Návrh opatření obecné povahy č. 1/2020,

kterým se stanovení územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Česká, na základě usnesení č. 13/6/2020 ze dne 30.9.2020, doručuje, v souladu s § 99 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení); § 171, § 172, § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 97 odst. 1, § 98 a § 99 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, návrh tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

Článek 1

Vymezení území, pro které platí stavební uzávěra

Tímto opatřením obecné povahy jsou dotčeny pozemky parcelních čísel 155/1, 158, 159, 160/1, 161, 162, 163/1 v rozsahu vymezeném v grafické příloze, (Lokalita „Nad Kovolitem“), jakož i případné nové pozemky z vyjmenovaných pozemků vzniklé oddělováním nebo scelováním. Všechny dotčené pozemky se nacházejí v katastrálním území Česká, obec Česká.

Grafické vymezení dotčeného území tvoří přílohu č. 1 tohoto opatření obecné povahy.

Článek 2

Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v článku I. se zakazuje provádění veškerých staveb, ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona, provádění změn dokončených staveb v rozsahu § 2 odst. 5 písm. a) a b) stavebního zákona, provádění změn v účelu užívání staveb ve smyslu § 126 odst. 4 stavebního zákona v rozsahu § 2 odst. 5 písm. a) a b) stavebního zákona a změn staveb před jejím dokončením ve smyslu § 118 stavebního zákona, které jsou spojeny se změnou jejich půdorysu nebo jejich výšky.

Článek 3

Doba trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry se stanovuje do nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž bude vydána změna územního plánu obce Česká, o jejímž obsahu rozhodlo zastupitelstvo obce Česká na zasedání dne 29.4.2019 usnesením č. 4/9/2019, a která je projednávána jako změna územního plánu č. 2.

Článek 4

Podmínky pro povolení výjimek

Výjimky ze zákazů a omezení uvedených v článku 2. může podle § 99 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 99 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), na žádost povolit zastupitelstvo obce Česká svým usnesením, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel tohoto opatření.

Článek 5

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Dotčené orgány ve svých stanoviscích neuplatnily podmínky k návrhu opatření obecné povahy. Povinnosti uvedené v jiných právních předpisech nejsou tímto opatřením dotčeny.

Příloha:

Příloha č. 1 – Vymezení území stavební uzávěry lokalita „Nad Kovolitem“

Odůvodnění:

Zastupitelstvo obce Česká vydalo dne 29.09.2014 opatření obecné povahy - Územní plán Česká. Koncepce dalšího rozvoje obce Česká byla tímto územním plánem založena mj. na stabilizaci územního rozvoje po období skokového růstu předchozích let a snaze po odstranění disproporcí v urbanistické struktuře obce, včetně řešení dopravní obsluhy obce individuální dopravou. Hlavním cílem územního plánu bylo vytvoření vyvážených podmínek hospodářského a sociálního rozvoje za současného zajištění kvality životního prostředí. Urbanistická koncepce územního plánu tak byla postavena na principu dokončení založené urbanistické struktury obce a doplnění nezbytných veřejných ploch a vybavenosti.

V územním plánu je severně od provozu společnosti Kovolit umístěna plocha přestavby P1. Tato plocha je dle územního plánu napojena na dopravní a technickou infrastrukturu prostřednictvím nové ulice vedoucí přes plochu přestavby P1 (areál firmy Driml). Firma Driml realizovala výstavbu nové haly na svém pozemku. Původní záměr přenechání části pozemků pro vybudování veřejného prostoru pro ulici již není pro firmu Driml aktuální. Z těchto důvodů již není možno předpokládat napojení území přes tento areál a pozemky mezi ulicí Hlavní a záhumenní komunikací ztrácejí možnost dopravního napojení. Změnou je navrženo řešení, které reaguje na výše zmíněné skutečnosti a to návrhem pro severní část v lokalitě „U kapličky“ a jižní část v lokalitě „Nad Kovolitem“.

Obsah změny územního plánu schválilo zastupitelstvo obce Česká na zasedání dne 29.4.2019 usnesením č. 4/9/2019 a jejíž veřejné projednání proběhlo v prostorách Sokolovny v obci Česká dne 14.10.2019, coby změny č. 2 ÚP Česká .

Navrženou změnou územního plánu je zrušena původní územním plánem navrhovaná plocha přestavby P1 (přes areál firmy Driml) a nově jsou vymezené plochy přestavby P2 v lokalitě „U kapličky“ a P3 v lokalitě „Nad Kovolitem“, přes které je navrženo vedení místních komunikací zajišťujících přístup do území a obsluhu ploch bydlení v rodinných domech.

V návrhu změny územního plánu je navrženo využití pozemků p. č. 160/1, 161, 162, 163/1 (ve vlastnictví firmy Brycon) pro výstavbu rodinných domů, a to při zachování rodinného domu (včetně přilehlých pozemků) na ulici Hlavní číslo popisné 17 pro stávající funkční využití (plochy smíšené obytné). Jedinou možností dopravního a technického napojení nových rodinných domů je vybudování slepého přístupového veřejného uličního prostoru zapojeného do ulice Hlavní. Napojení do záhumenní komunikace není pro automobilovou dopravu možné, ale pěší propojení je žádoucí.

Pro napojení navrhovaných ploch pro bydlení je navržena slepá ulice napojená na ulici Hlavní severně od ponechaného rodinného domu číslo popisné 17 vedená po pozemcích p. č. 158 a 159. Zbývající část těchto pozemků je změnou ponechána ve stávajícím funkčním využití jako plochy smíšené obytné. Na západní straně slepé ulice je navržen prostor pro obratiště a pěší průchod na záhumenní komunikaci. Po obou stranách slepé ulice je navržena zástavba formou volně stojících rodinných domů nebo dvojdomů.

Zájmem obce Česká je zajistit na jejím území podmínky pro výstavbu za současného zajištění udržitelného rozvoje území, tedy vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona. Tohoto příznivého stavu rozvoje může obec Česká dosáhnout pouze funkčním územním plánem. S ohledem na skutečnost, že územní plán byl vývojem v území částečně překonán a obec Česká není stavebním úřadem, hrozí v lokalitě „Nad Kovolitem“ zahájení realizace výstavby bez předchozího zrealizování dostatečné dopravní a technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že obec Česká se snaží územním plánem takovéto živelné výstavbě, s níž má historicky negativní zkušenosti, předejít a pořízení změny územního plánu směřuje k témuž účelu, přistupuje zastupitelstvo obce Česká k přijetí tohoto územního opatření o stavební uzávěře.

Účelem tohoto územního opatření o stavební uzávěře je zabránění výstavbě v lokalitě „Nad Kovolitem“ v projednávané změně územního plánu součástí plochy Z5 do doby, než bude změnou územního plánu obce Česká zabezpečena ochrana území pro možnost umístění kapacitně odpovídajících sítí dopravní a technické infrastruktury pro tuto lokalitu. Toto územní opatření o stavební uzávěře je tedy nejzazším efektivním nástrojem, jenž umožní obci Česká dosáhnout shora uvedeného zákonného cíle.

Obec Česká s vydáním tohoto opatření obecné povahy vyčkala, nicméně s ohledem na skutečnost, že zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo dne 17.9.2020 aktualizace č. 1 a č. 2 zásad územního rozvoje Jihomoravského, nezbývá obci než toto opatření obecné povahy vydat a překlenout tak období, než bude opakovaně veřejně projednána změna č. 2 územního plánu, po zapracování změn vyvolaných právě krajskou územně plánovací dokumentací.

K návrhu opatření obecné povahy nevznesl žádný dotčený orgán státní správy požadavek na úpravu znění výroku ani odůvodnění.

<u>Rozhodnutí o námitkách:</u>

Námitce společnosti BRYCON, spol. s r.o., IČO: 49976222, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, (dále také jen „společnost BRYCON“), ze dne 15.01.2020, v níž tvrdí, že navrhované opatření negativně ovlivňuje investice společnosti a hrozí tak vznik škody velkého rozsahu a požaduje nevydání tohoto opatření obecné povahy

se částečně vyhovuje,

a to tak, že se ve výrokové části i odůvodnění opravuje datum a číslo usnesení zastupitelstva obce, jímž zastupitelstvo obce rozhodlo o schválení pořízení změny územního plánu a jejím obsahu,

ve zbytku se námitka zamítá.

Odůvodnění:

Obec Česká v zákonem stanovené lhůtě obdržela proti návrhu opatření obecné povahy toliko námitku společnosti BRYCON. Z podané námitky se podává, že společnost BRYCON nesdílí důvody, pro něž se obec rozhodla pro vydání územního opatření o stavební uzávěře. Společnost BRYCON se dožaduje nevydání napadeného opatření obecné povahy, které považuje za omezující a invazivní. Tvrdí potenciál vzniku škody velkého rozsahu a negativní ovlivnění investice. Dále společnost BRYCON uvádí, že pro předmětnou lokalitu byla zaregistrována územní studie a domnívá se, že cíl, kterého chce obec dosáhnout lze zajistit zabezpečením dodržování podmínek zmíněné územní studie. Společnost BRYCON také považuje za nezákonné vymezení délky trvání stavební uzávěry do účinnosti změny č. 2 územního plánu Česká a rovněž se domnívá, že podmínky pro povolování výjimek z opatření obecné povahy nejsou dostatečně konkrétně určeny. Konečně společnost BRYCON poukazuje na nesprávně uvedený datum schválení obsahu pořizované změny č. 2 územního plánu.

Ke shora uvedeným skutečnostem obec Česká uvádí, že důvody, které jí vedou k vydání opatření obecné povahy o stavební uzávěře v průběhu roku 2020 neodpadly a hrozba živelné zástavby lokality „Nad Kovolitem“ nadále přetrvává. Obec Česká nesdílí obavu společnosti BRYCON o její investici, neboť územní opatření o stavební uzávěře je opatřením dočasným a společnost BRYCON délkou držení pozemků v předmětné lokalitě demonstruje, že není krátkodobým investorem. Z tohoto pohledu je zřejmé, že společnost BRYCON bez dalšího může coby investor vidět spíše zhodnocení své investice vydáním projednávané změny č. 2 územního plánu obce, než-li tvrzenou potenciální škodu na svém majetku v důsledku vydání opatření obecné povahy o stavební uzávěře. K tvrzení společnosti BRYCON o potenciální škodě velkého rozsahu se nelze ze strany obce dobře vyjádřit, neboť ke svému tvrzení společnost BRYCON nepředložila žádné podklady a není tak zřejmé, z čeho její tvrzení vychází.

Ač se obec Česká při zahájení projednávání opatření obecné povahy o stavební uzávěře domnívala, že k vydání změny územního plánu č. 2 dojde do konce roku 2020, vydáním aktualizace č. 1 zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, coby nadřazené územně plánovací dokumentace, je vyvolána potřeba úpravy územního plánu v koridoru územní rezervy pro jižní obchvat Kuřimi, a to na tzv. návrhový koridor. Úprava uvedeného koridoru vyvolává potřebu opakování veřejného projednání změny č. 2 územního plánu. S ohledem na posledně uvedené a přetrvávající pandemii nemoci COVID-19 předpokládá nově obec vydání změny č. 2 územního plánu až v roce 2021.

K dalším námitkovým bodům je možné uvést, že zaregistrovaná územní studie u lokality „Nad Kovolitem“ slouží zejména k pořízení změny č. 2 územního plánu Česká a její dodržení nad stávajícím územním plánem nelze ze strany obce na společnosti BRYCON právně vynutit. Obec Česká již v odůvodnění návrhu tohoto opatření obecné povahy uvedla, že se jím snaží zabránit živelné výstavbě, s níž má historicky negativní zkušenosti. K témuž účelu usiluje i o vydání změny územního plánu obce. Stran přiměřenosti zvoleného nástroje obec Česká již v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy uvedla, a na tom trvá, že se ze strany obce jedná o nejzazší efektivní nástroj, byť dočasný, k dosažení harmonického a udržitelného rozvoje obce. Neochránění předmětné lokality před živelnou zástavbou může vést k nedostatečnosti technické i dopravní infrastruktury, které nebude možné v budoucnu bez

enormních nákladů a zásahů do majetkových práv jednotlivců vyřešit. Ze strany obce lze uzavřít, že svým aktivním přístupem v území předchází budoucím konfliktům a problémům.

K domněnce společnosti BRYCON o nezákonnosti časového rozsahu, délky trvání, opatření obecné povahy o stavební uzávěře obec Česká uvádí, že omezení jejího trvání do nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu je s ohledem na dosavadní judikaturu správních soudu dostatečně určité a přiměřené. Nepřiměřeným se takové časové určení může stát pouze v případě velmi rozsáhlého prodlení vydání změny územního plánu, k čemuž doposud nedošlo.

K tvrzení společnosti BRYCON o nepředvídatelnosti rozhodování zastupitelstva o výjimkách z opatření obecné povahy o stavební uzávěře obec tvrdí, že podmínka pro povolení výjimky je zcela jasná a přehledná. Podmínění povolení výjimky z opatření obecné povahy tím, že povolená výjimka neohrožuje sledovaný účel tohoto opatření nejenom legální, ale i legitimní.

Obec Česká dále částečně vyhověla námitce společnosti BRYCON a opravila chybné označení usnesení zastupitelstva obce o obsahu pořizované změny č. 2 územního plánu a datum jeho přijetí.

Konečně obec Česká uvádí, že mezi zahájením pořizování opatření obecné povahy o stavební uzávěře a jejím vydáním uběhla doba dostatečně dlouhá na to, aby společnost BRYCON učinila takové kroky, které by jí umožnily výstavbu v předmětné lokalitě, pokud se od počátku domnívala, že její záměr je v souladu se stávajícím územním plánem. Společnost BRYCON ovšem, ke dni rozhodnutí o námitkách, nedisponuje územním rozhodnutím na jí zamýšlenou výstavbu a obec Česká jako obligatorní účastník každého územního řízení na území obce ani nemá k dispozici informaci od místně příslušného stavebního úřadu o tom, že by bylo zahájeno společností BRYCON územní řízení na umístění staveb. S ohledem na vše shora uvedené považuje obec Česká rozhodnutí o námitce i samotné opatření obecné povahy za zákonné a nikoliv nepřiměřené.

Poučení:

Návrh opatření obecné povahy se zveřejňuje na úřední desce Obecního úřadu obce Česká po dobu 15 dnů, a v téže době způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese http://ceska.cz/uredni-deska/ .

K návrhu opatření obecné povahy může kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u správního orgánu písemné připomínky ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout.

Vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, mohou podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné námitky ke správnímu orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout.

Ing. Jana Chiniová

starostka