

# VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK A ROZHODNUTNÍ O NÁMITKÁCH

## 1) Vyhodnocení připomínek

**Připomínky uplatněné k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Čeložnice podle ust. § 55b a podle ust. 52 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon):**

<b>Připomínka č. 1</b>
------------------------

**Česká geologická služba – správa oblastních geologů, Klárov 131/3, 118 21 Praha 1, č.j.: ČGS-441/23/679\*SOG-441/0655/2023 ze dne 11.10.2023**

Česká geologická služba (ČGS), zřízená pro výkon státní geologické služby v souladu s ustanovením § 17, odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, byla oznámením Městského úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, čj. OŽPÚP 102315/23/395 ze dne 30. srpna 2023, informována o veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Čeložnice.

Česká geologická služba se k návrhu zadání Změny č. 1 Územního plánu Čeložnice vyjádřila dokumentem čj. ČGS-441/22/33\*SOG-441/0033/2022 dne 7. února 2022, ve kterém upozornila na existenci ložiskových objektů v zájmovém území.

Do srovnávacího textu návrhu Změny č. 1 Územního plánu Čeložnice, kap. 5.6. Dobývání nerostů, doporučuje ČGS **doplnit informace týkající se ložiskových objektů**. Do severní části řešeného území zasahuje území výhradního ložiska ropy a zemního plynu Koryčany (B 3154600) a chráněné ložiskové území Koryčany (15460000). Celé správní území obce Čeložnice překrývá průzkumné území na ropu a zemní plyn Svahy Českého masívu (040008) – v textu návrhu je chybně uvedeno jako „Svahy Koryčanské elevace Ia“ (viz <https://mapy.geology.cz/suris/>).

Z hlediska nestability terénu je třeba upozornit na dočasně uklidněné plošné sesuvné území 24-44-18/8 o rozloze 400 × 500 m, které je lokalizováno severně od lokality Pastvisko ([https://mapy.geology.cz/svahove\\_nestability/](https://mapy.geology.cz/svahove_nestability/)). Zákres této svahové deformace ČGS doporučuje **doplnit do koordinačního výkresu**.

Česká geologická služba po prostudování zveřejněných podkladových dokumentů sděluje Městskému úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, že **neuplatňuje** nad rámec výše uvedených doporučení v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Čeložnice z hlediska geologických zájmů chráněných zvláštními právními předpisy jakož i z hlediska jí evidovaných rizikových geofaktorů **připomínky**.

Vyhodnocení připomínek:

*Budou doplněny informace týkající se ložiskových objektů a svahové nestability. Jinak nejsou uplatněny připomínky.*

## Připomínka č. 2

**DIAMO, s.p., Odštěpný závod GEAM, Referát JLD Hodonín, Velkomoravská 527/33, 695 01 Hodonín**

K projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Čeložnice vedeného pod č. j. OŽPÚP102315/23/395, sp. zn. OŽPÚP21383/2021/395 ze dne 30. 8. 2023 Vám sdělujeme, že předmětná lokalita se nachází na nepoddolovaném území. DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem, odštěpný závod GEAM, č. p. 86, 592 51 Dolní Rožínka, referát JLD Hodonín (právní nástupce Jihomoravských lignitových dolů Hodonín) nemá v této lokalitě žádné zařízení ani žádné zájmy, tedy ani žádné další připomínky.

Vyhodnocení připomínek:  
Bez připomínek.

## Připomínka č. 3

**Státní plavební správa - pobočka Přerov, Bohuslava Němce 640, 750 00 Přerov, č.j. 3055/PR/23 ze dne 4.9.2023**

K oznámení Městského úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, k výše uvedené akci sděluje Státní plavební správa následující:

V projednávaném území není podle zákona o vnitrozemské plavbě č. 114/1995 Sb., v platném znění, žádná sledovaná vodní cesta.

Státní plavební správa rovněž není v zájmovém území vlastníkem ani provozovatelem žádných inženýrských sítí, dopravní či technické infrastruktury. K návrhu zadání Územního plánu Čeložnice **nemá** Státní plavební správa žádné **připomínky**.

Vyhodnocení připomínek:  
Bez připomínek.

## Připomínka č. 4

**JUDr. Tomáš Truschinger, advokát a společník Advokátní kanceláře Kučera a Truschinger s.r.o., se sídlem Brno, Bašty 413/2, PSČ: 602 00, č. osv. ČAK 13618,**

Připomínka k Návrhu změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice

### **A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele**

JUDr. Tomáš Truschinger, advokát a společník Advokátní kanceláře Kučera a Truschinger s.r.o., se sídlem Brno, Bašty 413/2, PSČ: 602 00, č. osv. ČAK 13618,

tel.: 603 751 467, email: truschinger@ak-kt.cz, na základě přiložených plných mocí převzal právní zastoupení následujících osob ve věci sepsání připomínek a námitek týkajících se návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice, jehož veřejné projednání se uskutečnilo 10. října 2023 a bylo oznámeno veřejnou vyhláškou č.j. OŽPÚP104757/23/395:

- Karolína Šibalová,
- Dagmar Růžičková,
- Filip Schiel, r. ....

(v textu dále jen „mí klienti“ nebo „mí mandanti“).

### **B. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčena práva**

Jménem výše označených klientů vznáším níže specifikovanou připomínku k návrhu

Změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice, a to co do plánované změny územního plánu, kapitoly 3. Urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, která v bodě 3.2 uvádí seznam vymezených zastavitelných ploch. Podle nově navrhovaného seznamu dochází k zahrnutí pozemků parc. č. 1202/16 a parc. č. 1202/93, k.ú. Čeložnice (v rámci územního plánu plocha označena jako Z\_356) do zastavitelných ploch obce, přičemž nově by tyto pozemky plnily funkci tzv. plochy technické infrastruktury. Z odůvodnění územního plánu přitom vyplývá, že takto označená plocha Z\_356 je určena pro umístění technologie k čištění odpadních vod produkovaných novou zástavbou.

Mí klienti vznášejí k návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice ve výše označeném rozsahu připomínky, neboť tyto je oprávněn podat každý, nicméně mí mandanti nad rámec své zákonné povinnosti uvádí, z jakého důvodu se jich navrhované řešení a změna územního plánu dotýká.

Karolína Šibalová, nar. 1980, je manželka výlučného vlastníka pozemků parc. č. 1202/92 a parc. č. St. 471, k.ú. Čeložnice, sdílí s ním na adrese těchto nemovitých věcí společnou domácnost a pozemky tak s vlastníkem spoluužívá.

Dagmar Růžičková, r. 1965, je družkou výlučného vlastníka pozemku parc. č. 1202/90, k.ú. Čeložnice, sdílí s ním společnou domácnost a je spolustavebníkem doposud vznikající stavby rodinného domu na uvedeném pozemku, tento pozemek tedy také spoluužívá. Uvedené pozemky ve vlastnictví osob mým klientům blízkých bezprostředně sousedí s pozemky dotčenými změnami (s pozemkem parc. č. 1202/93, k.ú. Čeložnice).

Filip Schiel, r. 1965, je manžel výlučného vlastníka pozemku parc. č. 1202/84 a parc. č. St. 490, k.ú. Čeložnice, sdílí s ní na adrese těchto nemovitých věcí společnou domácnost a pozemky tak s vlastníkem spoluužívá. Tyto pozemky jsou součástí druhé řady zástavby rodinných domů a nachází se v blízkosti dotčených pozemků, ačkoliv s nimi přímo nesousedí. Všichni mí klienti tak mají právní zájem na tom, aby navrhovaná změna tohoto charakteru neovlivnila vlastníky pozemků, tj. jejich osoby blízké, stejně tak, aby neovlivnila i je samotné, jakožto osoby užívající tyto pozemky. Blížší specifikaci škodlivého vlivu na pozemky užívané mými klienty uvádím níže v oddílu D. Odůvodnění.

### C. Text námítky

Mí mandanti podávají prostřednictvím svého právního zástupce k příslušnému správnímu úřadu svoji připomínku návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice, dle níž budou pozemky parc. č. 1202/16 a parc. č. 1202/93, k.ú. Čeložnice (v rámci územního plánu plocha označena jako Z\_356) zahrnuty do zastavitelných ploch obce, přičemž nově by tyto pozemky plnily funkci tzv. plochy technické infrastruktury. Mí klienti nesouhlasí se změnou druhu využití dotčených pozemků, nesouhlasí s umístěním a vybudováním technologie k čištění odpadních vod, jak je uvedeno v odůvodnění návrhu Změny č. 1 Územního plánu, stejně tak nesouhlasí s vybudováním jakékoliv technologie technické infrastruktury nadzemního charakteru.

Vybudování čistírny odpadních vod (dále v textu jen „ČOV“) by způsobilo přívod pachových imisí a imisí hmyzu na pozemky v užívání mých klientů, tím by došlo k narušení jejich pokojného užívání pozemků a současně ke snížení tržní hodnoty těchto pozemků, což by poškodilo osoby mým klientům blízké. Mí mandanti jsou ochotni vyslovit souhlas s umístěním prvku technické infrastruktury, která nebude na pozemky v užívání mých klientů přivádět žádné pachové imise či imise hmyzu, která tímto nesníží hodnotu pozemků v jejich užívání a která bude zabudována v podzemí, čímž bude zachován i krajinný ráz dotčených pozemků. S ohledem na uvedené mí klienti navrhují změnu druhu využití dotčených pozemků z návrhu změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice vyjmout tak, jak bylo navrhováno ze strany starosty na veřejném projednání návrhu, které proběhlo dne 10. října 2023. Nebude-li uvedenému požadavku vyhověno, navrhují, aby v rámci odůvodnění obec uvedla a tím se do budoucna zavázala, že na dotčené pozemky bude umístěn pouze podzemní prvek technické infrastruktury (např. potrubí), který nebude přivádět na pozemky v užívání mých mandantů pachové imise a nenaruší krajinný ráz dotčených pozemků.

### D. Odůvodnění

Se shora označenou změnou mí mandanti nesouhlasí zejména z důvodu budoucího plánovaného vybudování kořenové ČOV, neboť dotčené pozemky se nachází v bezprostřední blízkosti nové doposud vznikající zástavby rodinných domů. Kořenová ČOV by přivedla na pozemky v užívání mých klientů pachové imise jakož i imise hmyzu, což snížilo by to dozajista hodnotu těchto pozemků

a narušilo pokojné užívání pozemků nové zástavby jako celek. Pachové imise jsou u kořenových čistíren z praxe doloženy zejména po určité době od jejího vybudování, kdy technické řešení stárím přestává pracovat tak, jak má a spodní odpadní vody začínají prosakovat na povrch a zapáchat. Imise hmyzu jsou běžné u jakýchkoliv větších vodních děl, kterým kořenová ČOV bezesporu je. Vybudování obdobné biotechnologie sloužící k čištění odpadních vod by způsobilo stejné imise, ne-li i další imise např. hluku. Mí klienti tak nesouhlasí s žádným technologickým řešením v podobě jakékoliv ČOV. Stejně tak umístění jakékoliv nadzemní stavby technické infrastruktury (ať už ČOV nebo např. starostou obce navrhované umístění fotovoltaických panelů) by způsobilo poničení místní flóry a také odsunutí fauny z dotčených pozemků, které jsou aktuálně využívány jako louka. Tento neblahý vliv vybudování jakékoliv prvku nadzemní technické infrastruktury by tak měl být také posouzen z pohledu ochrany životního prostředí dotčenými orgány. Na hranici dotčených pozemků byl v minulosti vybudován altán a k němu vedoucí zpevněná cesta. Tato zpevněná cesta je napojena na vybudovaný most přes čeložnický potok a na tzv. lokalitu Kuče, kde je umístěná naučná stezka.

Zpevněná cesta je tedy veřejností hojně využívána k rekreačním účelům, a to jak místní veřejností tak veřejností z přilehlých obcí. S ohledem na to, že se v bezprostřední blízkosti nachází i Kamenný vrch, je uvedená cesta často užívána i turisty. Tuto plochu dotčených pozemků a její dosavadní způsob využití tedy mí mandanti navrhuji ponechat beze změny a navrhovanou změnu požadují z návrhu na Změnu č. 1 Územního plánu obce Čeložnice odstranit.

V poslední řadě je nutné poznamenat, že obec Čeložnice má v plánu vybudovat stejnou kořenovou ČOV v oblasti, která je v návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Čeložnice uvedena jako Z.335, tj. v nezastavěné oblasti v blízkosti čeložnického rybníka. Nabízí se zde otázka, k čemu by potřebovala obec se 400 obyvateli 2 čistírny tohoto typu, přičemž obec by mohla s finančními prostředky, které by byly využity ke stavbě druhé ČOV, naložit jiným vhodnějším a pro obec a její obyvatele prospěšnějším způsobem.

S ohledem na uvedené považují mí klienti za důležité vyjádřit tento názor a přednést svůj nesouhlas s budoucím umístěním plánované stavby již ve fázi územního plánování, kdy dochází prozatím ke změně druhu využití plochy tak, aby obci Čeložnice byl tento nesouhlas znám a mohla na tuto situaci reagovat a hlavně v budoucnu očekávat vyjádření nesouhlasu s vybudováním konkrétní nadzemní stavby. Z tohoto důvodu již v rámci plánování změny druhu využití plochy navrhuji, aby tato změna byla z návrhu změny územního plánu odstraněna. Závěrem žádám, aby oprávněnost textově stejné připomínky byla přezkoumána u každého klienta zvlášť, a aby připomínka byla brána jako samostatné podání každé jednotlivé osoby.

Vyhodnocení připomínek:

*Připomínce se vyhovuje.*

*Zastupitelstvo se usneslo na zmenšení plochy pro technickou Z\_113. Zbývající plocha pro technickou infrastrukturu by byla určena pro drobnější stavbu technické infrastruktury typu trafostanice apod. Stavby typu kořenová čistírna odpadních vod, ČOV či fotovoltaická elektrárna jsou ve zbylé ploše nepřipustné.*

**2) Rozhodnutí o námitkách podle ust. § 55b a podle ust. 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona**

**Námítka č. 1**

**MND a.s., Úprkova 807/6, 695 30 Hodonín**

K Vašemu oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Čeložnice sdělujeme, že v zájmové lokalitě se **nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti MND a.s., a tedy ke Změně č. 1 Územního plánu Čeložnice se nevyjadřujeme.**

Vyhodnocení připomínek:

*Bez připomínek.*

## Námitka č. 2

NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle

Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

Vyhodnocení připomínek:

Bez připomínek.

## Námitka č. 3

Vodovody a kanalizace Hodonín, a. s., Purkyňova 2/2933, 695 11 Hodonín, Č.j.: 2/T/23/1320 ze dne 13.6.2023

K návrhu změny č.1 sdělujeme následující;

Z1.1 Nová návrhová plocha pro bydlení u hřiště

- prověřit tlakové poměry u vodovodu. Nad 290 m.n.m. Jsou Již tlakové poměry nevyhovující
- prověřit prodloužení veřejného vodovodu

Z1.2 Rozšíření stávající zastavitelé plochy pro bydlení P1

- tlakové poměry u stávající lokality P1 Jsou Již nyní nevyhovující a u RD Jsou osazeny domovní ATS. Rozšiřování lokality do vyšších poloh nedoporučujeme

-Z1.3 Aktualizace ploch VPS pro vedení plánované kanalizace

- respektovat veřejný vodovod včetně ochranného a manipulačního pásma

-Z1.4 prověření změny funkčních ploch

- při umístování staveb respektovat veřejný vodovod včetně ochranného a manipulačního pásma

-Z1.5 aktualizace

-Z1.6 -rozšíření bydlení na p.č.2146 až 2148

- podmínkou Je prodloužení veřejného vodovodu

-Z1.7 - upravení plochy Bi pro individuální bydlení na plochu OV veřejná vybavenost

- při umístování staveb respektovat veřejný vodovod včetně ochranného a manipulačního pásma

-Z 1.8 mokřady - bez připomínek

-Z 1.10 parkoviště na p.č.1287/77 - bez připomínek

-Z 1.11 pěší lávka - bez připomínek

Veřejný vodovod a kanalizace jsou veřejně - prospěšné stavby, které je nutno plně respektovat včetně ochranných a manipulačních pásem. Zejména je nutno respektovat přírodní vodovodní řady, které slouží k hromadnému zásobování pitnou vodou pro skupinu obcí a měst (skupinový vodovod) a kanalizační sběrače a kanalizační výtlaky pro odvedení splaškových vod na ČOV.

Je nutno respektovat ochranná pásma dle zákona č.76/2006 Sb., kterým se mění zákon 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

Dále musí být respektován manipulační prostor nad přírodními řady (pruh o celk. šířce 5,0 - 6,0 m nad trasou přírodního vodovodního potrubí sloužící ke vstupu pověřených pracovníků provozovatele vodovodu, včetně provozní techniky, na výše uvedené pozemky, z důvodů provádění opravy, rekonstrukce či údržby tohoto potrubí.

Vodní plochy a protierozní prvky (poldry, biokoridory apod.) navrhnout mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma.

Nové plochy pro bydlení, rekreaci, výrobní a zemědělské plochy situovat rovněž mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma. Inženýrské sítě musí zůstat i nadále na veřejně přístupných pozemcích.

Parkovací plochy navrhnout mimo ochranné pásmo vodovodu.

Požadavky na zásobování vodou:

**ÚP doplnit o následující:**

- > Pro všechny plochy změn v ÚP bude posouzena bilance nároků na zásobování vodou
- > U výše položených lokalit prověřit tlakové poměry
- > V nové zastavitelných plochách navrhnout prodloužení těchto sítí a vytvořit pro ně územní rezervu.
- > Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně - prospěšné stavby, je nutno tyto situovat na přístupných neoplocených pozemcích, podél komunikací či v přístupných koridorech (chodník, zelený pás).
- > Vodovodní řad přednostně navrhnou v zeleni, případně chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy.
- > V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu mimo ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného potrubí.
- > Vodovodní řady jsou dimenzovány prioritně na dopravu pitné vody. Hydranty umístěné na veřejném vodovodu jsou určeny k zabezpečení hygienických a provozních podmínek a kvality vody v potrubí.

Navrhované podzemní hydranty (osazené na vodovodním potrubí), však mohou být použity se souhlasem jejich provozovatele a za předpokladu, že to budou umožňovat technické podmínky vodovodního systému, i pro hasební zásah. Zabezpečení navrhovaných lokalit je však nutno řešit i jiným způsobem (např. požární nádrží).

**K odkanalizování doporučujeme:**

> Extravilánové vody odvést mimo kanalizační síť buďto samostatnou dešťovou kanalizací nebo zabránit vtoku do kanalizace vhodnými protierozní opatřeními a zasakováním.

> Dešťové vody je nutno přednostně vsakovat na území v místě vzniku, tam, kde to umožní hydrologické podmínky, případně jímat do retenčních nádrží.

> Velikost zpevněných ploch volit tak, aby bylo vyřešeno využívání, vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch a zpevněných ploch ve smyslu požadavků ust. §20 a 21 vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

> Následnou dokumentaci s naší a s. předem projednat a písemně odsouhlasit.

Výše uvedené připomínky byly uvedeny již k Návrhu zprávy o uplatňování ÚP a zadání změny č.1 ÚP, avšak nebyly do ÚP zapracovány. Připomínky požadujeme doplnit do Návrhu Změny č.1 do odůvodnění nejpozději do konání veřejného jednání.

Návrh rozhodnutí o námitce:

*Zpracovatel zpracuje a odůvodní navrhovaný systém zásobování vodou a odkanalizování a to v rámci možností územního plánování. Podrobnosti nad rámec územního plánování budou řešeny v podrobné dokumentaci předávané v rámci územního řízení na Stavební úřad.*

**Námitka č. 4**

Námitka proti Návrhu změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice

**A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele**

**JUDr. Tomáš Truschinger**, advokát a společník Advokátní kanceláře Kučera a Truschinger s.r.o., se sídlem Brno, Bašty 413/2, PSČ: 602 00, č. osv. ČAK 13618, tel.: 603 751 467, email: truschinger@akkt.cz, na základě přiložených plných mocí převzal právní zastoupení následujících osob ve věci sepsání připomínek a námitek týkajících se návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice,

jehož veřejné projednání se uskutečnilo 10.10.2023 a bylo oznámeno veřejnou vyhláškou č.j.: OŽPÚP104757/23/395:

- Jiří Šibal

- Jiří Hvězda, r

- Tomáš Hnilica, r

- Klára Schielová, r

(v textu dále jen „dotčené osoby“).

### **B. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčena práva**

Jménem výše označených dotčených osob vznáším níže specifikovanou námitku proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice, a to co do plánované změny kapitoly 3. Urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, která v bodě 3.2 uvádí seznam vymezených zastavitelných ploch. Podle nově navrhovaného seznamu dochází k zahrnutí pozemků parc. č. 1202/16 a parc. č. 1202/93, k.ú. Čeložnice (v rámci územního plánu plocha označena jako Z\_356) do zastavitelných ploch obce, přičemž nově by tyto pozemky plnily funkci tzv. plochy technické infrastruktury. Z odůvodnění územního plánu přitom vyplývá, že takto označená plocha Z\_356 je určena pro umístění technologie k čištění odpadních vod produkovaných novou zástavbou.

Dotčené osoby vznáší proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice ve výše označeném rozsahu námitky, neboť se považují za vlastníky pozemků, kteří jsou novým návrhem řešení dotčení ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavebního zákona“). Jiří Šibal,

je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1202/92 a parc. č.

St. 471, k.ú. Čeložnice. Jiří Hvězda, r

PSČ 627 00 je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1202/91, k.ú. Čeložnice a Tomáš Hnilica, nar.

je výlučným vlastníkem

pozemku parc. č. 1202/90, k.ú. Čeložnice. Uvedené pozemky ve vlastnictví těchto osob bezprostředně sousedí s pozemky dotčenými změnami (s pozemkem parc. č. 1202/93, k.ú. Čeložnice). Klára Schielová,

je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1202/84

a parc. č. St. 490, k.ú. Čeložnice, který je součástí druhé řady zástavby rodinných domů a nachází se v blízkosti dotčených pozemků, ačkoliv s nimi přímo nesousedí. Všechny dotčené osoby mají za to, že změna tohoto charakteru je jako vlastníky přímo ovlivní. Bližší specifikaci uvádím níže v oddílu D.

### **C. Text námítky**

Dotčené osoby podávají prostřednictvím svého právního zástupce k příslušnému správnímu úřadu svoji námitku proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice, dle níž budou pozemky parc. č. 1202/16 a parc. č. 1202/93, k.ú. Čeložnice (v rámci územního plánu plocha označena jako Z\_356) zahrnuty do zastavitelných ploch obce, přičemž nově by tyto pozemky plnily funkci tzv. plochy technické infrastruktury. Dotčené osoby nesouhlasí se změnou druhu využití dotčených pozemků, nesouhlasí s umístěním a vybudováním technologie k čištění odpadních vod, jak je uvedeno v odůvodnění návrhu Změny č. 1 Územního plánu, stejně tak nesouhlasí s vybudováním jakékoliv technologie technické infrastruktury nadzemního charakteru.

Vybudování čistírny odpadních vod (dále v textu jen „ČOV“) by způsobilo přívod pachových imisí a imisí hmyzu na pozemky ve vlastnictví dotčených osob a tím by došlo k narušení jejich pokojného užívání pozemků a současně ke snížení tržní hodnoty těchto pozemků. Dotčené osoby jsou ochotny vyslovit souhlas s umístěním prvku technické infrastruktury, která nebude na pozemky ve vlastnictví dotčených osob přivádět žádné pachové imise či imise hmyzu, která tímto nesníží hodnotu pozemků v jejich vlastnictví a která bude zabudována v podzemí, čímž bude zachován i krajinný ráz dotčených pozemků.

S ohledem na uvedené dotčené osoby navrhuji změnu druhu využití dotčených pozemků z návrhu změny č. 1 Územního plánu obce Čeložnice vyjmout tak, jak bylo navrhováno ze strany starosty na veřejném projednání návrhu, které proběhlo dne 10. října 2023. Nebude-li uvedenému požadavku vyhověno, navrhuji, aby v rámci odůvodnění obec uvedla a tím se do budoucna zavázala, že na dotčené pozemky bude umístěn pouze podzemní prvek technické infrastruktury (např. potrubí), které nebude přivádět na pozemky dotčených osob pachové imise a nenaruší krajinný ráz dotčených pozemků.

#### **D. Odůvodnění**

Se shora označenou změnou dotčené osoby nesouhlasí zejména z důvodu budoucího plánovaného vybudování kořenové ČOV, neboť dotčené pozemky se nachází v bezprostřední blízkosti nové a doposud vznikající zástavby rodinných domů. Kořenová ČOV by přivedla na pozemky ve vlastnictví dotčených osob pachové imise jakož i imise hmyzu, což snížilo by to dozajista hodnotu těchto pozemků a narušilo pokojné užívání pozemků nové zástavby jako celek.

Pachové imise jsou u kořenových čistíren z praxe doloženy zejména po určité době od jejího vybudování, kdy technické řešení stárím přestává pracovat tak, jak má a spodní odpadní vody začínají prosakovat na povrch a zapáchat. Imise hmyzu jsou běžné u jakýchkoliv větších vodních děl, kterým kořenová ČOV bezesporu je. Vybudování obdobné biotechnologie sloužící k čištění odpadních vod by způsobilo stejné imise, ne-li i další imise např. hluku. Dotčené osoby tak nesouhlasí s žádným technologickým řešením v podobě jakékoliv ČOV.

Stejně tak umístění jakékoliv nadzemní stavby technické infrastruktury (ať už ČOV nebo např. starostou obce navrhované umístění fotovoltaických panelů) by způsobilo poničení místní flóry a také odsunutí fauny z dotčených pozemků, které jsou aktuálně využívány jako louka.

Tento neblahý vliv vybudování jakékoliv prvku nadzemní technické infrastruktury by tak měl být také posouzen z pohledu ochrany životního prostředí dotčenými orgány. Na hranici dotčených pozemků byl v minulosti vybudován altán a k němu vedoucí zpevněná cesta. Tato zpevněná cesta je napojena na vybudovaný most přes čeložnický potok a na tzv. lokalitu Kuče, kde je umístěna naučná stezka.

Zpevněná cesta je tedy veřejností hojně využívána k rekreačním účelům, a to jak místní veřejností tak veřejností z přilehlých obcí. S ohledem na to, že se v bezprostřední blízkosti nachází i Kamenný vrch, je uvedená cesta často užívána i turisty. Tuto plochu dotčených pozemků a její dosavadní způsob využití tedy dotčené osoby navrhují ponechat beze změny a navrhovanou změnu požadují z návrhu na Změnu č. 1 Územního plánu obce Čeložnice odstranit.

V poslední řadě je nutné poznamenat, že obec Čeložnice má v plánu vybudovat stejnou kořenovou ČOV v oblasti, která je v návrhu Změny č. 1 územního plánu obce Čeložnice uvedena jako Z.335, tj. v nezastavěné oblasti v blízkosti čeložnického rybníka. Nabízí se zde otázka, k čemu by potřebovala obec s 400 obyvateli 2 čistírny tohoto typu, přičemž obec by mohla s finančními prostředky, které by byly využity ke stavbě druhé ČOV, naložit jiným vhodnějším a pro obec a její obyvatele prospěšnějším způsobem.

S ohledem na uvedené považují dotčené osoby za důležité vyjádřit tento názor a přednést svůj nesouhlas s budoucím umístěním plánované stavby již ve fázi územního plánování, kdy dochází prozatím ke změně druhu využití plochy tak, aby obci Čeložnice byl tento nesouhlas znám a mohla na tuto situaci reagovat a hlavně v budoucnu očekávat vyjádření nesouhlasu s vybudováním konkrétní nadzemní stavby. Z tohoto důvodu již v rámci plánování změny druhu využití plochy navrhují, aby tato změna byla z návrhu změny územního plánu odstraněna. Nebude-li uvedená námitka posouzena jako oprávněná, tj. dotčené osoby nebudou

shledány jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení ve smyslu ust. 52. odst. 2 stavebního zákona, žádám, aby uvedené bylo projednáno jako vznesená připomínka. Současně žádám, aby oprávněnost textově stejné námitky byla přezkoumána u každé dotčené osoby zvlášť a aby námitka byla brána jako samostatné podání každé jednotlivé dotčené osoby.

#### Návrh rozhodnutí o námitce:

*Námitce se vyhovuje.*

*Zastupitelstvo se usneslo na zmenšení plochy pro technickou Z\_113. Zbývající plocha pro technickou infrastrukturu by byla určena pro drobnější stavbu technické infrastruktury typu trafostanice apod. Stavby typu kořenová čistírna odpadních vod, ČOV či fotovoltaická elektrárna jsou ve zbylé ploše nepřipustné.*