst. 2, předmětného stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to a to dle písm. a) zastavěné stavební pozemky. Přičemž dle § 58, odst. 3 stavebního zákona se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Z tohoto důvodu se přikláním k vyčlenění mého pozemku do zastavěného území (viz bod 1). U příležitosti probíhajícího projednání změny č. 1B žádám o to, aby pořizovatel zohlednil změnu podmínek v území a respektoval plošné vymezení zastavěného území u vydaných správních rozhodnutí, aby bylo možné projednávat případné změny stavby před dokončením či budoucí stavební úpravy, zejména nyní, kdy již byla započata výstavba. To dokládám relevantními podklady (viz příloha této připomínky). Jak jsem uvedl výše nezohlednění této skutečnosti by mohlo vést k omezování či komplikování dalších správních řízení (změna stavby před dokončením, stavební úpravy, atd.) na již probíhající realizaci mé osobní investice v území, která je připravována v souladu s platnými povoleními. Tím by se jednalo o porušení principů právní jistoty **Za této situace by mně (vlastníkovi), poškozenému těmito důsledky, nezbylo než domáhat se ochrany svých práv, zejména zmařených investic do předmětné lokality, jakož i ušlého zisku, soudní cestou. Závěrem s odvoláním na výše uvedené relevantní důvody, jakožto vlastník pozemku parc. č. 503/3 v k.ú. Čeladná, shrnuji a žádám o:**

- 1) buď zahrnutí celé parcely 503/3 v k.ú. Čeladná do zastavěného území bez konkrétního procentuálního omezení,
- 2) nebo o zohlednění velikosti zastavěné plochy na mém pozemku (v souladu s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením) do procentuální plochy zastavitelnosti v lokalitě s označením Z50, a to mj. i vzhledem k tomu, že předmětná parcela tvoří v rámci plochy Z50 její marginální část a stanovená procentuální výše se váže k celkové ploše Z50 o rozsahu 1.71 ha.

Akceptace mé připomínky ať již způsobem uvedeným v bodě 1 nebo v bodě 2 by naplnilo můj požadavek. Zvolení přístupu buď bod 1 či 2 nechávám tedy plně na zvážení pořizovatele.

Vyhodnocení : **Připomínka je vyhověno.**

Návrh změny č. 1B ÚP Čeladná byl upraven na základě této připomínky tak, že z plochy Z50 byla vyčleněna odpovídající plocha Z50a, která má shodnou 16% zastavěnost jako původní plocha Z50, ale je vztažena na menší území, takže pokud ze stavebního povolení vyplývá požadavek na cca 320 m² zastavěných ploch, je toto úpravou naplněno a změna se dostává do souladu s vydaným stavebním povolením, při zachování charakteru zástavby v lokalitě.

Připomínka č. 6

Podatel: Ing. arch. Petr Maximus Hykel, Ph.D., U Prodejny 1017/15, Hrabůvka, 70030 Ostrava
Zastoupen: Mgr. Pavlem Černým, advokátem, společníkem Frank Bold advokáti, s.r.o., se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00 Brno

Datum podání: 06. 12. 2017

Text připomínky: **I.A.1.** Připomínka k Návrhu změny územního plánu Čeladná (dále jen „návrh změny ÚP“) se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**.

I.A.2. Území dotčené připomínkou: Připomínka se týká k.ú. Čeladná a textovou a grafickou částí vymezených nově zastavitelných ploch pro smíšené bydlení (SB) **Z1/1, Z1/2, Z1/3, Z1/4, Z1/5, Z1/6, Z1/7, Z1/8, Z1/9, Z1/10 a Z1/11** v k.ú. Čeladná, lokalita Malé Břehy.

I.B. Věcný obsah připomínky

Podatel jako vlastník výše specifikovaných dotčených nemovitostí ve smyslu ustanovení § 50 odst. 3

zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona podává tuto připomínku:

Podatel nesouhlasí se záměrem vymezení zastavitelných ploch pro smíšené bydlení Z1/1, Z1/2, Z1/3, Z1/4, Z1/5, Z1/6, Z1/7, Z1/8, Z1/9, Z1/10 a Z1/11, Podatel žádá, aby tyto zastavitelné plochy byly z návrhu změny ÚP vypuštěny, popř. aby namísto nich byly pro územní rozvoj obce určeny jako zastavitelné plochy adekvátní plochy v centru obce, kde tomu odpovídá i dopravní obslužnost a infrastruktura. Podatel navrhuje, aby byly plochy pro smíšené bydlení (SB) přesunuty prioritně do ploch sousedících přímo s centrem obce vedených jako plocha smíšená nezastavěného území (NS) a dále aby prioritní dopravní napojení pro oblast Malé břehy bylo řešeno rozšířením stávající komunikace vedoucí přes průmyslovou zónu (PK) v severní části řešeného území obce, tedy s vyústěním dopravy mimo centrum obce a nemovitostí podatele.

I.C. Odůvodnění

Podatel je přesvědčen, že vymezení nových zastavitelných ploch pro „smíšené bydlení“ mimo území centra obce, kde je dostatek volných nezastavěných ploch (NS), by vedlo k nadměrnému nárůstu dopravy v jinak klidových lokalitách, a to zejména v oblasti Stanovec, kde vlastní své shora specifikované nemovitosti. Práv podatele se přímo dotýkají navrhované plochy SB - plocha smíšená obytná v části obce Malé břehy **Z1/1 až Z1/11**. Jedná se celkem o 11,46 ha nově vymezených ploch smíšeného bydlení k zastavění, a to bez občanské vybavenosti.

Pořizovatel odůvodňuje nutnost vymezení nově zastavitelných ploch předpokládaným nárůstem počtu obyvatel obce. Argumentuje tím, že od přijetí platného územního plánu (v roce 2014) bylo již zastavěno 3,48 ha a navíc 14,76 ha ploch určených k bydlení bylo zrušeno soudem. Zcela stranou ale ponechává fakt, že v obci je stále k dispozici k zastavění 135,63 ha ploch. Navíc vůbec neodůvodňuje domněnku potřeby „převisu nabídky zastavitelných ploch nad poptávkou“ ve výši 82 % (viz str. 36 textové části návrhu změny územního plánu).

Pokud pořizovatel tvrdí, že podstatnou část současně vymezených pozemků určených k zastavění není možné využít kvůli spekulativnímu jednání jejich vlastníků (ať již ve smyslu uložení fi nancí do nemovitosti bez zájmu o výstavbu nebo čistě vyčkávání na prodej pozemku s cílem získat co nejvyšší cenu) nebo kvůli „držení stavebního pozemku“ pro potomky, pak již nepopisuje jak takovému zacházení s pozemky určenými k zastavění změnou územního plánu zabránit. Obec může navíc takové pozemky v případě, že je přesvědčena o nemožnosti jejich využití na výstavbu z výše uvedených důvodů, změnou územního plánu přeměnit zpět na nezastavitelné a to bez nutnosti vyplácení náhrady za změnu v území, pokud byl pozemek určen k zastavění po dobu více než 5 let (viz § 102 odst 3 stavebního zákona). Není mi známo, že by k takovému kroku obec přistoupila,

Podatel proto tvrdí, že pořizovatel neprokázal nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, tak jak mu ukládá § 55 odst. 4a § 18 odst. 4 stavebního zákona {viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2014, č.j. 1

Aos 1/2013-55, zejména odstavce [45 a násl.]). Pořizovatel tak nepostupoval ani v souladu s požadavky rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. 4. 2015, č.j. 79 A 10/2014 - 64, kterým bylo zrušeno vymezení zastavitelných ploch Z1 - Z10 v původním znění územního plánu Čeladná v obdobné lokalitě. Na str. 18 tohoto rozsudku krajský soud konstatoval, že potřeba nových zastavitelných ploch nebyla jasně prokázána, a to i přes rozsáhlé hodnocení v kapitolách g) a f)2., které však svou obecností a vágností k jednoznačnému závěru nevede. Stejný závěr platí i pro současný návrh ve vztahu k plochám Z1/1 -Z1/11,

S ohledem na výše uvedené a na situaci dopravní obslužnosti v obci má podatel dále za to, že v případě realizace uvedených záměrů a zástavby uvedených zastavitelných ploch se významně zvýší nárůst dopravy na komunikaci, která vede kolem nemovitostí podatele do a z centra obce. Tak by došlo k dalšímu nárůstu nemovitostí podatele imisemi, hlukem, prachem a vibracemi. Pořizovatel se s touto skutečností dostatečně nevyrovnává, pouze ji na několika místech návrhu popírá, že dojde k výraznému zhoršení situace, označuje stávající zátěž za mírnou atp. Tyto výroky nejsou podepřeny žádnými fakty ani není dovozeno, z čeho pořizovatel při tomto hodnocení vychází. Pořizovatel tak opět nerespektuje závěry výše citovaného rozsudku Krajského soudu v Ostravě, které potvrdil rovněž Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 11. 8. 2016, č.j. 10 As 145/2015 - 82 v odstavcích [69] - [73],

Vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení Z1/1 - Z1/11 podle zveřejněného návrhu by proto bylo nezákonné,

II. Připomínka k obsahu hodnocení SEA

Dokument „Vyhodnocení vlivu návrhu změny č.tB Územního plánu Čeladná na životní prostředí,”

vychází z původního znění vyhodnocení „SEA“, zpracovaného pro územní plán obce z roku 2014, s tím, že jsou v něm žlutě vyznačeny změny platné pro změnu územního plánu. Text však stále obsahuje informace o přeložce silnice M/483, která byla ze změny č. 1B vypuštěna. Tento postup nepovažuje podatel za odpovídající zákonným požadavkům. Dokumentace SEA musí být uvedena do souladu se skutečným obsahem návrhu změny územního plánu.

III. Závěr

Podatel navrhuje, aby se byly plochy smíšeného bydlení SB vymezeny v území sousedícím přímo s centrem obce, tedy v plochách vedených jako plocha smíšená nezastavěného území (NS) a dále aby prioritní dopravní napojení pro oblast Malé břehy bylo řešeno rozšířením stávající komunikace vedoucí přes průmyslovou zónu {PK} v severní části řešeného území obce, tedy s vyústěním dopravy mimo centrum obce a mých nemovitostí.

Podatel nesouhlasí s jakýmkoliv dalším rozšiřováním dopravy na stávající komunikaci před jeho rodinným domem.

Vyhodnocení : Připomínky v části I. je částečně vyhověno

Z návrhu byly po projednání dle § 50 stavebního zákona vypuštěny zastavitelné plochy Z1/6, Z1/14. Byly zmenšeny zastavitelné plochy Z1/2, Z1/3, Z1/11. Bylo doplněno odůvodnění rozsahu vymezovaných ploch.

Ve zbytku připomínky vyhověno není, a to z následujících důvodů:

Zastavitelné plochy označené Z1/2, Z1/3a, Z1/3b, Z1/5, Z1/9, Z1/10, Z1/11, Z1/13 a Z1/15 byly určeny k výstavbě již v územním plánu sídelního útvaru Čeladná, schváleného v roce 1994 včetně vydaných změn a doplňků č. 1 až 8. Výstavba v těchto plochách i v celé lokalitě Malé břehy je tedy v územně plánovací dokumentaci Čeladné dlouhodobě sledována. Zrušením těchto ploch po mnoha letech platnosti byla narušena právní jistota majitelů pozemků, kteří na nich plánovali výstavbu.

Tyto plochy jsou vhodné k zástavbě, jsou lokalizovány na jihovýchodním svahu v blízkosti centra obce. Navazují na stávající rozptýlenou zástavbu v lokalitě Malé břehy a dále na zástavbu obce Pstruží. Jedná se o lokalitu, která byla odedávna zastavěna, o čemž svědčí i trasa historické tzv. Valašské cesty vedené po úbočí Ondřejníku. Rozptýlený charakter zástavby typický pro tuto oblast Frýdlantska se vyznačuje tím, že zástavba obcí nemá jasně definované intenzivně zastavěné centrum a zbytek obcí by byl nezastavěný, ale stávající zástavba je volně rozptýlená ve všech částech obce a centrum je zvýrazněno pouze o něco vyšší intenzitou zástavby. Podobný urbanistický charakter mají i okolní obce Pstruží, Kunčice p. O., Ostravice. Zintenzivňování zástavby okolo centra obce by nebylo v souladu se stávajícím charakterem zástavby, došlo by k vyplnění všech zbývajících volných ploch a tím k plošnému zastavění centra i jeho okolí. Zastavět volné plochy v okolí centra není možné také kvůli existujícím limitům, které výstavbu omezují. Zejména se jedná o koridor přeložky silnice II/483 vymezený v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, vodní toky Čeladenka a Frýdlantská Ondřejnice a jejich záplavová území a doprovodné lesní porosty. Zastavitelné plochy v lokalitě Malé břehy často vyplňují volné plochy a proluky mezi stávající zástavbou, zejména plochy Z1/4, Z1/7, Z1/11, Z1/13, Z1/15, částečně také plochy Z1/3a, Z1/3b, Z1/5, Z1/9, Z1/10. Zahušťují stávající zástavbu, která si ale stále zachovává „rozptýlený“ charakter.

Zastavitelné plochy je také možné dobře napojit na stávající technickou infrastrukturu nebo na infrastrukturu navrženou v platném ÚP.

Páteční obslužná místní komunikace je v platném územním plánu navržena k rozšíření, aby zabezpečila bezproblémovou obsluhu i po zástavbě nově navržených ploch. Komunikace navržena k rozšíření se na území Čeladné na dvou místech napojuje na kapacitní silnici II/483 a budoucí obyvatelé tedy mají dvě možnosti příjezdu do lokality. Část obslužné komunikace v lokalitě vedoucí podél hranice s obcí Pstruží navíc pokračuje do centra Pstruží a dále také k silnici II/483. Jedná se tedy o třetí možnost dopravní obsluhy Malých břehů. Mít funkčních více příjezdů do lokality zástavby je vhodné z hlediska zajištění obsluhy území i v případě havarijních stavů, oprav komunikací apod. Dá se očekávat, že vzhledem ke své poloze budou zastavitelné plochy využívat k příjezdu vždy nejbližší vhodnou komunikaci, a tak bude dopravní zátěž rozložena na tři komunikace. Například příjezd k ploše Z1/1 je cca 1820m okolo kostela a jen 1430m z východní strany přes Pstruží, příjezd k ploše Z1/3a je 1610m okolo kostela, 1650m z východní strany přes Pstruží a 970m přes průmyslovou zónu, příjezd k ploše Z1/3b je 1340m okolo kostela, 1210m přes průmyslovou zónu, příjezd k ploše Z1/15 je 1670m okolo kostela a jen 780m z jižní strany. **Plochy Z1/1, Z1/2, Z1/3a, Z1/3b, Z1/4, Z1/5 a Z1/15 mají tedy v**

současné době kratší příjezd ze silnice II/483 po jiných komunikacích, než okolo kostela, podél pozemku podatele námítky. Ze strany od obce Pstruží je navíc vybudována širší komunikace než je v současné době v řešené lokalitě na území Čeladné. Po rozšíření stávající komunikace přes průmyslovou zónu se příjezd k těmto plochám ještě zlepší.

Na základě polohy a výměry nově navržených ploch a dle stanovené zastavitelnosti stavebních pozemků se dá předpokládat, že místní komunikaci vedoucí do lokality Malé břehy okolo kostela bude jako hlavní využívat nově cca 20 až 30 rodinných domů. Intenzita dopravy na této komunikaci se tak po výstavbě nových domů zvýší o cca 140 - 150 vozidel za 24 hodin (5 - 7 jízd na RD - domy na menších pozemcích indukují méně jízd). Stávající intenzita dopravy na této komunikaci nebyla počítána, protože se jedná o místní komunikaci s malým provozem. Na základě rozsahu stávající zástavby v lokalitě Malé břehy, kterou komunikace obsluhuje - cca 70 RD (4 jízdy denně) + cca 120 rekreačních objektů (0,5 jízdy denně) a obsluhy železniční zastávky autobusovou linkou (27 spojů v obou směrech) a individuální automobilovou dopravou, lze odhadnout současné zatížení místní komunikace mezi mostem přes Frýdlantskou Ondřejnici a železniční zastávkou na hodnotu 400 - 500 vozidel za 24 hodin (z toho 50 těžkých). Po realizaci nové zástavby rodinných domů v lokalitě Malé břehy lze očekávat na místní komunikaci v úseku mezi mostem přes Ondřejnici a železniční zastávkou zvýšení intenzity silniční dopravy na hodnotu 550 - 650 vozidel za 24 hodin - z toho 60 těžkých. Tato očekávaná intenzita dopravy vyvolá v denní době ve vzdálenosti 7,5 m od osy komunikace ekvivalentní hladinu hluku 52 - 53 dB. **Dá se tedy konstatovat, že ani po realizaci nových rodinných domů intenzita provozu nedosáhne 1000 vozidel/24 hod. a nebude tak zvyšovat hladinu hluku podél komunikace nad hygienický limit 55 dB.**

V zastavitelné ploše Z1/1 již vlastníci pozemku požádali o umístění stavby RD, neboť pozemek splňuje podmínky obsažené v § 188a stavebního zákona. Plocha totiž navazuje na zastavěné území obce Pstruží a to prakticky na centrum této obce.

Podrobné zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch je uvedeno v odůvodnění změny č.1B v kapitole f.1), podkapitole Sociodemografické podmínky rozvoje a v kapitole g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. U zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch a převisu nabídky ploch pro bydlení je třeba přihlížet k tomu, že vycházejí z odborného odhadu založeném na demografickém vývoji obce v minulých letech a realistickém předpokladu vývoje v letech budoucích. Pro rozvoj obcí nejsou všeobecně stanoveny žádné pevné limity, vše vychází z odborného posouzení místních podmínek, které se ale během let mohou měnit.

V ÚP Čeladná bylo prognózováno „že v příštích cca 15 letech (do r. 2025) dojde ke zvýšení počtu obyvatel na cca 2800 trvale bydlících. Předpokládaný vývoj počtu obyvatel během návrhového období byl podmiňován zvýšením nabídky pracovních míst v obci a regionu a i zvyšováním atraktivity vlastního bydlení, nabídkou připravených stavebních pozemků, která umožní využít rozvojový potenciál obce.

Skutečností posledních let je trvalý růst počtu obyvatel v obci a to především migrací, dosažení počtu 2739 obyvatel na začátku roku 2017 (k 1.1.). Od roku 2001 tak v obci přibýlo více než 700 bydlících obyvatel. Počet cca 2800 obyvatel bude dosažen do roku 2020, do roku 2030 je pak pravděpodobné dosažení počtu cca 3300-3400 obyvatel.

Na základě odborného odhadu je předpokládána realizace cca 20-30 nových bytů ročně, celkem cca 360-400 bytů v nejbližších 15 letech. Celková potřeba nových ploch je pro cca 340 rodinných domů po dobu předpokládané platnosti územního plánu, zastoupení bytových domů je v bilanci omezené (i vzhledem k intenzitě výstavby apartmánových bytů v minulosti). U části nových bytů (max. 1/10 bytů v rodinných domcích) lze totiž jejich získání očekávat mimo plochy vymezené v rámci ÚP, tj. bez nároku na nové plochy s inženýrskými sítěmi. Potencionální možnosti získání nových bytů intenzifikací využití stávajícího stavebního fondu (nástavbami, vestavbami, změnami využití stavby) a využitím stávajících ploch v zástavbě (přístavbami, zahuštěním současně zástavby apod.) byly do r. 2017 do značné míry vyčerpány.

Předmětem odborného odhadu zůstává potřeba rezerv (převisu) ploch pro bydlení – obvykle byla v minulosti uvažována mezi 30-50% ploch, v některých případech až 100%, větší u malých sídel, menší u velkých měst. Převis nabídky ploch pro bydlení v rámci změny č.1B činí cca 76 %. Rezerva v nabídce je nutná z důvodu, že část pozemků může z nabídky odpadnout. V současnosti se však největším omezením stává spekulace s pozemky, která blokuje jejich reálné využití. Podstatnou část ploch navržených k výstavbě v platném ÚP není bohužel možné aktuálně využít, protože je vlastníci

pozemků drží pro své děti, nebo s jejich prodejem spekulativně čekají na vyšší ceny, za které by je mohli prodat. Část prodaných pozemků slouží také jako investice - uložení financí, bez zájmu o výstavbu. Například na webu SReality je v současné době nabízeno k prodeji pouze 22 pozemků k bydlení v Čeladné (přitom některé z inzerátů se shodují a některé evidentně neinzerují pozemky, na kterých je možná výstavba). Výstavba v zastavitelných plochách za Pavliskovým dvorem zase není možná, protože není ještě vybudován obchvat dvora, kterým je výstavba v těchto plochách podmíněna.

Vyšší převis nabídky ploch odráží výše zmíněné skutečnosti, je navržen s ohledem na menší (střední) velikost sídla, na výskyt mnoha developerských záměrů, na velkou dynamiku změn v území a na skutečnost, že je Čeladná zařazena do rozvojové oblasti nadmístního významu OB N1 Podbeskydí.

Převis nabídky ploch pro novou bytovou výstavbu je nutný také z těchto důvodů:

- brzdí růst cen pozemků v řešeném území nad obvyklou úroveň a přispívá k optimálnímu fungování trhu s pozemky pro bydlení v obci, zájem o bydlení v obci je velmi vysoký, lze předpokládat i výrazný zájem komerčních investorů
- účinnost ekonomických nástrojů zajišťujících urbanistickou efektivnost využití území je nízká (např. daně z nemovitostí), tj. hospodaření s pozemky není pod tlakem na prodej
- stavební pozemky se stávají samy o sobě dlouhodobou investicí, často nejsou nabízeny k prodeji, podobně i objekty k bydlení jsou mnohdy investicí (k čemuž přispívá zejména vývoj na hypotéčním trhu a propagace investic do nemovitostí – zejména pak pozemků), samotné výnosy z pronájmu nejsou vysoké, očekávaný je však dlouhodobý růst cen nemovitostí (viz následující tabulka)
- spíše střední velikost obce mírně ztěžuje přesnost prognóz, otázkou je i zájem komerčních investorů v území, kteří zde mohou realizovat své investiční záměry s ohledem na konjunkturu v segmentu nemovitostí.

O výstavbu bydlení je v Čeladné velmi vysoký zájem kvůli dobré dopravní dostupnosti, poměrně dobrému vybavení zastavěných a zastavitelných ploch sítěmi technické infrastruktury a atraktivnímu přírodně rekreačnímu zázemí Beskyd. Poptávku po bydlení nelze zcela uspokojit, alokace nové bytové výstavby v obci je limitována zejména nabídkou nových ploch pro bydlení. Počet dokončených bytů v poměru k počtu obyvatel je vysoce nad průměrem okolních obcí i regionu.

Připomínce v části II. je vyhověno.

Bylo upraveno Vyhodnocení vlivu změny č. 1B na životní prostředí tak, aby obsahovalo pouze záměry řešené změnou č. 1B.

Připomínka č. 7

Podatel: Kosňovský Tomáš, Čeladná č. p. 734, 739 12 Čeladná

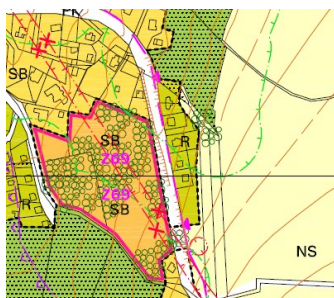
Datum: 16. 7. 2018

podání:

Text
připomínky:

Jako vlastník pozemku p. č. 1241/9, 1241/15 v k. ú. Čeladná podávám tímto připomínku k návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná v rámci jejího veřejného projednání.

Připomínka se týká toho, že předmětné pozemky jsou v územním plánu Čeladná zařazeny do stabilizované plochy R – rekreace. Územní plán v této části ignoruje fakt, že na pozemcích se nachází stávající rodinný dům, kdy číslo popisné mu bylo přiděleno rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 1.11.2004.



Správně by měly být pozemky zahrnuty ve stabilizovaných plochách SB – smíšených obytných, tak jako v blízkém okolí. Žádám tedy, aby prostřednictvím změny č. 1B byl územní plán Čeladná uveden do stavu, který odpovídá současnému stavu v území.

Vyhodnocení
:

Přípomínce je vyhověno,

Pozemky jsou zahrnuty do ploch stabilizovaných ploch SB – smíšených obytných, což odpovídá skutečnému stavu v území a jeho využívání.

Přípomínka č. 8

Podatel: Ing. Filip Rýznar, Exclusive Development s.r.o., Palackého třída 295/24, Královo Pole, 61200 Brno

Datum: 29. 6. 2018

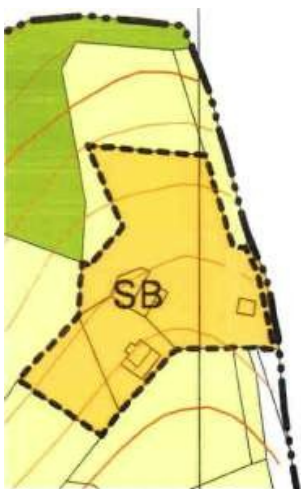
podání:

Text: Dobrý den.

přípomínky: Územním plánem Čeladná a ve změně č. 1 je nepřesně zakreslený úsek komunikace východním okrajem k.ú.



Žádáme o opravu zákresu parcely č.1689/4 v k. ú.Čeladná (která je v našem vlastnictví) takto:



Trasa komunikace v tomto úseku je jasně vymezena v iose a plně respektuje výškovou konfiguraci terénu. Domníváme se, že se jedná pouze o dílčí nepřesnost, vyplývající z měřítka ÚP (1:5000). Trasovat komunikaci jinak je velmi nelogické a z hlediska realizace nereálné. Výše uvedená nepřesnost nám znemožňuje řádně využívat naše pozemky Pozemkem p. č. 1690/1 v k. ú. Čeladná (v dolní části), který je rovněž v našem vlastnictví, prochází druhá větev komunikace. Její tarasování respektujeme a nemáme námitek.

Vyhodnocení
:

Přípomínce je vyhověno,

Zákres komunikace na pozemku p. č. 1689/4 v k. ú. Čeladná bude formou zahrnutí do plochy SB, neboť i v této ploše lze připustit dopravní infrastrukturu. Sjednocení plochy SB na pozemcích 1689/1 a navazujících lépe odpovídá skutečnému stavu využívání toho území.

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že podatel podal podání s názvem „Námítka vlastníka pozemku a staveb

proti „Návrhu změny č. 1 Územního plánu Čeladná“. Z obsahu podání je však zřejmé, že se jedná o písemnost charakteru připomínky, neboť návrh změny č. 1B nic v tomto předmětném území nenavrhuje ani neupravuje, takže toto podání nelze chápat jako námitku osoby dotčené návrhem změny č. 1B, ale pouze jako připomínku. Podatel také uvedl „změna č. 1“, je však jednoznačné, že pokud přišla připomínka ve lhůtě určené k podání námitek a připomínek ke změně č. 1B ÚP Čeladná, dovozuje pořizovatel, že k tomuto také podatel věc směřoval.

n) POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1B

Schválení pořízení, zadání

Zastupitelstvo obce rozhodlo dne 16. 6. 2016 pod usnesením č. 2.5.1 na svém zasedání č. 10, v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a), za použití ustanovení § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) o pořízení změny č. 1 územního plánu Čeladná (dále jen „změna č. 1“).

Pořizovatelem změny č. 1 je Obecní úřad Čeladná, který dle § 24 odst. 1 stavebního zákona, zajišťuje výkon územně plánovací činnosti pro změnu č. 1 na základě smlouvy s fyzickou osobou Ing. Martinou Miklendovou, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů dle § 24 stavebního zákona.

Pořizovatelem byl dle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem, v souladu s ust. § 11 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vypracován návrh zadání změny č. 1 územního plánu Čeladná (dále též „návrh zadání“).

Projednání návrhu zadání bylo v souladu s ust. § 47 odst. 2 a podle ust. § 20 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou č. j. 2678/2016 ze dne 03. 11. 2016. Návrh zadání byl podle ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona vystaven k veřejnému nahlédnutí ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky a dále po dobu 30 dnů (od 04. 11. 2016 do 05. 12. 2016). Oznámení bylo zveřejněno na klasické úřední desce a také elektronické úřední desce obce Čeladná, což umožňovalo dálkový způsob nahlížení. K nahlédnutí byl návrh zadání v tištěné podobě na Obecním úřadu obce Čeladná v kanceláři starosty a v elektronické podobě, jako příloha veřejné vyhlášky.

V souladu s ust. § 47 stavebního zákona zaslal pořizovatel také jednotlivě návrh zadání dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím, a to oznámením ze dne 03. 11. 2016 č. j. 2677/2016.

Lhůta pro uplatnění připomínek, požadavků a podnětů k návrhu zadání byla stanovena v souladu s ust. § 47 stavebního zákona - pro veřejnost 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání zadání na úřední desce, pro dotčené orgány, sousední obce a krajský úřad do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání.

K návrhu zadání bylo uplatněno 9 vyjádření a stanovisek dotčených orgánů a dále uplatnily připomínku 2 organizace, jejichž zájmů se změna č. 1 ÚP Čeladná, dotýká. K návrhu zadání také uplatnil vyjádření krajský úřad, jako nadřízený orgán územního plánování. Ze strany veřejnosti byly uplatněny 3 připomínky. Sousední obce nepodaly k návrhu zadání žádné požadavky a připomínky.

Návrh zadání byl po ukončení projednání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem Pavlem Mikeskou v souladu s ust. § 47 odst. 4 stavebního zákona na základě uplatněných požadavků a podnětů upraven.

Změna č. 1 podléhala posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, neboť dotčený orgán na úseku posuzování vlivů na životní prostředí Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního

prostředí a zemědělství, v souladu s § 10i odst. 3 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí konstatoval ve svém stanovisku č. j. MSK 143557/2016 ze dne 30. 11. 2016, že je nutno posoudit změnu č. 1 podle § 10a až 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Z hlediska veřejných zájmů podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona pak krajský úřad vydal samostatně stanovisko č. j. MSK 144140/2016 ze dne 18.11.2016, ve kterém nevylučuje vliv ÚPD na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR ve svém stanovisku ze dne 23. 11. 2016 č. j. 5169/BE/2016 také nevyloučila vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Zadání schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 30. 3. 2017, kde také schválilo rozdělení změny č. 1 územního plánu Čeladná na dvě dílčí změny územního plánu, a to dílčí změnu č. 1A, která bude řešit pouze zpracování záměru D136 – přeložky silnice II/483 do územního plánu Čeladná a změnu č. 1B, která bude řešit ostatní požadavky obsažené v zadání změny č. 1 územního plánu Čeladná na změny v územním plánu Čeladná.

Projednání návrhu dle § 50 stavebního zákona

Veřejnou vyhláškou ze dne 23. 10 č. j. Cela 2315/2017 Obecní úřad Čeladná jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Čeladná dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), oznámil v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, že návrh změny č. 1B územního plánu Čeladná včetně vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území bude vystaven k veřejnému nahlédnutí ode dne vyvěšení této veřejné vyhlášky, a to v období od 24. října 2017 do 8. prosince 2017 na Obecním úřadu Čeladná, stavebním úřadu, Čeladná č. 1, 739 12 Čeladná v úředních hodinách a dále dálkovým přístupem na <http://www.celadna.cz> v sekci „Obecní úřad“ - „Územní plán“ - „Návrh změny č. 1B ÚP Čeladná – projednání dle § 50 stavebního zákona“. Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona mohl každý ve stanovené lhůtě do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky tedy do 08. 12. 2017 uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky.

K projednání byly dotčené orgány, sousední obce a krajský úřad přizvány jednotlivě samostatným Oznámením o konání společného jednání o návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, které obdržely dne 25. 10. 2017. Společné jednání se uskutečnilo ve čtvrtek 16. listopadu 2017 od 10.30 hod. v zasedací místnosti na Obecním úřadu Čeladná, Čeladná č. p. 1, 739 12 Čeladná. Společného jednání se žádný z dotčených orgánů nezúčastnil. Dotčené orgány byly vyzvány, aby ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání a to do 18. 12. 2017 uplatnili svá stanoviska. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit své připomínky.

Ve fázi společného jednání o návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná vydal dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 8. 12. 2017 č. j. MSK 142210/2017 k tomuto návrhu nesouhlasné stanovisko.

V dílčím stanovisku dotčený orgán uvedl, že nesouhlasí s předloženými návrhy, u nichž je předpoklad zásahu do půdního fondu zařazeného do I. třídy ochrany, tj. plochy ozn. Z1/1, Z1/2, Z1/3, Z1/6, Z1/7, Z1/26, Z1/27, Z1/30. Dále krajský úřad nesouhlasil se záměry ozn. Z1/14, Z1/29, Z1/31, Z1/32, Z1/35. Plochu ozn. Z1/11 požadoval omezit v jihovýchodní části, a to po hranici sousedního (navazujícího) vymezení zastavěného území.

Na základě výše uvedeného se dne 1. 2. 2018 od 9:00 hod. uskutečnilo na Krajském úřadu MSK, odboru životního prostředí a zemědělství dohodovací jednání za účasti pořizovatele a zástupců dotčeného orgánu.

Dne 14. 5. 2018 pod č. j. MSK 56137/2018 vydal dotčený orgán navazující stanovisko k návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná, ve kterém konstatoval, že s upraveným návrhem souhlasí. Dne 4. 5. 2018 vydal Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu pod č. j. MSK 56106/2018 stanovisko, ve kterém konstatoval že v předložené dokumentaci shledal nedostatky z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, s prioritami (20a), (25) a (26) a dále shledal nedostatky z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání a byly zpracovány požadavky na úpravu návrhu změny č. 1B viz. kapitola h.4) a kapitola c. 1) odůvodnění.

Návrh změny č. 1B byl následně upraven a předložen společně s žádostí o vydání potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků v návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná dle § 50 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Potvrzení o odstranění nedostatků bylo nadřízeným orgánem vydáno dne 31. 5. 2018 pod č. j. MSK 79388/2018.

Stanovisko z hlediska vyhodnocení vlivů na životní prostředí vydal krajský úřad MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 14. 5. 2018 č. j. MSK 56136/2018 viz. kapitola j) odůvodnění.

Veřejné projednání

Veřejnou vyhláškou ze dne 11. 6. 2018 č. j. 1206/2018 Obecní úřad Čeladná jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Čeladná dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který dle § 24 stavebního zákona zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, oznámil v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná – návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a konání veřejného projednání. V souladu s ust. § 20 a § 52 odst. 1 stavebního zákona byl návrh změny č. 1B územního plánu Čeladná - návrh opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vystaven k veřejnému nahlédnutí **od 13. června 2018 do 23. července 2018** na Obecním úřadu Čeladná, stavebním úřadu, Čeladná č. 1, 739 12 Čeladná v úředních hodinách a dále dálkovým přístupem na <http://www.celadna.cz> v sekci „Obecní úřad“ - „Územní plán“ - „Návrh změny č. 1B ÚP Čeladná – veřejné projednání“. Veřejné projednání návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se uskutečnilo v **pondělí 16. července 2018 od 17 hodin** ve školní jídelně při Základní škole v Čeladné, Čeladná 551, 739 12 Čeladná (zasedací místnost zastupitelstva). Na veřejném projednání byl zajištěn odborný výklad fyzickou osobou oprávněnou k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem) Ing. arch. Miroslavem Hudákem. V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona mohli námitky proti návrhu změny č. 1B územního plánu Čeladná podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dle § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání stanoviska, námitky a připomínky uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání tedy **do 23. 07. 2018** mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky, ve kterých musel uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva, a především vymezit území dotčené námitkou. K později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíželo. Podle ustanovení § 52 odst. 4 stavebního zákona ke

stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíželo. Adresa pro zasílání písemných připomínek a námitek byla Obecní úřad Čeladná, Čeladná č. p. 1, 739 12 Čeladná.

K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory a to nejméně 30 dnů předem oznámením ze dne 13. 6. 2018 č. j. 1207/2018.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnili ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny.

Přezkum a odůvodnění návrhu změny č. 1B

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem Pavlem Mikeskou dne 30. 7. 2018 společně vyhodnotili výsledky veřejného projednání a dohodli se na návrzích rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.

Pořizovatel dále přezkoumal návrh změny dle §53 odst. 4 stavebního zákona.

Návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek byly dne 3. 8. 2018 doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Tito byli vyzváni k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek ve lhůtě do 30 dní od obdržení návrhů.

Všechny dotčené orgány a krajský úřad vyslovily s návrhy souhlas, buď uplatněním stanovisek, nebo uplynutím 30 denní lhůty.

Vydání

Následně byla změna č. 1B územního plánu Čeladná - opatření obecné povahy s odůvodněním předložena Zastupitelstvu obce Čeladná v souladu s § 54 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona k vydání, které proběhlo na jeho zasedání dne 20. 9. 2018.

II. 2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1B

Grafická část odůvodnění změny č.1B ÚP Čeladná - Koordinační výkres II.2.a) - je zpracován jako soutisk navrženého řešení změny č.1B se zesvětleným výkresem platného územního plánu. Výkres II.2.c) je zpracován na papír v rozsahu změny č.1B. Oba výkresy jsou zpracovány v měřítku výkresů územního plánu 1:5000. Výkres II.2.b) není změnou č.1B dotčen.

Poučení:

Proti Změně č. 1B územního plánu Čeladná vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Pavol Lukša
Starosta obce Čeladná

.....
Věra Golová
Místostarostka obce Čeladná